

Bericht

Stadtentwicklungsgespräch

«Neue Nutzungen für die Zeughausareale Uster»



9. April 2005

1 Begrüssung durch Stadtrat Rolf Aepli und Betriebsleiter Felix Kuhn

Rolf Aepli, Abteilungsvorsteher Raumordnung, kann um 8.10 Uhr gegen 200 Interessierte begrüssen. Selten hat ein Thema so viele Reaktionen gebracht wie die Aufgabe der Zeughausareale: Interessen, Hoffnungen, Ideen. Die 42'000 Quadratmeter – davon gut die Hälfte im Zentrum – haben ein beachtliches Potenzial und bieten für die positive Stadtentwicklung eine gute Gelegenheit. Der notwendige Prozess soll nach dem Willen des Stadtrats weit geöffnet werden, um alle interessierten Kreise früh einzubeziehen. Wir sind gespannt auf die Beiträge aus der grossen Gästeschar. Wie ist der Stand der Dinge? Das Zeughaus ist ein Liquidationsobjekt des Bundes. Bis Ende 2007 soll die Liquidation abgeschlossen sein. Das 1937 bedingungslos dem Bund geschenkte Areal soll jetzt mit maximaler Wertschöpfung abgestossen werden. Das Areal ist heute ausschliesslich mit öffentlichen Bauten und Anlagen nutzbar. Eine Umzonung kann nur der Gemeinderat Uster beschliessen. Das bedeutet, dass nur eine partnerschaftliche Lösung Bund–Stadt zum Ziel führt. Somit braucht es eine so genannte Win-win-Strategie.

Felix Kuhn wirft zuerst einen Blick zurück auf die Entstehungsgeschichte des Zeughauses Uster und spannt den Bogen zur jüngeren Vergangenheit. 1937 war die Arbeitslosenquote sehr hoch und die Situation im zentralen Europa äusserst angespannt. Damals erkannte unsere Regierung, dass die Landesverteidigung gestärkt werden musste, nachdem diese nach dem 1. Weltkrieg vernachlässigt wurde. An verschiedenen Orten in der Schweiz wurden neue Zeughausanlagen geplant und mit den örtlichen Behörden Standorte gesucht. Die Armee war ein willkommener Bauherr, sank dadurch die Arbeitslosenquote in den entsprechenden Regionen spürbar – einerseits durch die Bautätigkeit, andererseits durch neu geschaffene Stellen. Aus diesen Gründen wurde das Land dem Bund gratis übertragen. Zudem war damit auch ein Garant vorhanden, die Armee in der Nähe zu haben; damals war sie noch bzw. wieder gefragt. In der Folge bestand das Eidg. Zeughaus Uster bis 1993 als eigenständiger Betrieb und wurde vormals mit dem selbstständigen Betrieb Winterthur ergänzt. 1993 erfolgte der Zusammenschluss mit dem Eidg. Zeughaus & Waffenplatz Kloten-Bülach mit dem Auftrag, Betriebswerkstätten zusammenzulegen und Personal zu reduzieren. Das Zeughaus Uster blieb aber ein wichtiger Standort für die Bedienung der Truppe. Mehrheitlich wurden Formationen der Mechanisierten Truppen, Genie- und Rettungsformation ausgerüstet. Der Betrieb musste weiterhin aufrechterhalten werden, da die Platzverhältnisse keine weitere Konzentration zuließen. Mit der Veränderung der Armee in der jüngsten Zeit werden diese Gebäulichkeiten obsolet, müssen aber noch geräumt werden. Die Anlagen in Winikon können aber erst in einem späteren Schritt einer anderen Verwendung zugeführt werden. Sie sind noch nicht Bestandteil der derzeitigen Verkaufsverhandlungen. Die Verkaufsverhandlungen für das VBS führt die Armasuisse.

2 Umnutzung ehemaliger Militärareale. praktische Beispiele

Wilhelm Natrup (Ernst Basler + Partner AG) schildert anhand von Beispielen aus dem In- und Ausland verschiedene mögliche Umnutzungen von ehemaligen Militärarealen. Die Unterlagen werden den Teilnehmenden schriftlich abgegeben.

3 Rahmenbedingungen in Uster

Stadtplaner Walter Ulmann zeigt mit Vergleichen das flächenmässige Ausmass des Zeughausareals auf. Weitere Unterlagen zu den planerischen Rahmenbedingungen werden schriftlich abgegeben.

4 Besichtigung Zeughäuser

Die Zeughausareale in Winikon und im Zentrum werden besichtigt.

5 Bezug der Gruppenräume

Nach der Gruppenbildung beziehen die Teilnehmenden die Gruppenräume und starten unter dem Eindruck der Einführungsreferate ihre Diskussion.

6 Aktennotizen der Gruppendiskussionen

Gruppe Grün: Gemeinderat

Leitung: Rolf Denzler, Gemeinderatspräsident

Aktennotiz: Joseph Schlegel, Abteilungssekretär Raumordnung

Nach der Besichtigung muss festgestellt werden, dass die Aussen- und Innenansicht der Zeughausliegenschaften sehr unterschiedlich sind.

Es drängen sich vorerst einmal Fragen auf zum finanziellen Engagement und zur Zoneneinteilung.

Das Areal soll unbedingt lebendig erhalten bleiben. Nach der Räumung durch die Armee müssen darum schnell Zwischenlösungen gesucht werden. Das Potenzial ist sofort zu nutzen. Es darf hier keine Verödung eintreten, wie etwa im Kern Uster. Die Festlegung einer endgültigen Nutzung benötigt viel Zeit. Daher wird grosses Gewicht auf Übergangslösungen gelegt, mit denen man Zeit gewinnt. Das könnte auch Geld einbringen. Dafür gibt es Ansätze in vorläufig umgenutzten Industriebrachen, wie z. B. in Zürich.

Die Anlagen beim Sportzentrum Buchholz werden sehr skeptisch beurteilt. Sie sind nicht oder kaum brauchbar. Möglicherweise könnten jedoch die Bereiche Freizeit, Sport, Jugendkultur oder Fitness profitieren.

Für die Gruppe Grün hat die Umnutzung des Zeughauses Zentrum erste Priorität. Es sollte eine gemischte Nutzung gefunden werden, wo Wohnen und öffentliche Dienste Platz hätten. Die Nachbarschaft ist gebühlich einzubeziehen, denn lärmige Nutzungen würden von ihr bekämpft.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Stadt nicht die einzige Kaufinteressentin ist. Die Stadt muss unbedingt das Heft in der Hand behalten! Der Gemeinderat sollte sich bald Gedanken darüber machen, wie dies planerisch unterstützt werden könnte. Es fallen die Stichworte «Planungszone» und «Gestaltungsplan». Der Gemeinderat soll die Bedarfsabklärung unter Abstützung auf die neue strategische Ausrichtung der Stadt im Sinne einer Gesamtsicht treffen und die Nutzungen formulieren. Wohnmischformen wären attraktiv. Für die gestalterische und städtebauliche Umsetzung könnten dann Wettbewerbe ausgeschrieben werden, um die Kompetenz der Fachleute zu nutzen.

Eine Umzonung des Areals drängt sich klar auf, da die jetzige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wenig (profitablen) Spielraum zulässt, aber eine Zonenänderung finanziell sehr attraktiv sein könnte.

Noch ist über die Preisvorstellungen des Bundes nichts bekannt. Eine vorläufige Schätzung in der Gruppe tippt auf einen Arealpreis von rund 12 Millionen Franken. Die Stadt könnte sich angesichts der grossartigen Chancen dafür verschulden. Eine intelligente Zwischennutzung könnte übrigens Geld hereinbringen für die weiteren Planungsaktivitäten.

Mögliche Zwischen- und Endnutzungen werden in die Runde geworfen: Veranstaltungssaal als Alternative zum Stadthofsaal (sehr fraglich), Gründerzentrum für Jungunternehmungen, Kultur, Umzug der Feuerwehr von der Dammstrasse wegen Platznot (eher umstritten, höchstens als Zwischennutzung während Sanierung Oberlandstrasse 78/80), Stadt- und Regionalbibliothek.

In gestalterischer Hinsicht wird angeregt, nicht allzu stark zu verdichten, sondern parkähnlich zu gestalten und damit das bestehende grüne Netz im Siedlungsgebiet weiterzukuüpfen.

Es schält sich ein Grundkonsens heraus: Die Stadt soll sich sofort (auch finanziell) engagieren, das Areal übernehmen und die Vorinvestitionen tätigen. Sie soll sich jedoch nicht zu früh planerisch festlegen, sondern möglichst viel Spielraum behalten. Möglichkeiten wären ein Vorkaufsrecht oder die Miete des Areals, wenigstens sollte dies geprüft werden.

Weiteres Vorgehen: Der Gemeinderat wartet den Schlussbericht des Gesprächs ab. Dann könnten allenfalls politische Schritte geprüft oder eingeleitet werden. Inzwischen kann man Rapperswil besuchen. Es ist ein grosses Anliegen, dass Stadt- und Gemeinderat bei der Weiterentwicklung zusammenarbeiten und dass vom Stadtrat keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden.

Man teilt die Meinung, dass das Militärangebiet nicht nur für das Stadtzentrum, sondern für die ganze Stadtentwicklung eine sehr gute Option bietet.

Kurzzusammenfassung im Plenum

- Widersprüchliche Innen- und Aussenansicht.
- Zwischennutzungen bringen Zeitgewinn und können profitabel sein.
- Win-win-Lösung anstreben. Kauf hat Priorität.
- Winikon nicht bis kaum brauchbar, evtl. f. Sport und Freizeit.
- Zeughausareal Zentrum steht im Vordergrund. Rapperswil als Beispiel.
- Mischnutzung anstreben, Wettbewerbe ausschreiben.
- Gemeinderat formuliert Bedarf. Dabei die geamtstrategische Ausrichtung der Stadt berücksichtigen.
- Zonenzuweisung gut überlegen: Planungszone? Gestaltungsplan?
- Die Stadt ist nicht die einzige Interessentin!
- Mögliche Nutzungen: Feuerwehr, Bibliothek, Wohnen, Mischformen.
- Der Kaufpreis von geschätzten 12 Mio. Fr. bringt auch Folgekosten.
- Das Areal ist eine Option für die gesamte Stadtentwicklung.

Gruppe Gelb: Stadtrat, Schulpflegen, weitere Behörden

Leitung: Elisabeth Surbeck-Brugger, Stadtpräsidentin

Aktennotiz: Ruedi Fässler, Stadtingenieur

Angeregt durch die Impulsreferate einerseits und die Besichtigung der Örtlichkeiten andererseits ergaben sich unter den folgenden Schwerpunkten unterschiedliche Wortmeldungen.

Zukünftige Nutzung

Vertreter der Primarschule sind der Meinung, dass das frei werdende Areal im Rahmen der Vision «Schule Krämeracker» nicht als weiterer Standort im Vordergrund steht. Hingegen kann eine Zwischennutzung eine sinnvolle vorübergehende Entlastung der Schulanlage Pünt bewirken. Ähnlich sieht es die Oberstufenschulpflege. Sie stellt wenig bis kein Anspruch an die Nutzungsflächen im Zeughausareal im Zentrum der Stadt Uster. Ein Gewinn wird im Freizeitangebot gesehen, indem – insbesondere in Winikon – den Vereinen Flächen angeboten werden sollen.

Der Unteroffiziersverein Uster (UOV) meldet grösseren Raumbedarf an für die Ausstellung «1861». Vereinsvertreter wollen diese Ausstellung weiterhin lebendig zeigen und erhalten. Immerhin sind damit 60 bis 80 aktive Mitglieder verbunden. Eine Verlegung der Räumlichkeiten nach Winikon ist jedoch durchaus denkbar.

Vertreter aus dem Kulturbereich wünschen einen breiten Nutzungsmix, der Raum bietet für unterschiedliche Aktivitäten nach dem Motto: «auf tun». Unterstützt wird dieses Votum aus dem Umfeld derer, die sich für die Jugend engagieren. Ohne aufwändige Investitionen soll Raum zur Verfügung gestellt werden (z.B. Werkstätten). Durch einen sinnvollen Nutzungsmix wünschen sich die Votanten, dass das bisher «verbotene Land» erlebbar, offen und lebendig wird.

Behördenvertreter sehen eine attraktive Wohnlage mit urbanem Charakter, die ebenfalls der Kultur Raum gibt. Aufgrund der Lärmemissionen soll der Jugend in Winikon ein Angebot zur Verfügung gestellt werden. Ebenso den Liebhabern der Ausstellung «1861». Im Rahmen der Nutzung muss berücksichtigt werden, dass der Parkplatz und das Gelände bei Grossanlässen der Stadt zur Verfügung stand. Im Zusammenhang mit einer neuen Nutzung steht die Frage nach dem Erhalt der bisherigen Gebäude. Es wird die Meinung vertreten, dass der neuen Nutzung uneingeschränkt Platz gemacht werden soll und damit die bestehenden Gebäude für den Abbruch freigegeben werden können. Wobei im Rahmen einer Zwischennutzung die bestehenden Gebäude durchaus stehen bleiben sollen.

Architekten und Unternehmer begleitet die Angst, dass «ein wenig von Allem» gemacht wird. Gewünscht werden grosse öffentliche «Sachen». Konkret werden grosszügige Anlagen (Infrastrukturen) und Plätze gewünscht. Eine konkrete Vision besteht nicht, hingegen der Drang, dass der Ort überzeugend aufgewertet wird. Die neue Nutzung soll Uster zur modern(st)en Stadt der Schweiz verhelfen. Der zentrale Raum ist eine grosse Chance, an der Stadt – mit einer positiven Ausstrah-

lung – weiterzubauen. Dabei gilt es zu beachten, dass das Areal nicht in Konkurrenz zum Kern steht, sondern im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Realisierung und Finanzierung

Die Teilnehmenden sind sich bewusst, dass der Bund eine maximale Rendite aus dem Verkauf des Areals lösen will. Wie wird der Preis festgelegt? Eine Frage, die noch nicht abschliessend beantwortet werden kann. Die Frage der Finanzierung wird die Nutzung ebenfalls beeinflussen und damit ein wesentlicher Faktor in den Verhandlungen mit dem Bund sein. Federführend im Verhandlungsprozess und den weiteren Aktivitäten wollen die Teilnehmenden die Stadt Uster sehen. Es gilt eine Lösung zu finden, die sich einerseits finanziell keinen Illusionen hingibt, andererseits jedoch für Uster eine überzeugende Stadtentwicklung garantiert. Um diesem Anspruch gerecht zu werden ist auch die Frage nach der Unterschutzstellung der Gebäude rasch zu klären.

Kurzzusammenfassung im Plenum

- Nutzung muss einer überzeugenden Stadtentwicklung dienen:
 - neue moderne Stadt
 - keine Konkurrenz zum Kern.
- Nutzung definiert durch Gestaltungsplan.
- Wohnen mit urbanem Charakter einschliesslich Raum für Kultur.
- Jugendaktivitäten – unter Berücksichtigung der Lärmemissionen – in Winikon.
- Primar-/Oberstufen-/Kantonsschule; keine Nutzung (evtl. Zwischennutzung für Primarschule).
- Ausstellungsräumlichkeiten «1861» inkl. Werkstätten nach Winikon.
- Zwischennutzung sinnvoll; keine aufwändigen Investitionen (Nutzungsmix, Stadt als Vermittlerin).
- Areal als Chance für eine attraktive und moderne Stadt!
- Frage «Heimat-/Denkmalschutz» klären.
- Stadt als Käuferin auftreten; Bewahrung der Handlungsfähigkeiten.
- Basis zur Preisverhandlung schaffen; Win-win-Situation.

Gruppe Braun: Verwaltung und beratende Kommissionen

Leitung: Hansjörg Baumberger

Aktennotiz: Peter Padrutt, Leiter Natur und Landwirtschaft

Grundsätzliches

Es geht vor allem darum, Ideen und Ansprüche für eine künftige Nutzung zu sammeln. Andere Aspekte wie Finanzierung usw. treten in den Hintergrund.

Mit der Vorgabe von neuen Nutzungen kann auch auf das Wachstum im ganzen Siedlungsgebiet Einfluss genommen werden. Es besteht die Möglichkeit, mit entsprechenden Massnahmen Raum für individuelle Nutzungen bereitzustellen.

Raumplanerisch ist das Gebiet möglichst offen zu definieren, damit schnell auf neue Bedürfnisse reagiert werden kann. Es soll nicht so schnell wie möglich für fixe Nutzungen gebaut werden. Die Flexibilität soll erhalten bleiben.

Um «unrentable» Nutzungen nicht zu verunmöglichen, dürfen die Möglichkeiten nicht zu weit geöffnet werden. Kulturelle Ansprüche könnten z. B. mit neuen Nutzungen (Wohnen usw.) refinanziert werden.

Wo bestehende Bausubstanz weiterverwendet werden kann, ist diese zu erhalten und neues darin zu integrieren.

Zwischen- und Übergangsnutzungen sowie ein gewisses Wachstum sollen ermöglicht werden.

Für Vereine und Private sind günstige flexible Räume für Kultur, Feste usw. zu schaffen.

Es soll etwas «Aussergewöhnliches, Experimentelles» entstehen. Die Aufbruchstimmung darf nicht durch das Festschreiben von einseitigen Nutzungen z. B. für Verwaltung usw. eingeschränkt werden.

Areal Zentrum

Mit der Festlegung einer gemischten Nutzung für Kultur, Begegnung, Gewerbe und Wohnen soll ein lebendiges Zentrumsareal angestrebt werden. Die Realisierung erfolgt partnerschaftlich zwischen Öffentlichkeit und Privaten.

Folgende Nutzungsansprüche sind nach Möglichkeit zu integrieren:

- Räume für Kleinbühne (Ersatz Qbus)
- Archiv/Paul-Kläui-Bibliothek mit Lesesaal
- Möglichkeiten für Ausstellungen

Als zentraler Ort der Begegnung ist ein öffentlicher Platz/Grünfläche freizuhalten, welcher verschiedensten Nutzungen dienen kann («Piazza», zentraler Begegnungsort für Uster Nord-West, eventuell Zirkus usw.).

Zu einem lebendigen Nutzungsmix tragen auch Verpflegungsmöglichkeiten wie Restaurants, Catering usw. bei.

Die städtische Liegenschaftenverwaltung stellt verschiedene Ansprüche, insbesondere im Zusammenhang mit einer Entflechtung/Abtausch mit dem Gebiet Stadthofsaal–Stadtpark–Landihalle–Püntschiulhaus zur Diskussion.

Areale Winikon

Das Gebiet bietet sich mindestens teilweise als Erweiterung/Weiterentwicklung der Sportanlagen Buchholz an (Sporthotel, Kletterhalle, ungeheizte Halle ohne Luxus usw.). An dieser peripheren Lage könnten lärmintensive Angebote für die Jugend (grosse Disco, Club usw.) angesiedelt werden.

Das Gebäude Winikerstrasse 20 bietet sich als Werkhofareal, eventuell auch für die Feuerwehr, an (dezentrale Lage bietet Vor- und Nachteile).

Im grossen mehrstöckigen Gebäude könnten auch Wohnungen und Lofts eingebaut werden.

Kurzzusammenfassung im Plenum

- Winikon: Entwicklung, Ergänzung des Sportzentrums Buchholz (Sporthotel, Kletterhalle), Lofts, Feuerwehr/Werkhof (Winikerstrasse 20)? Zu dezentral? Angebot für die Jugend (Freizeit); Lärmemissionen problematisch; grosse Disco, Restaurationsbetrieb.
- Zeughaus Zentrum: gemischte Nutzung; Gewerbe, Wohnen, Kultur (z. B. Q-Bus); Ungewissheit öffentliche Nutzung; flexible Zwischennutzung durch Institutionen; Bedürfnisse der Stadtverwaltung (Oberlandstrasse ist sanierungsbedürftig); Werkhof Feuerwehr? 230 m² Lesesaal Archiv Paul-Kläui-Bibliothek; Ort der Begegnung, öffentlicher Platz, begrünt (Teil der Gesamtfläche); für alle Bevölkerungsschichten; mit Restaurationsbetrieben; Spielwiese – Piazza; Lesesaal.
- Strategische Erfolgsposition für Uster.
- Individuelles Überbauen mit hohem Standard ermöglichen.
- Ausstellungen (Gewerbe, Kultur).
- Überdurchschnittlichen Standard anstreben, keine 0815-Bauten.
- «Öffnung» Stadtpark (Landihalle).
- Substanz und Möglichkeiten erhalten.
- Gemischte Nutzung wachsen lassen.
- Raumplanerisch so definieren, dass schnell auf neue Bedürfnisse reagiert werden kann.

Gruppe Rot: Wirtschaft, Vorstand Gewerbeverband, Vorstand Wirtschaftsforum, Architektinnen, Architekten, Investorinnen, Investoren

Leitung: Paul Hummel, Präsident Wirtschaftsforum Uster

Aktennotiz: Walter Ulmann, Stadtplaner

Paul Hummel strukturiert die Voten der 45 Teilnehmenden mit den Themenblöcken Zentrum, Winikon und Finanzielles.

Zentrum

Das Zeughausareal hat in Uster keine Zentrumsfunktion. Hingegen hat **Wohnungsbau** eine realistische Investitionschance. Wichtig ist dabei ein optimaler Mix zwischen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Es gilt Plätze, Kindergärten, Alterswohnungen und weitere öffentliche Nutzungen einzubeziehen. Nutzungsideen für das 21. Jahrhundert sind gefragt; die älter werdende Generation muss ihre Bedürfnisse formulieren. Für Alterswohnungen sind lediglich drei Prozent höhere Realisierungskosten aufzubringen.

Es muss eine **Gesamtlösung** unter der Berücksichtigung der öffentlichen Bedürfnisse angestrebt werden. Von einer Zerstückelung des Landes ist abzusehen. Hohe Qualität ist angesagt; es sind genügend Grünflächen bereitzustellen. Private und genossenschaftliche Trägerschaften aus Uster sind an der Realisierung sehr interessiert und bereit mitzuwirken. Ein Problem besteht darin, dass die Stadt als Verkäuferin sehr viel Zeit benötigt. Öffentliche Räume sind in einem ganzheitlichen Siedlungskonzept sehr wichtig. Sie ermöglichen Identifikation. Die Option, den Qbus ins Zeughaus zu verlegen, wird begrüsst. Dabei ist es auch möglich, dass private Investoren vorhandene Kulturanliegen berücksichtigen.

Mit der Beibehaltung der bestehenden Bauten entlang der Zürichstrasse könnte eine willkommene **Gewerbenutzung** ermöglicht und der Lärmschutz der hinten stehenden Gebäude garantiert werden. Aber auch der Dienstleistungssektor sollte gestärkt werden. Uster müsste sich dazu verwenden, dass sich Abteilungen der Bundes- und Kantonsverwaltung ansiedeln. Mit den Leuten kommen auch die Arbeitsplätze; stilles Gewerbe, Wohnen und Arbeiten ist somit angesagt.

Der Kern Uster (kommerzielles Zentrum) und das Zeughausareal (**gemischte Nutzung mit Kultur**) müssen in einen Gesamtkontext gebracht werden. Wichtig ist, dass die Stadt Uster autonom bleibt und nicht wie im Kern CS-abhängig wird. In die Gesamtüberlegung ist auch das Bildungszentrum einzubeziehen. Öffentliche Bedürfnisse an den dort geplanten Saal sollten manifestiert werden. Mehr Power der öffentlichen Hand und Mut zu einer offenen Diskussion ist gefragt. Als weitere Nutzungsideen werden ein überregionales Messegelände und ein Museum mit internationaler Ausstrahlung als Anziehungspunkt für Touristen sowie die Idee «Spiel-Zeug-Haus Uster» mit Platz für Kleingewerbe in die Diskussion eingebracht.

Winikon

Die drei Anlagen liegen am Siedlungsrand, nahe des Sportareals und der Autobahnausfahrt. Für die unbeheizten Räume ist eine Zwischennutzung mit wenig Investitionen sinnvoll. Erwähnt wird eine Sportkletterhalle mit internationalem Charakter, Ersatz für den Qbus mit grosser Bühne und weitere Sporteinrichtungen. Aber auch die Hotelnutzung, das Sporthotel und die Jugendherberge, ergänzt mit Wellnessangebot, sind erwähnte Nutzungsideen.

Finanzielles

Der Preis, den die Stadt Uster für dieses Areal zu bezahlen hat, ist der entscheidende Faktor. Die Differenz zwischen Kauf und Verkauf ist der Betrag, welcher für kulturelle Anliegen eingesetzt werden kann. Dabei muss zwischen Winikon und dem Zentrum klar unterschieden werden. Rechnet man den Wert von Fr. 150'000.— der Anlage im Jahre 1937 mit der Teuerung auf (Durchschnitt 3,99 %), ergibt dies Fr. 1,187 Millionen. Der anwesende Landschätzer erörtert die Bewertungsmethoden Realwertschätzung und Ertragswertschätzung. Dabei muss erwähnt werden, dass die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss PBG § 60 nur der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen darf, was die Nutzungsmöglichkeiten natürlich massiv einschränkt.

Kurzzusammenfassung im Plenum

- Uster soll gewinnen.
- Einmaliges, grosses Potenzial.
- Gesamtkonzept mit Kern und Stadtpark.
- Wohnungen, stilles Gewerbe, Kultur.
- Birgt die Zwischennutzung einen Konflikt mit der Endnutzung?
- Die Bausubstanz soll nicht unbedingt erhalten werden.
- Winikon: Sport, Kletterwand, Jugendherberge
- Zeughausareal Zentrum hat Priorität.
- Auf die Kohlen schauen, wenn man mit dem Bund verhandelt!

Gruppe Blau: Vereine Nutzniessende

Leitung: Wilhelm Natrup, Ernst Basler + Partner AG

Aktennotiz: Stefan Reimann, Adjunkt Hochbau

Die grosse Präsenz von Vertretern teilnehmender Vereine und Nutzniessenden widerspiegelt das überaus grosse Interesse dieser Gruppe an der weiteren Nutzung der Zeughaus-Areale. In teils sehr engagierten Voten skizzierten diese den hohen Stellenwert, welche die grossen Flächen mit ihren mächtigen Gebäuden für die Vereine einnehmen könnten.

«Ohne Träume kann man nicht leben!»

Die Begehrlichkeiten sind gross. Fast jeder der anwesenden Vereinsvertreter meldete Raumbedürfnisse an, welche sich mehr oder weniger problemlos mit der vorhandenen Substanz abdecken liessen. Unter anderem wurden erwähnt (Aufzählung nicht abschliessend):

- Günstige Flächen für Vereine, Kultur und Kleingewerbe
- Lebendige und multikulturelle Austauschplattform, Raum für vielfältige kulturelle Anlässe
- Jugendzentrum
- Kulturzentrum mit gemischter Nutzung aus vielen Bereichen des kulturellen Entertainments
- Militärmuseum
- Indoor-Anlage für Inlinehockey und Skateboard
- Permanente Geräteübungsmöglichkeit für Kunstturnen
- Kletterhalle
- Fläche für permanente Eisenbahnanlage

Allen Beteiligten ist hingegen auch klar, dass die Realisierung dieser vielfältigen Ideen die beschränkten Ressourcen der einzelnen Gruppierungen erheblich strapaziert, wenn nicht sogar – was meistens der Fall sein dürfte - übersteigt. Als denkbare Problementschärfung wird hierbei der Zusammenschluss von Vereinen mit ähnlichen Ausrichtungen in Interessengemeinschaften proklamiert, welche ihre Möglichkeiten synergetisch zu bündeln im Stande sind.

Doch an jedem Anfang einer Sache stehen Träume und Visionen. Ohne diese kann nichts entstehen. Die Teilnehmer bekennen sich zum Recht des Träumens.

Sport nach Winikon

Für die Sportvereine steht die Nutzung der Areale Winikon 1 und 2 für Ihre Zwecke klar im Vordergrund. Dies nicht zuletzt wegen der unmittelbaren Nähe zu den grossen Sportanlagen auf dem Buchholz. Auch wenn die grossen, mit einem Stüt-

zenraster versehenen Zeughäuser nicht für jede Sportart ideal sind, versprechen sich die Votanten eine generelle Entlastung der Raumnot durch Umlagerungen von dafür geeigneten Aktivitäten aus anderen Sportanlagen.

Kultur ins Zentrum

Für viele anwesende Kulturvertreter hat die grosse Zeughaus-Anlage bereits jetzt einen Reiz, welche die Gedanken beflügelt. Die zentrale Lage, die grossen Freiflächen und die robusten Gebäude aus Backstein mit ihrer archaischen Formensprache versprechen in ihren Augen, genau der lang ersehnte Nährboden zu sein, aus welchem eine vielfältige, sich gegenseitig befruchtende Kulturlandschaft entstehen könnte. Einem Forum des kulturellen Austauschs, der Lebendigkeit, des urbanen und doch geborgenen Miteinanders soll hier Raum gegeben werden. Hierbei sollen die Zentren (Kern Nord vs. Zeughaus-Areal) nicht gegeneinander ausgespielt werden. Viele Teilnehmer ersehen aber aus einem in seiner geplanten Struktur sehr kommerziell geprägten Kern Nord und einem eher kulturell orientierten Zeughaus-Areal einen spannungsvoll-ergänzenden Gegenpart, welcher einer wachsenden Stadt wie Uster gut anstehen würde.

Zwischennutzung – Strategie der kleinen Schritte

Die militärische Nutzung des zentralen Zeughaus-Areals wird bereits Ende 2005 durch den Bund aufgegeben. Die für eine definitive Umnutzung erforderlichen Planungen und Entscheidungsfassungen werden jedoch mit Sicherheit noch einige Zeit darüber hinaus in Anspruch nehmen. Es stellt sich daher die berechtigte Frage nach einer sinnvollen Zwischennutzung.

Hier sehen die Vereine einhellig ihre Chance. Unter dem Motto «Think big – start small» soll im Rahmen der Zwischennutzung versucht werden, auf den Arealen Fuss zu fassen. Zum einen, um die jeweils eigenen vorhandenen Bedürfnisse zu stillen, aber zum anderen auch, um den Verantwortlichen und der Bevölkerung von Uster zu zeigen, mit welchem Verlust zu rechnen ist, sollten andere Nutzungsszenarien in der weiteren Planung bevorzugt werden.

Führungsrolle der Stadt zwingend

Für alle Beteiligten steht es ausser Frage, dass die Stadt Uster eine führende Rolle in der Entwicklung des Areals einnehmen muss. Dies vor allem im Hinblick auf die Berücksichtigung der vielen formulierten öffentlichen Interessen. In welcher Form sie das machen soll, wurde nicht ausdiskutiert. Zur Debatte standen in erster Linie die Wahrnehmung der Planungshoheit, aber auch ein allfälliger Erwerb der ganzen oder zumindest von Teilen der Areale. Die Garantie der Sicherstellung einer gesamtheitlichen Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen, welche möglichst vielen der gestellten Anforderungen gerecht zu werden vermögen, stand dabei im Vordergrund der Überlegungen – und zwar auch dann, wenn einige von ihnen nicht unbedingt primär von pekuniärer Natur sind . . .

Kurzzusammenfassung im Plenum

- «Ohne Träume kann man nicht leben!»
- Winikon: Sport, Vereine. Keine einfache Bausubstanz.
- Areal Zentrum:
 - Viele Ansprüche, Synergien nutzen.
 - Qbus, Jazzclub, Rock-'n'-Roll-Club, Kulturzentrum mit kurzen Wegen.
 - Die Zwischennutzung ist ein entscheidender Schritt.
 - Das Gelände soll belebt werden, die Entwicklung in kleinen Schritten erfolgen.
- Saalfrage: Der Stadthof hat keine gute Atmosphäre.
- Stadt soll führen, das Areal erwerben und Spielregeln festlegen.
- Gemischte Trägerschaft aufbauen.
- Kultur- und Vereinsleben fördern.
- Piazza einrichten.
- Auf die Nachbarn Rücksicht nehmen.

Gruppe Grau: Offen, Bevölkerung, Anwohnerschaft, Interessentinnen, Interessenten aufgrund Inserate

Leitung: Alain Thierstein, Ernst Basler + Partner AG

Aktennotiz: Bernhard Kuhn, Projektleiter Unterhalt öffentlicher Raum

Alain Thierstein leitet kurz ein. Er weist auf die Standortqualität und das Entwicklungspotential hin. Das Gruppengespräch wird von ihm in zwei Hauptteile gegliedert: Eindrücke der Teilnehmer; Ideen der Teilnehmer (Nutzungsmöglichkeiten & Ansprüche).

Eindrücke

Das Stadtbild von Uster ist geprägt durch die Zeughäuser. Sie bieten Identifikation und Identität. – «Als ich als Kind mit meinen Eltern im Auto nach Hause fuhr, wusste ich immer, wenn ich die Zeughäuser sah, wir sind bald zu Hause.» – «Das Zeughausareal war und ist eine ideale Nachbarschaft. Am Wochenende und am Abend ist es schön ruhig und damit steigt unsere Wohnqualität.» – «Die Gebäude sind einfach, aber sie scheinen in einem guten Zustand zu sein. Das sind doch keine Abbruchobjekte.» – «Der Einfluss des Areals auf die Nachbarschaft ist gross.» – «Wohl wird das Areal militärisch geräumt, aber es gibt schon heute private Nutzungen, so nutzt der Unteroffiziersverein Uster Raum als Lager.» – «Die Grösse erstaunt (Fläche und Volumen)!» «Das Zeughausareal in der Stadt und Winikon sind zwei verschiedene Paar Schuhe.» – «Die Armee zerfällt schnell, d. h. es ist erstaunlich, dass die Gebiete jetzt auf einmal zur Diskussion stehen.» – «Uster ist ein Kaff geblieben!» – «Wir haben keine Identität.» – «Es gibt kein Kulturangebot (zumindest ein nur sehr spezifisches).» – «Uster ist keine Stadt.» – «Uster wird zunehmend zur Schlafstadt.» – «Agglomeration Zürich» – «Keine Identifikation in Uster» – «Zeughäuser sind ein wichtiger Teil der Geschichte von Uster.»

Grundhaltungen und Ideen zur Nutzung

- Die Struktur soll bleiben.
- Kern/Zentrum schaffen.
- Gesicht für die Stadt schaffen.
- Keine Monostruktur schaffen.
- Keinen Einheitsbrei durch Investoren zulassen.
- Umnutzung der Bauten (keine bzw. wenige Neubauten).
- Öffnung des Areals — das gibt Raum und Platz.
- Zwischenlösungen, d. h. langsame Überführung.
- Erhalten und Beleben der Bauten.
- Erhaltung des Stadtbildes → keine grossen Veränderungen der Stadtgestalt zulassen.

- Lebendiger Lebens- und Arbeitsraum.
- Zaun muss weg → beleben und öffnen.
- Mehrwert schaffen für die ganze Stadt.
- Durchmischung des Quartiers, d. h. Kleingewerbe und Wohnen.
- Die ruhige, komfortable Situation für die Nachbarschaft erhalten.
- Lautes Gewerbe nach Winikon.
- Vielfältige Nutzungen.
- Autofreies Wohnen → alternative Wohnformen.
- Kulturelle Nutzung (Kino, Disco . . .).
- Spielplatz, Kaffee.
- Standort für die neue Kantonsschule: Vorteil keine Neubauten und Nähe zum Bahnhof → Ist eine Disposition noch möglich?
- Öffentlicher Raum.
- Begrünung → Park?
- Schulen, Treffpunkt, Jugendhaus.
- Kulturraum.
- Kleingewerbe (geregelter Betrieb bzw. Lärmemission).
- Zürcher Militärmuseum – Militärmuseum bräuchte auch Umgebung → Exerzierplatz & Werkstätten. Das Museum und seine Randnutzungen wären auch in Winikon denkbar.
- Winikon I könnte als Fernheizzentrale mit Holzschnitzeln («Abfallholz» aus der Waldnutzung) dienen. Wärmeabnehmer könnten die nahe gelegenen Sportanlagen sein.

Kurzzusammenfassung im Plenum

- Das Zeughausareal ist eine Chance für Uster. «Figgi & Mühli», d. h. der Handlungsspielraum ist gross.
- Was ist Uster? StadtDorf, DorfStadt, Dorf oder Stadt?
- Die Nähe zum Bahnhof nutzen.
- Geschlossenes Gebiet öffnen.
- Für Bevölkerung Identifikation erhalten.
- Nutzungen:
 - Winikon I: Heizwerk, Partyraum, Militärmuseum.
 - Zentrum: Wohnen, vielfältige Dienstleistung, Konzertsaal, Grünfläche.

Appell aus dem Publikum

«Bitte nicht am Willen der Vereine und des Volkes vorbei politisieren!»

Schlusswort von Rolf Aepli

Der Anlass hat gezeigt, dass wir in Uster eine hohe Gesprächskultur pflegen. Vor uns liegt ein langer Weg. Es wird ein Bericht zuhanden des Stadtrats erstellt, den auch alle Teilnehmenden zugestellt erhalten. Wir danken allen für das lebhaftes Engagement.

Schluss: 12.00 Uhr, anschliessend laden die «1861-er» zum von der Stadt offerierten Apéro.

Uster, 20. März 2005/JS

Stadtentwicklungsgespräch

Wunschliste Zeughausareal Zentrum

Veranstaltungssaal

Gemischte und öffentliche Nutzung

öffentliche Dienste

Gründerzentrum Jungunternehmen

Entlastung der Schulanlage Pünt

Ausstellung „1861“

Museum mit internationaler Ausstrahlung

Piazza / Park

Kleingewerbe und Wohnen

kulturell orientiertes Zeughausareal

kleinteilige Nutzungsmischung

lebendiger Lebens- und Arbeitsraum

autofreies Wohnen / alternative Wohnformen

Park / Schulen / Treffpunkt / Jugendhaus

Ausstellungsräume / Probelokale

Restaurantbetrieb mit Bar und Lounge

Künstlerateliers mit Galerien

Café / Spielplatz

Gelegenheit für Begegnungen

Platz für Kleinunternehmen

Naturschutzzentrum

die Stadt belebende kulturelle Aktivitäten
mit bescheidener Infrastruktur fürs Catering
(Disco-Treff, grosser Theater- und Konzertsaal)

Naturschutzzentrum

historische Archive

Standort für neue Kantonsschule

...Wohnen in
innerstädtischer Dichte
auch für ältere Leute



...für diese Räume
kann ich mir grossartige
Konzerte vorstellen!

...stilles Gewerbe wie
z.B. Ateliers in den Räumen
des Zeughauses



...ein Platz für
Flohmärkte und
Veranstaltungen



Stadtentwicklungsgespräch

Wunschliste Zeughausareal Winikon

- Bistro
- Ersatz für den Qbus mit grosser Bühne
- Kletterhalle
- Werkhofareal / Feuerwehr
- Sportzentrum Buchholz erweitern
- Partyraum
- Raum für Vereine
- gedeckte Sprintbahn im Zeughaus
- Squashcenter
- Wohnungen / Loft
- Sporthotel / Ausbildungszentrum
- Hotelnutzung / Jugendherberge
- Sportveranstaltungen
- Lärmintensive Angebote für die Jugend (grosse Disco, Club usw.)
- Theorieraum
- Ausstellungen
- Clubraum
- Jugendkultur
- Freizeitangebote

