

Abstimmung vom 27. September 09

JA!

ZUM ZEUGHHAUS

Mehr Informationen: www.wfu.ch



WIRTSCHAFTSFORUM USTER

inforum spezial

Abstimmungs-Informationsmedium des WFU, September 2009

Editorial

Am 27. September 2009 entscheiden die Ustermer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über das städtebauliche Entwicklungskonzept (5-Phasen-Plan) zum Zeughaus Uster. Das Referendumskomitee fordert ein Nein und suggeriert, die Stadt könne statt des halben Zeughaus-Areals das ganze Grundstück kaufen. An sich ein verlockender Gedanke, der wohl viele zum Unterschreiben veranlasst hat.

Tatsache ist, dass die Armasuisse nicht beabsichtigt, das ganze Areal zu verkaufen. Eine Ablehnung der Vorlage bodigt den 5-Phasen-Plan des Stadtrates und gefährdet das ganze Projekt Zeughaus, wenn die Armasuisse die jahrelangen Verhandlungen als gescheitert betrachtet.

Das WFU setzt sich dafür ein, dass auf dem Zeughaus-Areal ein städtebaulicher Akzent gesetzt wird, unter anderem mit einem Kultur- und Tagungszentrum als Ersatz für den Stadthofsaal. Es soll ein Leuchtturm-Projekt realisiert werden, das weit über Usters Grenzen hinaus eine positive Ausstrahlung hat.

Es geht dabei nicht darum, einen abgehobenen Kulturtempel zu erstellen, sondern um ein Begegnungszentrum, das den neuen Mittelpunkt im Ustermer Kultur- und Vereinsleben bildet und der ganzen Bevölkerung zugute kommt. Uster wird damit als überregionales Zentrum ohne Zweifel an Attraktivität und Leuchtkraft gewinnen.

Der 5-Phasen-Plan des Stadtrates sieht vor, sowohl den Gemeinderat wie auch die Bevölkerung, die Wirtschaft und andere Interessierte in die Planung einzubeziehen.

Auf diese Weise ist sicher gestellt, dass nicht an den Wünschen und Bedürfnissen der Ustermerinnen und Ustermer vorbei geplant wird. Der Plan verdient Unterstützung.

Mit diesem Inforum Spezial wendet sich das WFU an Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Uster. Es soll Ihnen sachliche und politisch neutrale Information bieten. Und es soll Sie einladen, auf jeden Fall an die Urne zu gehen und JA zu stimmen zum Zeughaus. Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

Peter Bühler
Präsident Wirtschaftsforum Uster

Der 5-Phasen-Plan des Stadtrates

Um das Zeughausareal einer neuen Nutzung zuzuführen, ist ein Gestaltungsplan zwingende Voraussetzung. Grundlage dafür ist eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Uster und der Armasuisse. Anschliessend liegt es am Gemeinderat Uster, die Nutzungsvorstellungen zu sanktionieren. Letztlich ist der Gestaltungsplan von der Baudirektion und vom Regierungsrat zu genehmigen.

In der Phase 1 soll der Gemeinderat dem Kredit von 4,845 Mio für den Kauf der Hälfte des Landes zustimmen. Der Kaufvertrag fällt dahin, wenn später kein Gestaltungsplan zustande kommt. In Phase 2 wird eine Testplanung durchgeführt. Als Resultat soll der Gemeinderat ein Nutzungskonzept als Eckpfeiler für die weitere Gebietsentwicklung verabschieden. Es enthält Angaben über die angestrebte Nutzung, Groberschliessungsanlagen, Parkierung und den öffentlichen Raum. In dieser Phase werden Bevölkerung, Politik, Wirtschaft und Interessenten in die Planungsprozesse einbezogen.

«Das Zeughaus-Areal ist eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete in Uster.»

Ein Wettbewerb unter Planern und Investoren soll in Phase 3 zu einem konsolidierten Überbauungskonzept führen, worauf in Phase 4 ein massgeschneiderter Gestaltungsplan ausgearbeitet werden kann. Dieser ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplans, in der Phase 5, wird der Landkauf durch die Stadt vollzogen und die Realisierung der Projekte kann beginnen.

Dieser 5-Phasen-Plan des Stadtrates ist ein vernünftiger Weg zu einem attraktiven, lebendigen Zeughaus-Areal und einem städtebaulichen «Wurf», welcher der ganzen Bevölkerung zugute kommt. Immer wieder kann sich der Gemeinderat zu den einzelnen Schritten äussern und Ustermerinnen und Ustermer sind zur Mitgestaltung eingeladen. Der Gemeinderat Uster hat dem Plan am 9. Februar 2009 mit 31 zu 2 Stimmen zugestimmt.

Ein Wort zum Referendum

Das Referendum, welches die Abstimmung vom 27. September 2009 notwendig macht, richtet sich gegen den 5-Phasen-Plan des Stadtrates. Das Referendumskomitee betont zwar, dass es ihm um den Kauf des ganzen Areals anstelle des halben Areals gehe. Es ist aber eine Tatsache, dass bei Ablehnung der Vorlage nur der Gemeinderatsbeschluss zum 5-Phasen-Plan aufgehoben ist, mehr ist damit nicht erreicht. Und das wäre nichts anderes als ein Scherbenhaufen.

Warum JA zum Zeughaus?

- > **JA**, weil die Armasuisse gar nicht das ganze Areal verkaufen will.
- > **JA**, weil das Referendum unnötig ist und sich gegen den falschen Beschluss richtet. Es geht beim 5-Phasen-Plan um einen Vorgehensplan, nicht um ein konkretes Landgeschäft.
- > **JA**, weil der 5-Phasen-Plan des Stadtrates der richtige Weg ist. Er bezieht Bevölkerung, Gemeinderat, Wirtschaft und Interessierte immer wieder in die Planung mit ein.
- > **JA**, weil die Stadt alle ihre Ziele im Planungsverfahren erreichen kann, ohne selber das Land zu besitzen. Sollte Gewerbe- und Wohnbauten entstehen, ist es nicht Aufgabe der Stadt diese zu erstellen.
- > **JA**, weil bei einer Annahme des Referendums die Planung ins Stocken kommt und die Armasuisse die Verhandlungen als gescheitert erklären könnte.

Mit der Armasuisse wurde gemäss Aussagen des Stadtrates während vier Jahren verhandelt, mit einem Ergebnis, das sich sehen lassen kann. Es ist nicht selbstverständlich, dass die Armasuisse die Hälfte des Areals zu einem Sonderpreis für die öffentliche Nutzung abgibt, will sie doch im Grunde einen möglichst hohen Preis für das Gesamtareal erzielen. Diskussionen über die vor langer Zeit erfolgte Schenkung sind müssig. Erstens erfolgte diese nicht ganz uneigennützig und zweitens ist die Armasuisse heute Eigentümerin und steht Uster gegenüber nicht in der Pflicht.

Die Armasuisse hat sich klar und deutlich geäussert, dass ein Verkauf des ganzen Areals für sie nicht in Frage kommt. Wer das Entwicklungskonzept ablehnt, riskiert unnötigerweise ein Scheitern des ganzen Projekts. Die Stadt Uster kann mit dem vorgesehenen 5-Phasen-Plan alle ihre Ziele erreichen. Als gleichberechtigte Partnerin der Armasuisse kann sie genügend Einfluss nehmen auf den Gestaltungsplan, ohne das ganze Areal zu besitzen. Und sollte später ein Kauf der zweiten Hälfte als opportun und politisch umsetzbar erscheinen, kann die Stadt immer noch ein Angebot dafür unterbreiten. Dass der Preis für die zweite Hälfte dem von der Armasuisse geforderten Marktpreis zu entsprechen hätte, dürfte allen klar sein, heute wie in Zukunft.

Bei näherer Betrachtung entpuppt sich das Referendum eher als gut gemeinte Biertisch-Idee, die aber nicht zu Ende gedacht wurde und völlig am Ziel vorbei schießt. Dass seitens des Referendumskomitees Fehlinformationen verbreitet und der Stadtrat verunglimpft wurde, macht die Sache nicht besser.

Für die Stadt Uster ist die getroffene Vereinbarung über den Kauf des halben Areals eine gute Lösung. Der Stadtrat verdient auf dem eingeschlagenen Weg die volle Unterstützung. Die Vorlage ist anzunehmen.

Was soll ins Zeughaus-Areal?

Das Zeughaus-Areal liegt an städtebaulich privilegierter Lage; es ist eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete in Uster. Hier können städtebauliche Akzente gesetzt werden, zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Uster. Immer wieder, auch von Seiten der Behörden, wird eine Nutzung des Areals für Kultur, Gewerbe und Wohnen vorgeschlagen. Im Wesentlichen entspricht das auch der Haltung des WFU. Die kulturelle Nutzung soll aus Sicht des WFU insbesondere aus einem Kultur- und Tagungszentrum (KTU) bestehen, das den heutigen Stadthofsaal ersetzt und ein Kleintheater als Ersatz für den Qbus beinhaltet. Auch weitere kulturelle Nutzungen wie z. B. der Jazzcontainer oder kostendeckend vermietete Künstler-Ateliers sind denkbar. Auf diesem Areal lässt sich auch ein



grosszügiger städtischer Platz realisieren, der zu einem solchen Ort passt. Zur Abrundung sollen dem KTU ein Hotel und ein Restaurant angegliedert werden, die allerdings privat zu erstellen und zu betreiben sind.

Ein Teil des Areals soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das WFU kann sich sehr gut vorstellen, dass z. B. private Schulen und Gesundheitszentren angesiedelt werden. Dies würde im Einklang stehen mit bestehenden Stärken der Stadt Uster und ergäbe entsprechende Synergien. Auch für weitere Dienstleistungsnutzungen ist der Standort geeignet. Diese zu bestimmen ist das Ziel der Phase 2 der Planung. Dass diese Top-Lage nahe dem Zentrum und dem Bahnhof besonders gut für höherwertigen Wohnraum geeignet ist, dürfte auf der Hand liegen. Die Realisierung entsprechender Bauten ist zu begrüßen und führt in der Folge zu einer Steigerung von Kauf- und Steuerkraft. Durch geschickte planerische Vorkehrungen lassen sich auf einem so grossen Areal Wohnen und ein KTU ohne gegenseitige Belästigungen realisieren.

«Hier können städtebauliche Akzente gesetzt werden, zur Steigerung der Attraktivität der Stadt.»

Das WFU rät davon ab, auf dem Zeughaus-Areal Flächen für den Detailhandel zu schaffen. Das Areal liegt etwas abseits des eigentlichen Detailhandelszentrums. Entsprechende Angebote gehören direkt ins Zentrum, zur Steigerung der Attraktivität desselben. Es gilt, das Zentrum zu stärken und mit Leben zu

erfüllen; es soll zum Flanieren einladen, das Einkaufen soll zum Erlebnis werden.

Ein Leuchtturm für Uster: Das Kultur- und Tagungszentrum im Zeughaus

Die Grösse und die zentrumsnahe Lage machen das Zeughaus-Areal zu einem der wichtigsten Entwicklungsgebiete in Uster. Es gilt, die Chance zu packen und im Zeughaus ein Projekt zu realisieren, das für Uster städtebauliche Akzente setzt, der Stadt ein Gesicht gibt und ihr über die eigenen Grenzen hinaus eine positive Ausstrahlung und Leuchtkraft verleiht. Der Stadthofsaal als zentraler und wichtiger Veranstaltungsort ist über 50-jährig und genügt den heutigen Anforderungen in keiner Weise mehr. Schon

heutigen Defizite auf befriedigende Weise beseitigen.

Das Wirtschaftsforum Uster hat in seinem «Konzept zur Stadtentwicklung» vom Oktober 2007 die Idee aufgeworfen, anstelle des Stadthofsaales ein neues Kultur- und Tagungszentrum (KTU) im Zeughausareal zu erstellen. Der Vorstand des WFU ist der Ansicht, dass ein grosszügig geplantes Kultur- und Tagungszentrum mit Hotel- und Restaurantbetrieb nicht nur einem regionalen Bedürfnis entspricht, sondern noch viel mehr einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Uster leistet. Immer wieder wird für Uster ein «Leuchtturm-Projekt» gefordert. Ein Kultur- und Tagungszentrum auf dem Zeughaus-Areal ist ein solches, es fördert und stärkt die Bedeutung der Stadt Uster als Regionalzentrum.

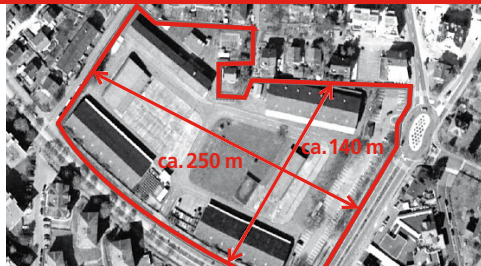
Abstimmung vom 27. September 2009

JAI! zum Zeughaus
Mehr Informationen: www.wfu.ch

im «Kulturkonzept der Stadt Uster 2000» und wiederum im «Raumkonzept Kultur für die Stadt Uster 2006» wurde von einem breiten Konsens über die Notwendigkeit eines attraktiven Theater- und Konzertsaals gesprochen, zur Positionierung der Stadt Uster als Regionalzentrum auch im Bereich Kultur. Vom Verfasser der Papiere klar vorgezogen wird ein Neubau; nur ein solcher kann die

Wie stellen wir uns das KTU vor?

Eines ist klar: Es geht in erster Linie um den Ersatz des Stadthofsaales, wo heute Kultur in verschiedenster Form angeboten wird, wo Vorträge, Tagungen und Vereinsanlässe stattfinden. Das soll auch im zukünftigen KTU nicht anders sein, allerdings in geeigneteren und grosszügigeren Räumlichkeiten. Das KTU soll das neue Zentrum für die Ustermer



Vereine werden, jedoch auch für viele andere Veranstaltungen genutzt werden können. Kernstück des KTU wird der grosse Saal sein, wo in der Regel die kulturellen Veranstaltungen und grössere Vereinsanlässe stattfinden. Daneben besteht ein ausgewiesener Bedarf an einem kleineren Saal, der aber in erster Linie für kommerzielle Veranstaltungen genutzt würde. Im Weiteren soll im KTU eine Kleinkunstbühne, der Qbus, integriert werden. Dabei ist zu bedenken, dass der heutige

räumen eine Sache der Stadt. Dies gilt auch für die Kleinkunstbühne. Nur wenn die Stadt das KTU betreibt, sind optimale Bedingungen für Kultur und Vereine gewährleistet; ein privater Betreiber stellt seine eigenen Interessen immer in der Vordergrund. Hotel und Restaurant hingegen gehören in private Hand. Ebenso kann der «kleine Saal», welcher eher kommerziell genutzt wird, im Hotel integriert sein und dort auch als Bankettsaal dienen oder in Sitzungszimmer unterteilt werden.

Zum Vorwurf der «Hektik»

Gelegentlich wird der Vorwurf laut, es gehe im Zeughaus zu schnell vorwärts. Davon kann keine Rede sein. Bereits im Jahre 2005 wurde die Bevölkerung eingeladen, ihre Vorstellungen zur Zukunft des Zeughauses zu entwickeln. Der Zeitplan des Stadtrates sieht vor, dass der Gestaltungsplan spätestens im Jahre 2014 genehmigt werden soll. In dieser Planungsphase werden Gemeinderat und Bevölkerung immer wieder einbezogen. 9 Jahre Planungszeit, anschliessend einige Jahre bis zur Realisierung. Wer spricht da noch von Hektik?

Das KTU soll so realisiert werden, dass der kommerzielle und der nichtkommerzielle Betrieb separat erfolgen können, wobei allerdings auf Synergien zu achten ist. Ein verbindliches Nutzungskonzept soll die Zusammenarbeit zwischen beiden Betrieben regeln.

Umgebung

Ein künftiges Kultur- und Tagungszentrum soll über Uster hinaus seine Ausstrahlung haben. Eine grosszügige Gestaltung der Umgebung drängt sich deshalb auf. Ein grosser, städtischer Platz gehört ebenso dazu wie eine parkähnlich gestaltete Umgebung.

Qbus von seinem Charme, seiner Ambiance lebt. Ein neues Konzept soll von diesen sympathischen Eigenschaften so viel wie möglich in die Zukunft retten. Zu einem Kultur- und Tagungszentrum gehört ein Restaurant; dieses wird auch im Raumkonzept Kultur gefordert. Ebenso ist das WFU der Meinung, dass ein gutes Hotel zum Konzept gehört. Beides, Hotel und Restaurant, ist aber definitiv nicht von der Stadt zu bauen und zu betreiben, sondern von privater Seite.

Bau und Betrieb

Aus der Sicht des WFU ist der Betrieb eines grossen Saals mit Bühne, Foyer und Neben-

gute Rahmenbedingungen für Industrie, Handel und Gewerbe mit dem Ziel, Uster für Unternehmen und für die Bevölkerung attraktiv zu machen. Darüber hinaus will das WFU das Interesse der Öffentlichkeit für ökonomische und wirtschaftspolitische Zusammenhänge wecken und fördern. Für die Mitglieder ist es eine Anlaufstelle um Anliegen zu gewichten, zu bündeln und an der richtigen Stelle einzubringen. Kontakte zwischen Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Bildung werden auf verschiedenen Ebenen gepflegt. Zweimal im Jahr lädt das WFU die Öffentlichkeit zum WFU TOP Anlass in den Stadthofsaal. Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik referieren über aktuelle, wirtschaftsrelevante Themen und geben Einblick in ihre Tätigkeit. Seit 1995 verfügt Uster über eine eigene Wirtschaftsförderungsstelle. Das Ziel ist die Entwicklung und Verbesserung der Standortqualität des Regionalzentrums Uster sowie die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen. Das WFU war Initiatorin dieser Institution und ist seither zusammen mit dem Gewerbeverband und der Stadt Uster an der Finanzierung der Wirtschaftsförderung beteiligt.

Möchten Sie Mitglied des WFU werden? Neben Unternehmen sind auch Einzelmitglieder willkommen, welche die Ziele des WFU unterstützen. Unter www.wfu.ch können Sie die Beitrittserklärung online abgeben.

Abstimmung vom 27. September 2009

JA! zum Zeughaus

Mehr Informationen: www.wfu.ch

Was ist das Wirtschaftsforum Uster?

Das Wirtschaftsforum Uster (WFU) ist ein privater Verein mit über 200 Mitgliedern, der die Vorteile der Region Uster als Wirtschaftsstandort hervorhebt. Es setzt sich ein für

Weitere Informationen

Unter www.wfu.ch finden Sie weitere Informationen zum Thema Zeughaus-Areal. Insbesondere können Sie dort das vollständige WFU-Konzept zum Kultur- und Tagungszentrum herunterladen.