

# Ein Leuchtturm für Uster



*Das neue Kultur- und  
Tagungszentrum im  
Zeughaus-Areal*

Ein Diskussionsbeitrag des Wirtschaftsforums Uster

---

## **Inhalt**

1. Ausgangslage .....	3
2. Zum Referendum.....	6
3. Wie soll das Zeughausareal genutzt werden?.....	7
4. Umbau oder Neubau Stadthofsaal? .....	9
5. Das Kultur- und Tagungszentrum .....	11
5.1 Umfang des KTU .....	11
5.2 Bau und Betrieb .....	11
5.3 Foyer und grosser Saal .....	12
5.4 Kleinkunstbühne (Qbus).....	13
5.5 Hotel und Restaurant .....	14
5.6 Umgebung, Anlieferung, Parkieren .....	15
6. Nutzungskonzept.....	16
6.1 Trägerschaft .....	16
6.2 Vermietung .....	17
6.3 Personal .....	17
6.4 Catering .....	18
6.5 Zusammenarbeit KTU/Hotel.....	18
7. Zusammenfassung.....	19

---

## 1. Ausgangslage

Ueber Jahre liessen kulturell und politisch Interessierte in Uster ihrer Fantasie freien Lauf, was dereinst mit dem Zeughaus-Areal geschehen soll. Alle möglichen Ideen wurden auf den Tisch gebracht. Weit im Vordergrund stand dabei der Gedanke, einen Teil dieses Areals kulturell zu nutzen.

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 verleiht.



Der Stadthofsaal als zentraler und wichtiger Veranstaltungsort in Uster durfte vor Kurzem auf sein 50-jähriges Bestehen zurückblicken. Dieses Alter merkt man dem Saal auch an. Wo der Schuh drückt, wurde verschiedentlich angemerkt, unter anderem auch im AvU vom 8. Januar 2008 (Siehe Artikel Seite 5). Und an der Ustertag-Nachfeier 2008 musste

sich unser Stadtpräsident aus prominentem Munde, fein formuliert, Hohn und Spott über unseren Saal anhören.

Schon 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 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. Am „WFU INSIDE“-Anlass vom 1. November 2007 wurde die Idee mit Stadtrat und Gemeinderatsfraktionen diskutiert. Daran anschliessend entstand der Wunsch, die Ideen zu konkretisieren und Vorschläge zu präsentieren, wie diese umgesetzt werden könnten.

Das Wirtschaftsforum Uster hat sich dieser Aufgabe gerne angenommen und hat dem Stadtrat Ende Februar 2008 ein umfangreiches (nicht öffentliches) Papier zukommen lassen. Darin wurde aufgezeigt, wie der Weg zu einem Kultur- und Tagungszentrum im Zeughaus aussehen könnte.

Der Stadtrat setzte in der Folge eine Arbeitsgruppe ein, in welcher das WFU vertreten war, und beauftragte einen externen Experten mit einer Machbarkeitsstudie. Auf den nützlichen Resultaten aufbauend soll nun ein Bericht an den

---

Gemeinderat ausgearbeitet werden, welcher Nutzungsvarianten sowohl für die Parzelle des Stadthofsaals wie auch für das Zeughausareal enthalten soll.

Am 16. Dezember 2008 legte der Stadtrat dem Parlament einen Antrag vor, welcher das Vorgehen für ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Zeughausareal formuliert. In fünf Phasen, deren erste den Kauf der Hälfte des Areals durch die Stadt beinhaltet, soll die Nutzung des Areals bestimmt werden und über einen Wettbewerb ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Der Gemeinderat kann zu jeder Phase wieder Stellung nehmen.

In der Gemeinderatssitzung vom 9. Februar 2009 wurde dieses Konzept mit 31 zu 2 Stimmen gut geheissen. Ganz offensichtlich wurde die geplante Vorgehensweise des Stadtrates weit über die Parteigrenzen hinaus als machbar und zielführend erachtet.

Wie schon im Gemeinderat scheiden sich die Geister an der Frage, ob sich der Stadtrat nicht die Option für den Kauf des ganzen Areals offen halten sollte. Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde das Referendum ergriffen; es kam mit Unterstützung der SP und der Grünen zustande. Gegen die Wahrnehmung politischer Rechte ist nichts einzuwenden, in diesem Fall führt sie jedoch einzig und allein zu einer Zeitverzögerung. An der Ausgangslage wird sich gar nichts ändern (siehe Kapitel 2)

Wie immer die kommende Volksabstimmung ausgeht, die ersten Schritte zum KTU im Zeughausareal sind gemacht. Es wird aber noch viel Überzeugungsarbeit brauchen, um der Idee zum Durchbruch zu verhelfen. Wenn Stadt- und Gemeinderat, politische Parteien und kulturelle Kreise die Idee positiv aufnehmen, dann wird dieses Vorhaben bestimmt auch in der Bevölkerung breite Zustimmung geniessen.

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.

Vor diesem Hintergrund setzt sich das Wirtschaftsforum Uster mit aller Kraft für die Realisierung eines solchen Vorhabens ein. Auf den folgenden Seiten zeigt das WFU auf, was aus seiner Sicht im Zeughaus realisiert werden sollte, warum das Referendum abzulehnen ist und warum das Kultur- und Tagungszentrum im Zeughaus die für Uster beste Lösung ist.

Aus dem Anzeiger von Uster  
(8. Januar 2008):

**Die KGU Uster lud, dem legendären Vorbild folgend, zum Neujahrskonzert und liess im Stadthofsaal prickelnde Cüpli und musikalische Schmankerl nach Wiener Art servieren.**

*Regula Berger-Hess*

Nun, der Stadthofsaal Uster ist, was Ausstrahlung, Glanz und Akustik anbelangt, natürlich nicht das Gelbe vom Ei und schon gar nicht zu vergleichen mit dem Goldenen Saal des Wiener Musikvereins. Wenn nun massgebende Politiker die Zukunft des Stadthofsaals ins Gespräch bringen, entwickeln örtliche Kulturveranstalter, die zusammen mit dem Publikum die misslichen Bedingungen seit Jahren beklagen, nur allzu gerne Visionen. Träume von einem architektonisch attraktiven, akustisch über jeden Zweifel erhabenen Saal, einem eigentlichen Anziehungspunkt der Region, wie er der drittgrössten Stadt des Kantons würdig wäre, gehen einher mit dem Wunsch nach einer einladenden Umgebung. Einem Foyer, das den Namen verdient, mit angegliedertem elegantem Restaurant, in dem der Kunstgenuss vertieft und kulinarisch abgerundet werden kann. Doch das ist – wie lange wohl noch? – Zukunftsmusik.

#### **Problematische Raumakustik**

Vorläufig scheuen die Verantwortlichen der KGU – unentgeltlich arbeitende Freiwillige – keinen Aufwand, die sachlich nüchterne Atmosphäre des mit allen Tücken eines Mehrzwecksaals behafteten Lokals zu verbessern und den auftretenden Künstlern die Anwesenheit in Uster so angenehm wie möglich zu gestalten. Wenn, so geschehen beim gestrigen Neujahrskonzert, ein 51 Mitglieder starkes Orchester auf der Guckkastenbühne des Stadthofsaals Platz nimmt, wird es allerdings eng. Und wenn sich die jungen Musikerinnen und Musiker des International New Symphony Orchestra Lemberg unter der Leitung ihres Dirigenten Gunhard Mattes begeistert ins Zeug legen, dann schränkt die relativ trockene Raumakustik die klanglichen Entfaltungsmöglichkeiten erheblich ein.



Lieszen den Reiz des königlich-kaiserlichen Österreich aufleben: Violinistin Nina Kamon und das Lemberger Orchester. (16)

---

## 2. Zum Referendum

Mit der Armasuisse wurde gemäss Aussagen des Stadtrates während vier Jahren verhandelt, mit einem Ergebnis, das sich sehen lassen darf. 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.

Wenn nun suggeriert wird, dass die Armasuisse das ganze Grundstück zum Sonderpreis für die öffentliche Nutzung verkaufen würde, ist das eine Illusion. Auch die Armasuisse hat einen öffentlichen Auftrag und muss mit ihren Werten sorgfältig umgehen. Ebenso ist es eine Illusion zu glauben, dass dereinst das ganze Grundstück öffentlich genutzt wird.

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.

Die Anhänger einer Maximallösung sollten sich auch mit dem Gedanken beschäftigen, dass die Armasuisse keineswegs unter Druck steht, das Areal der Stadt Uster zu verkaufen. Sie kann einen Gestaltungsplan alleine erarbeiten, bewilligen lassen und allenfalls auch rechtlich durchsetzen, ohne einen einzigen Quadratmeter der Stadt Uster zu verkaufen. Die Stadt Uster kann das Verfahren lediglich verzögern.

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. Das Referendum ist abzulehnen.

### 3. Wie soll das Zeughausareal genutzt werden?

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 WFU insbesondere aus dem Kultur- und Tagungszentrum (KTU) bestehen, welches den heutigen Stadthofsaal ersetzt und ein Kleintheater als Ersatz für den Qbus beinhaltet. Auf diesem Areal lässt sich auch ein angemessen grosszügig gestalteter städtischer Platz realisieren, der zu einem solchen Ort passt. Zur Abrundung sollen dem KTU ein Hotel und ein Restaurant angegliedert werden, welche allerdings privat zu erstellen und zu betreiben sind.

Falls weitere kulturelle Nutzungen ins Auge gefasst werden, ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Räumlichkeiten kostendeckend vermietet werden. Es kann nicht Aufgabe der Stadt Uster sein, jeden Wunsch nach Selbstverwirklichung auf Kosten der Steuerzahlenden zu ermöglichen. Es darf auch nicht sein, dass das gesamte Areal für kulturelle und sozio-kulturelle Angebote zur Verfügung gestellt wird. Die künftige Nutzung des Areals darf nicht nur Geld kosten, sie muss der Stadt auch Geld einbringen.

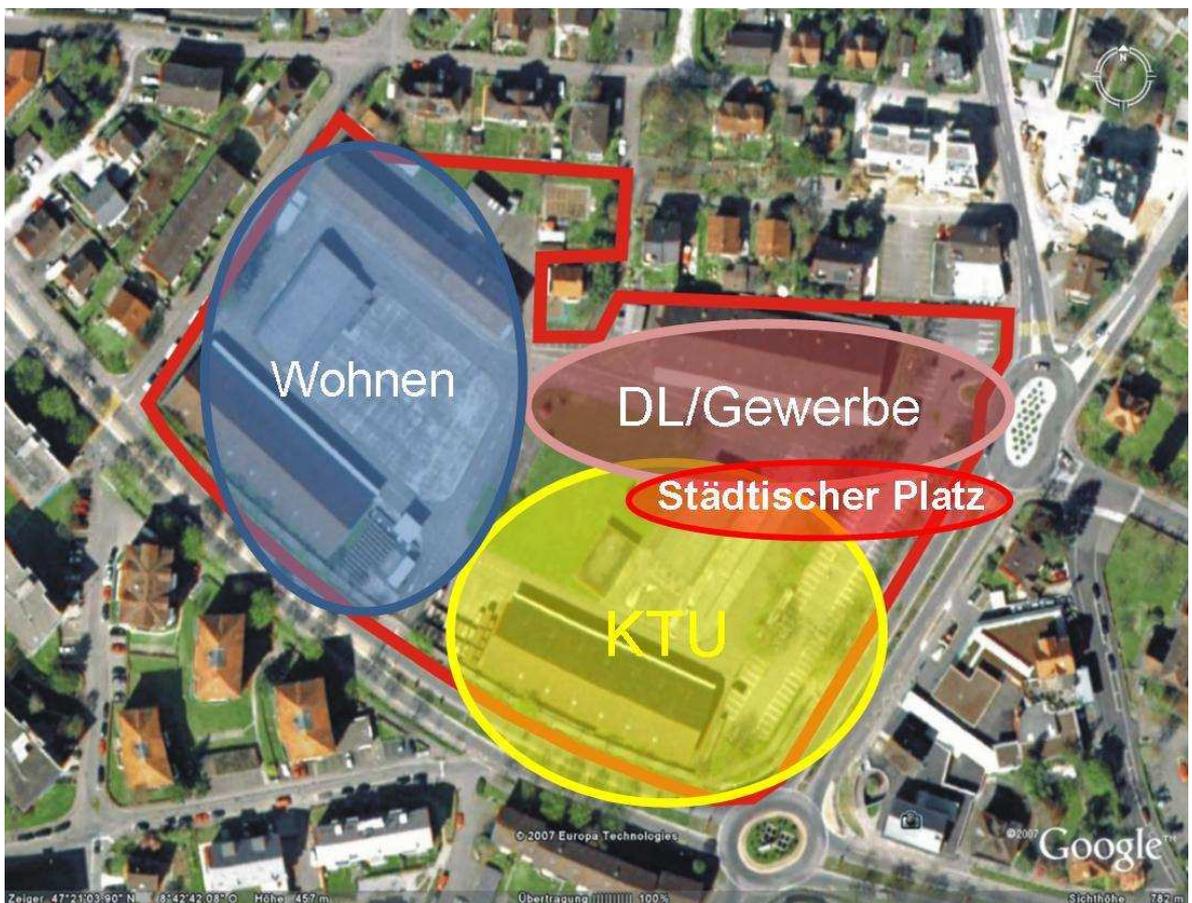
Im Rahmen der gewerblichen Nutzung eines Teils des Areals kann sich das WFU sehr gut vorstellen, dass z.B. private Schulen und Gesundheitszentren angesiedelt werden. Dies würde im Einklang stehen mit bestehenden Stärken der Stadt Uster und ergäbe entsprechende Synergien. Auch für weitere Dienstleistungsnutzungen ist der Standort geeignet.

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.



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.

Für den kommenden Prozess der Nutzungsplanung erhoffen wir uns eine konstruktive Zusammenarbeit aller interessierten Kreise, wo auch Ideen der politisch anders Denkenden Platz haben und wo niemand auf Biegen und Brechen seine Maximalforderungen durchsetzen will.



#### 4. Umbau oder Neubau Stadthofsaal?

Das heutige Stadthofsaalareal umfasst eine Grundstückfläche von rund 2'500m<sup>2</sup>. Auf diesem Areal sollen gemäss Raumkonzept Kultur<sup>1</sup> ein Veranstaltungsbereich (Bühne und Saal mit 600 – 700 Plätzen), ein Foyer, Räume für Gruppenarbeiten bei Schulungen, ein Theaterrestaurant, eine Kleinkunsthöhne (Ersatz für Qbus) und evtl. ein Kultursekretariat Platz finden. Der Zugang soll zudem neu von der Zürichstrasse her erfolgen.

Dieses Raumprogramm lässt sich möglicherweise auf dem Areal des Stadthofsaales realisieren. Eine wirklich grosszügige Lösung lässt sich aber nicht befriedigend umsetzen. Das Gebäude wäre eingengt und hätte keinen grosszügigen Vorplatz (Der Zugang soll ja von der Zürichstrasse erfolgen, der Raum gegen den neugestalteten Stadtpark wäre somit auf der Rückseite). Die Nebengebäude



*Ursus und Nadeschkin im Stadthofsaal*

haben industriellen Charakter und sind nahe dem Stadthofsaal. Man kann es drehen wie man will, das städtebaulich/architektonische Konzept wird immer an diesem Mangel an Platz leiden. Zudem sind Zu- und Wegfahrten für Besucher und Warenlieferungen nicht optimal und die Parkplatz-situation lässt sich auch nicht befriedigend lösen.

Der bereits mehrfach gehörten Forderung, den Stadthofsaal am bestehenden Ort zu belassen und auf dem Zeughausareal ein Kongress-/Tagungszentrum inkl. Hotel zu bauen, können wir nichts abgewinnen. Dadurch entstehen keine Synergien, die Verwaltung und der Betrieb sind nicht optimiert, die Investitionskosten mit hoher Wahrscheinlichkeit viel höher, vor Allem aber verliert das Angebot für die Nutzer an Attraktivität.

Ein Neubau des Stadthofsaals am bisherigen Standort würde zudem heissen, dass während einer Bauzeit von ca. 2 Jahren in Uster keine grösseren Veranstaltungen mehr durchgeführt werden könnten. Das würde eine erhebliche Einschränkung für Kultur und Vereine in Uster bedeuten.



*2 Jahre kein Vereinsanlass mehr im Stadthofsaal?*

<sup>1</sup> Raumkonzept Kultur für die Stadt Uster, November 2006

---

Das Stadthofsaal-Areal liegt sehr nahe beim Kernzentrum von Uster. Dieses Areal mit kommerziellen Nutzungen (insbesondere Detailhandel, Büros) zu versehen, stärkt das Zentrum von Uster deutlicher als auf dem Zeughausareal. Für ein grösseres Detailhandels-Unternehmen wäre dieser Standort nahezu optimal geeignet.

Das WFU sieht auch politisch keine nennenswerten Probleme. Sofern im Zeughaus ein überzeugendes Konzept realisiert wird, lassen sich Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sehr wohl überzeugen, dass das Areal des Stadthofsaals mit Gewinn verkauft werden soll. Ein Verkaufspreis von 3,0 bis 3,5 Mio. hält das WFU für realisierbar, womit für die Stadt sicher kein Verlust entsteht.

Das WFU ist überzeugt, dass das KTU im Zeughaus die bessere Lösung ist. Ein Neubau des Stadthofsaales am alten Standort ist nach seinem Dafürhalten mit zu vielen Kompromissen behaftet und kann niemals die gleiche Wirkung nach aussen entfalten wie das Kultur- und Tagungszentrum im Zeughaus.

---

## 5. Das Kultur- und Tagungszentrum

### 5.1 Umfang des KTU

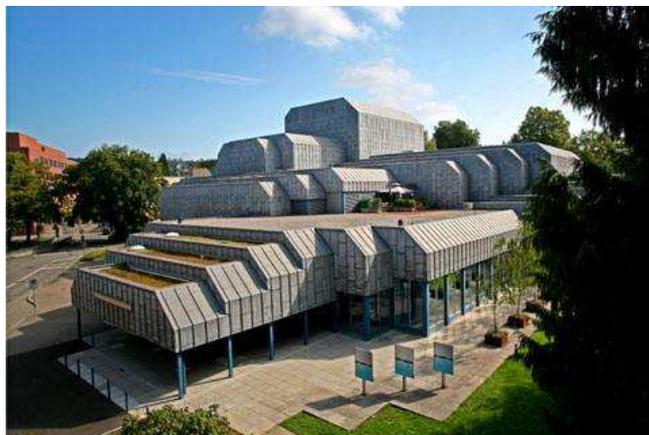
Bei allen bisherigen Diskussionen war vor allem festzustellen, dass sich jede und jeder unter dem KTU etwas völlig anderes vorstellt. Einleitend soll deshalb präzisiert werden, was sich das Wirtschaftsforum Uster unter dem Kultur- und Tagungszentrum vorstellt.

Eines ist klar: Es geht in erster Linie um den Ersatz des Stadthofsaals, 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.

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 Kleinkunsthöhne, der Qbus, integriert werden. Dabei ist den Bedenken der Nutzer Rechnung zu tragen. Zu Recht wird in die Diskussion eingebracht, dass der heutige Qbus von seiner Ambiance lebt und in einem neuen Konzept nicht einfach als „kleiner Saal“ angesehen werden darf.

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.



*Theater Winterthur*

### 5.2 Bau und Betrieb

Aus Sicht WFU ist der Betrieb eines grossen Saals mit Bühne, Foyer und Nebenräumen eine Sache der Stadt. Dies gilt auch für die Kleinkunsthöhne. 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.

Das KTU soll so realisiert werden, dass der kommerzielle und der nicht-kommerzielle Betrieb separat erfolgen können, wobei allerdings auf Synergien zu achten ist. Zum Beispiel soll der Durchgang zwischen Hotelhalle und KTU-Foyer gewährleistet sein; ebenso die Verbindung von Hotelküche zum Saal-Office.

Unter dem Punkt „Nutzungskonzept“ wird ausgeführt, wie die Zusammenarbeit zwischen beiden Betrieben gestaltet werden kann.

### **5.3 Foyer und grosser Saal**

Der grosse Saal soll gemäss Raumkonzept Kultur realisiert werden, mit ca. 700 Plätzen. Er soll unterteilbar und klimatisiert sein.



*Foyer im Kultur- und Kongresshaus Aarau*

Technisch und akustisch soll der Saal für Musik und Sprache optimierbar sein.

Im Hinblick auf eine vielseitige Nutzung des Saals kann geprüft werden, ob Bühne und/oder Zuschauerraum hydraulisch verstellbar sein sollen, was allerdings Raumbedarf und Investition deutlich erhöht.

Besonders zu achten ist auf ein grosszügiges, einladendes Foyer. Die Erfahrung zeigt, dass dieser Bereich oft zu klein ausfällt. Allenfalls kann dem Foyer ein abtrennbarer, unterteilbarer Bereich angegliedert werden, wo Ausstellungen, Gruppenräume etc. Platz finden. Die Verbindung vom Foyer zum Hotel müsste gewährleistet sein.

Auch Nebenräume wie Künstlergarderoben (Einzel und Gruppen), Office/Küche, Catering für Saal und Foyer, Garderobe, Bar, Billettkasse, sanitäre Einrichtungen, Büros, Lager, Technik etc. sind im Hinblick auf einen reibungslosen Betrieb mit der nötigen Grosszügigkeit zu planen.



*Küche im Kultur- und Kongresshaus Aarau*

## 5.4 Kleinkunsthöhne (Qbus)

Dass der Qbus im KTU integriert werden soll, ist sinnvoll und beschlossene Sache. Es wäre allerdings schade, wenn die Befürchtungen der Kulturschaffenden wahr würden und der heutige Charme des Qbus verloren ginge.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit verschiedener Veranstaltungen wird es so oder so kaum möglich sein, das Foyer des grossen Saals auch für die Kleinkunsthöhne zu nutzen. Vorzuziehen wäre deshalb eine weitgehende Autonomie des Qbus innerhalb des KTU. Ein eigener Eingang mit Foyer, Garderoben und sanitären Anlagen gehört ebenso dazu wie eine eigene Bar.

„Maiers Theater“ in Zürich ist ein gutes Beispiel für eine vielseitig nutzbare Kleinkunsthöhne. Die heutigen und hoffentlich künftigen Nutzer dürften ebenso ihre Ideen einbringen.

Ob im zukünftigen Qbus auch die heutige Nutzung des Musikcontainers Platz findet, sollte zumindest diskutiert werden dürfen.



*Theaterbar im Maier's*



*Konzertbestuhlung im Maier's*



*Bistrobestuhlung im Maier's*



*Big Band im Maier's*

---

## 5.5 Hotel und Restaurant

Ein Hotel mit Restaurant darf zur Abrundung des gesamten Komplexes nicht fehlen. Es ist von privaten Investoren zu erstellen und weitgehend losgelöst vom KTU zu betreiben.

Die gelegentlich geäusserten Bedenken, dass für ein weiteres Hotel in Uster keine Chancen bestünden, teilt das WFU nicht.

Ein Blick in die Übernachtungsstatistiken zeigt, dass Uster gemessen an seiner Grösse weit unterdurchschnittliche Werte bei den Logiernächten zeigt. Orte wie Egerkingen, Regensdorf und Horgen weisen bis zu drei Mal höhere Zahlen auf. Im Unterschied zu Uster verfügen diese Orte über entsprechende Konferenzzentren.

Erste Abklärungen des WFU mit einem Hotelfinanzierungs- und Strategieberater<sup>2</sup> haben folgende Erkenntnisse gebracht:

- Tagungen, Kongresse und Meetings sind ein Tourismus-Wachstumsmarkt, ganz besonders im Bereich Gesundheit. Der Markt ist allerdings volatil.
- Uster ist sehr gut erreichbar mit Auto und öffentlichem Verkehr und hat trotzdem eine gewisse Distanz zu Zürich.
- Insbesondere wenn Zürich „voll“ ist – was offenbar ab und zu vorkommt – wäre Uster ein exzellenter Ausweichort.
- Es gibt im Grossraum Zürich zwar einige Tagungszentren, welche aber nicht speziell und professionell konzipiert sind. Wichtig wäre, dass Hotel und Tagungszentrum speziell gestaltet werden; architektonisch wie konzeptionell d.h. betrieblich. Die Ambiance des Komplexes muss stimmen, damit es für Kongresse, Firmenanlässe, Celebrations (Hochzeiten) und ähnliche Veranstaltungen attraktiv ist. Auch eine gute Restauration gehört dazu.
- Die Beraterin geht von einem Bedarf von 50 – 60 Zimmern aus. Dies sei jedoch noch zu wenig, um ein Hotel wirtschaftlich zu betreiben. Deshalb müsste dieses um Wohnungen mit Serviceangebot ergänzt werden (ähnlich „James“ in Zürich Altstetten). Auch eine integrierte Altersresidenz wäre denkbar.
- Ein Investor würde für den Hotelbetrieb eine Organisation mit einem Brand verlangen. Namen wie Radisson, Ramada, Holiday Inn, Four Seasons, Four Points, Mercure oder ähnliche kämen in Frage. Ideal ist ein lokaler Franchisingnehmer eines solchen Brands (analog Hotel in Sihlcity). Dieser kennt den Markt, der Franchisinggeber das Buchungssystem und die Prozesse.

Aufgrund dieser ersten Abklärungen ist das WFU der Auffassung, es lohne sich, die Realisierbarkeit eines Hotels vertieft abzuklären und die Gespräche mit potentiellen Betreibern und Investoren aufzunehmen.

<sup>2</sup> CFB Network für wertorientierte Unternehmensführung im Tourismus

## 5.6 Umgebung, Anlieferung, Parkieren

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. Es ist eine Vorfahrt für Fahrzeuge zu erstellen, welche mit dem Hotel und übrigen Nutzungen geteilt werden kann. Parkieren für alle Arten von Fahrzeugen (auch Zweiräder) soll in einer gemeinsamen Einstellhalle (für KTU, Hotel und übriger Nutzung) erfolgen.

Für die Anlieferung (Bühne, Catering, Hotel) ist die notwendige Infrastruktur (Rampen, Hebebühnen) bereit zu stellen.



*Festspielhaus Baden-Baden*



*Festspielhaus Bregenz*

## 6. Nutzungskonzept

Aus einer grossen Auswahl von Kultur- und Kongresszentren hat das WFU deren fünf besucht, um einen Überblick zu gewinnen über deren baulichen und betrieblichen Voraussetzungen sowie die gemachten Erfahrungen.

Die besuchten Zentren waren

- Schinzenhof Horgen
- Casino Frauenfeld
- Kultur- und Kongresshaus Aarau
- Thurgauerhof Weinfelden
- Banana City Winterthur



Saal 1 im Kultur- und Kongresshaus Aarau

Anlässlich dieser Besuche wurden wertvolle Erkenntnisse gewonnen, deren Auswertung es dem WFU ermöglicht, Empfehlungen für den künftigen Betrieb des KTU abzugeben. Dabei ist festzustellen, dass sich gegenüber dem heutigen Betrieb des Stadthofsaals keine wesentlichen organisatorischen Änderungen aufdrängen.

In aller Regel ist die öffentliche Hand im Besitz des Zentrums, während es beim Betriebskonzept durchaus verschiedene Lösungen gibt, mit entsprechenden Vor- und Nachteilen.

Eines muss allen Beteiligten klar sein: Kein Zentrum, welches für Kultur und Vereine offen steht, kann rentieren. Im besten Fall werden die laufenden Betriebskosten gedeckt, niemals aber Verzinsung und Amortisation der Bauten. Dies ist nur in konsequent kommerziell genutzten Zentren möglich, wie zum Beispiel Seedamm Plaza und Trafo Baden.

Zu Diskussionen Anlass gibt überall die Nutzung durch Vereine. Sollen sie vergünstigte Tarife erhalten? Haben sie eine Priorität bei der Belegung gegenüber kommerziellen Nutzungen? Dürfen sie auf eigene Rechnung wirtten?

Das WFU gibt zum Betrieb des KTU die folgenden Empfehlungen ab:

### 6.1 Trägerschaft

Das KTU soll von der Stadt Uster oder von einer von der Stadt kontrollierten Betriebsgesellschaft betrieben werden. Nur so ist gewährleistet, dass die Bedürfnisse von Kultur und Vereinen optimal gedeckt werden können.

Hotel und übrige Gebäudenutzungen sollen von privater Seite realisiert und betrieben werden. Eine enge Zusammenarbeit zwischen KTU und

---

Hotel muss gewährleistet sein, ebenso die baulichen und betrieblichen Synergien. Das Hotel muss gewinnbringend betrieben werden können ohne KTU. Ziel ist, dass die beiden Betriebe gegenseitig ihre Auslastung fördern und von der gesamten Infrastruktur profitieren können.

## **6.2 Vermietung**

Die Vermietung des KTU soll durch die Stadt bzw. deren Betriebsgesellschaft erfolgen. Allenfalls kann sie einen entsprechenden Vertrag mit dem Hotelier abschliessen, was allerdings klare Vorgaben hinsichtlich der Belegung durch Kultur und Vereine voraussetzt.

Aufgrund der Erfahrungen in den vom WFU besuchten Zentren haben sich ein abgestuftes Gebührenkonzept und ein beschränktes Vorbelegungsrecht durch Kultur und Vereine bewährt. Die Lösung könnte wie folgt aussehen:

- Drei unterschiedliche Vermietungstarife gelangen zur Anwendung. Der tiefste gilt für kulturelle und städtische Veranstaltungen. Eine zweite, leicht höhere Stufe gelangt für Vereine zur Anwendung. Der dritte und höchste Tarif gilt für kommerzielle Veranstaltungen.
- Kulturanbieter und Vereine haben ein beschränktes Vorbuchungsrecht, indem sie an einer Terminkonferenz die Wunschtermine des Folgejahres anmelden können. Nach dieser Konferenz gilt „First come, first served“.
- Die Vergünstigung, welche Vereine erhalten, wird in der städtischen Buchhaltung transparent ausgewiesen. Das heisst, dass dem KTU der volle Tarif gutgeschrieben wird, während die gewährte Vergünstigung unter „Förderung von Vereinen“ offen ausgewiesen wird. Ein Verein hat im Sinne der Gleichbehandlung nur Anrecht auf eine beschränkte Anzahl Buchungen pro Jahr zum vergünstigten Tarif.
- Im Qbus hat die Kultur Vorrang. Einzelne Veranstalter können dort auch Jahresverträge über feste Programme abschliessen.

## **6.3 Personal**

Es soll die gleiche Lösung gelten wie bei der Vermietung. Ist die Stadt dafür verantwortlich, soll auch das Personal (Bühnenmeister, Reinigung) von der Stadt gestellt werden. Die in Anspruch genommenen Dienstleistungen sollen von den Mietern bezahlt werden.

Wird die Vermietung vertraglich an eine private Organisation vergeben (Hotelier), soll dieser auch das Personal stellen, mit Verrechnung an die Mieter.

## 6.4 Catering

Das KTU muss über eine eigene Infrastruktur für das Catering verfügen (Anlieferung, Küche/Office, Bar, Mobiliar etc.). Die Wahl des Lieferanten bzw. Caterers soll dem Mieter des Saals frei gestellt sein.

Insbesondere ist wichtig, dass Vereine weiterhin selber wirten können. Sehr oft ist dies die einzige Möglichkeit, einen Abend kostendeckend zu gestalten oder die Vereinskasse zu äufnen.

Der Hotelier bewegt sich mit seinem Catering-Angebot auf dem freien Markt. Wenn er es schafft, den Saal-Mietern qualitativ und finanziell das beste Angebot zu machen, wird er seinen Anteil am Geschäft holen. Eine konsequente Bevorzugung oder gar eine vertragliche Alleinstellung ist nicht zu empfehlen.

Allerdings können sich auch Mischformen ergeben. So kann z.B. der Hotelier Essen und Getränke zum „Ueber die Gasse“-Preis anliefern, während der Verein dank eigenem Service trotzdem Geld verdienen kann.

Auf jeden Fall sind für Lieferungen ab Hotel bzw. für Veranstaltungen des Hotels im KTU die notwendigen räumlichen Verbindungen zu schaffen.

## 6.5 Zusammenarbeit KTU/Hotel

Obwohl die beiden Betriebe unabhängig voneinander funktionieren sollen, ist eine enge Zusammenarbeit anzustreben. Der Hotelier kann ebenso wie Kultur und Vereine an der Terminkonferenz teilnehmen; auch er bucht allenfalls feste, jährlich wiederkehrende Veranstaltungen im KTU.

Die nach der Konferenz freien Termine kann der Hotelier jederzeit genau so buchen wie andere Veranstalter. So ist er in der Lage, auf seine Rechnung Veranstaltungen durchzuführen unter Nutzung aller freien Räumlichkeiten in KTU und Hotel. Er bezahlt für die Nutzung grundsätzlich die kommerziellen Tarife.

Auf der anderen Seite kann ein KTU-Mieter auch Räumlichkeiten im Hotel buchen, z.B. den kleinen Saal. Die Tarifgestaltung ist dem Hotelier überlassen.



*Kongresshotel Arte Olten*

---

## 7. **Zusammenfassung**

- Das WFU ist der Auffassung, dass das Zeughausareal und das heutige Stadthofsaalareal für Uster eine grosse Chance darstellen und zusammen weiterentwickelt werden sollten.
- Das Zeughausareal ist als Gesamtes städtebaulich zu entwickeln und soll nebst einem Kultur- und Tagungszentrum weitere Nutzungen wie Hotel, Gewerbe, Wohnungen und Dienstleistungen umfassen, jedoch keinen nennenswerten Detailhandel, da dieser der Konzentration und Stärkung des Zentrums entgegenwirkt.
- Das heutige Stadthofsaalareal soll künftig Detailhandel und weitere gemischte Nutzungen umfassen und einen Beitrag zur Stärkung des Zentrums leisten.
- Private Investoren sollen durch die öffentliche Hand in geeigneter Form in die Realisierung miteinbezogen werden.
- Die heutigen Gebäulichkeiten auf dem Zeughausareal können u.U. teilweise einen Beitrag zur Identifikation und Quartierbildung beitragen. Deren teilweise Erhaltung soll jedoch keine zwingende Vorgabe für die Arealentwicklung sein.
- Der Betrieb des KTU soll durch die Stadt oder durch eine Betriebsgesellschaft erfolgen, bei der die Stadt die Mehrheitskontrolle hat

Es wird den geschlossenen Willen der politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Kreise in Uster brauchen, um den „Leuchtturm KTU“ realisieren zu können. Von dieser Geschlossenheit wird auch die Einschätzung des Hotel-Investors abhängig sein!

Das WFU will mit dem vorliegenden Papier die Diskussion um das KTU rechtzeitig lancieren. Es mag als verfrüht erscheinen, jetzt schon über Fragen wie Vermietung und Catering zu diskutieren. In diversen Gesprächen hat sich aber gezeigt, dass derart viele unterschiedliche Vorstellungen oder aber Befürchtungen hinsichtlich des neuen Zentrums vorhanden sind, dass es sinnvoll erscheint, die Diskussion so früh wie möglich umfassend zu führen.

Das neue Kultur- und Tagungszentrum leistet einen grossen Beitrag zur Förderung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes, aber auch der Wohnstadt Uster. Seine Ausstrahlung soll weit über die Stadtgrenzen hinaus gehen; Ustermerinnen und Ustermer werden stolz sein auf „ihr“ KTU.

Das vom WFU dargestellte Konzept muss in Teil-Bereichen noch feiner ausgearbeitet werden. Es ist jedoch konzeptionell durchführbar und es lohnt sich, auf diesem Weg weiterzuarbeiten. Zudem ist es finanziell für die Stadt verkraftbar und die Risiken sind überschaubar.

Das WFU ist gewillt, im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Realisierung mitzuwirken und sich mit Engagement für das neue Kultur- und Tagungszentrum stark zu machen und einzusetzen.



WIRTSCHAFTSFORUM USTER

Verein Wirtschaftsforum Uster  
Postfach  
8610 Uster 1  
info@wfu.ch  
www.wfu.ch