



STUDIENAUFTRAG GEBIETSENTWICKLUNG PARK AM AABACH



Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	3
1. Planungsgebiet	3
2. Anlass	3
3. Studienauftrag	3
B. Aufgabenstellung	4
1. Planungssperimeter	4
2. Ziel	5
3. Vorgaben Gemeinderat	5
4. Konzeptideen	6
4.1. Park am Aabach	6
4.2. Baden im Park mit Kristall	6
4.3. Wohlfühloase/Hotel/Restaurant	6
4.4. Villa	6
4.5. Hochwasserschutz Aabach	6
4.6. Wohnen am Aabach	7
5. Auftrag an die Planungsteams	7
C. Durchführung	8
1. Auftraggeberin	8
2. Art des Studienauftrags, Verfahren	8
3. Teamzusammensetzung	8
4. Beurteilungsgremium	8
5. Teilnehmer	9
6. Termine	9
7. Entschädigung	9
8. Folgeauftrag	9
D. Beurteilung	10
1. Zwischenbesprechung	10
2. Vorprüfung, Beschluss Beurteilungsgremium	10
3. Beurteilung	10
4. Beurteilungskriterien	10
5. Antrag Beurteilungsgremium	10
E. Projekte	11
F. Empfehlung für die Weiterbearbeitung	43
G. Würdigung	44
H. Genehmigung	45

A. Einleitung

1. Planungsgebiet

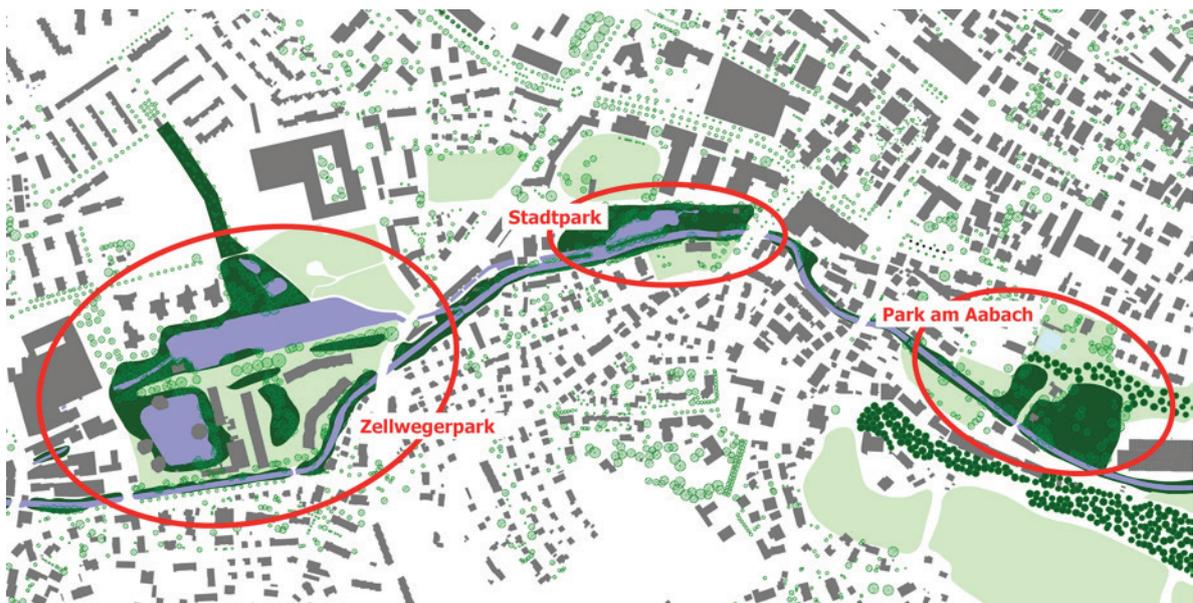
Das Gebiet Hinterwiszen/Park am Aabach liegt im Zentrum von Uster zwischen Florastrasse und Aabach. Es umfasst das Dorfbad mit Liegewiese, die Villa mit Park sowie zwei unüberbaute Grundstücke.

2. Anlass

Der Aabach bildet das Rückgrat einer der drei vom Stadtrat Uster festgesetzten Entwicklungsachsen. Kernstücke dieser für Uster einzigartigen innerstädtischen Erholungsachse bilden die drei innerstädtischen Erholungsbereiche Zellwegerpark, Stadtpark und Park am Aabach. Nach der Umgestaltung des Zellwegerparks und des Stadtparks steht nun der Park am Aabach zur Diskussion. Damit in diesem Gebiet neue Impulse gesetzt werden können, scheint eine gesamthafte Gebietsentwicklung sinnvoll. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Uster die Gebietsentwicklung Park am Aabach eingeleitet sowie Konzeptideen festgesetzt.

3. Studienauftrag

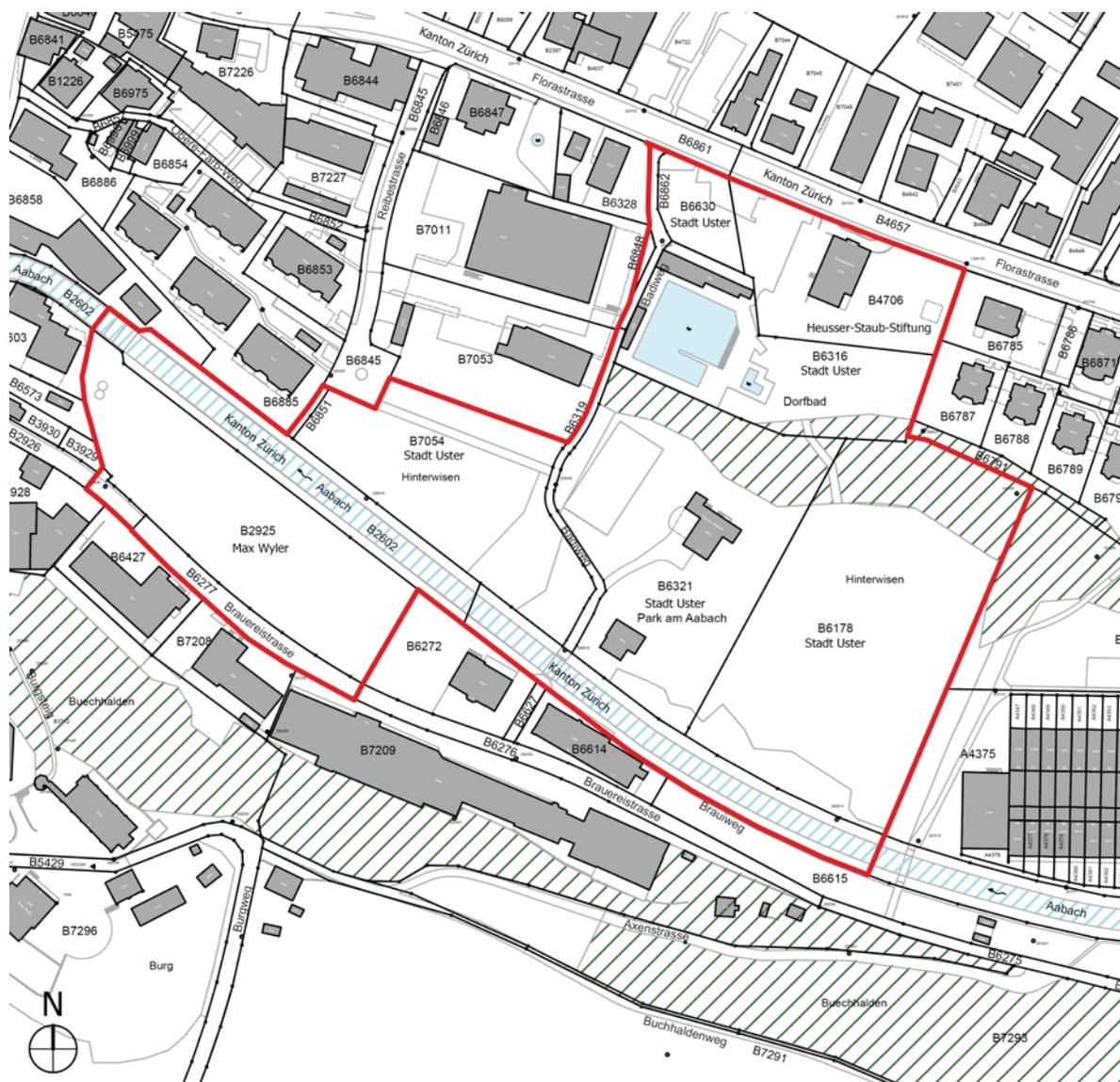
Ziel der Gebietsentwicklung ist die Aufwertung der Parkanlage sowie die Erstellung eines Gestaltungsplanes für die überbaubaren Parzellen. Zu diesem Zweck wurde im Konkurrenzverfahren ein Studienauftrag mit vier interdisziplinär zusammengesetzten Teams durchgeführt. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes und die Umgestaltung der Parkanlage.



B. Aufgabenstellung

1. Planungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter für die Gebietsentwicklung «Park am Aabach» beinhaltet das Gebiet zwischen Flora-, Zentral-, Brauerei- und Guschstrasse. Der eigentliche Planungsperimeter umfasst die städtischen Liegenschaften (Dorfbad, Villa am Aabach und die Parzellen Kat.-Nr. B7054 und B6630) sowie die Parzelle Kat.-Nr. B2925 eines privaten Grundeigentümers. Ebenfalls in die Planung einbezogen werden das Areal der Heusser-Staub-Stiftung sowie Teilbereiche des Aabachs.



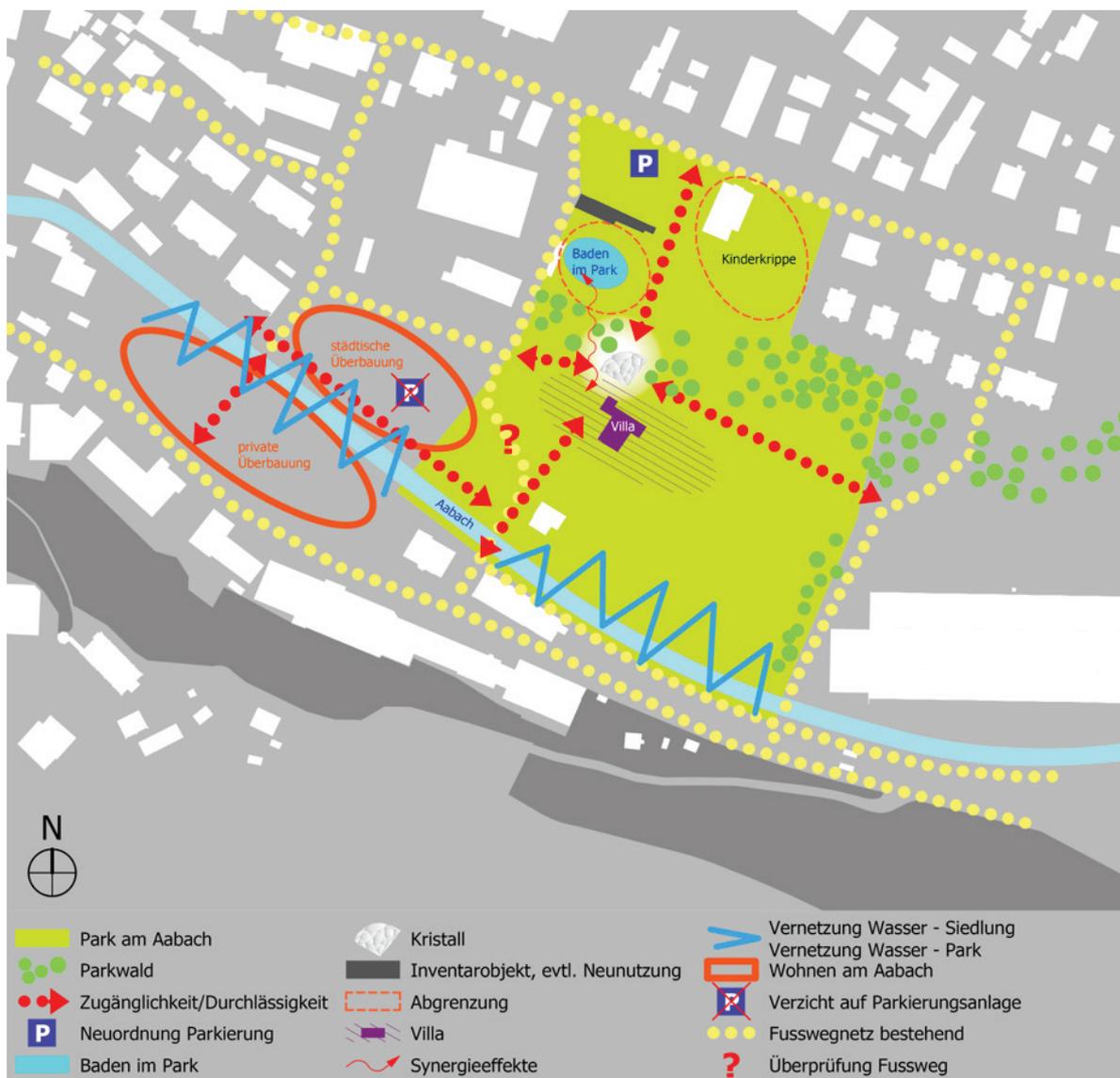
Situationsplan 1:2500 mit Planungsperimeter

2. Ziel

Ziel des Studienauftrages ist die Entwicklung eines städtebaulich und landschaftsplanerisch überzeugenden Gesamtkonzeptes für das Gebiet Park am Aabach unter Einbezug des Aabachs. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes und die Umgestaltung der Parkanlage.

3. Vorgaben Gemeinderat

Mit Beschluss vom 12. Juli 2010 hat der Gemeinderat den Antrag Nr. 356 des Stadtrates betreffend Gebietsentwicklung Park am Aabach einstimmig gutgeheissen. Der Gemeinderat hat damit die Gebietsentwicklung für das Gebiet Hinterwiesen/Park am Aabach eingeleitet und für die verschiedenen Teilbereiche Konzeptideen formuliert. Die Konzeptideen bilden die behördlichen Vorgaben für die Gebietsentwicklung. Sie sind im Plan «Konzeptideen» zusammengefasst.



Plan Konzeptideen

4. Konzeptideen

4.1. Park am Aabach

Der Grünraum wird als zusammenhängender, fließender Aussenraum von der Florastrasse bis zum Aabach wahrgenommen. Dem Wald kommt die Funktion eines Parkwaldes zu.

Der Park am Aabach ist offen und von vielen Seiten zugänglich. Auf die Umzäunung wird verzichtet. Die Wegverbindungen werden in das Parkwegnetz integriert. Für Fahrräder sind ergänzende Abstellplätze bereitzustellen. West-Ost-Fusswegverbindungen sind zu realisieren, insbesondere ist die Möglichkeit einer Fusswegverbindung entlang des Aabachs zu prüfen. Der Parkplatz für den motorisierten Verkehr ist zu optimieren.

Der Park am Aabach bietet Erholungssuchenden die Möglichkeit, sich in ihrem unmittelbaren Wohn- bzw. Arbeitsumfeld in eine Oase der Ruhe zurückzuziehen, um zu entspannen und abzuschalten. Gegenüber dem Stadtpark, der einer intensiveren und hektischeren Nutzung unterliegt, herrscht hier Müssiggang. Der Park am Aabach ist ganzjährig zugänglich. Dadurch kann das Areal einer vielseitigen extensiven Nutzung zugeführt werden.

4.2. Baden im Park mit Kristall

An der klassischen Badeanstalt mit Betonschwimmbekken sowie am Standort der Becken wird festgehalten.

Erst nach Vorliegen eines Gesamtkonzeptes kann ein detailliertes Sanierungskonzept entwickelt werden. Es ist zu prüfen, ob Garderoben und Kiosk im bestehenden Gebäude weiterhin untergebracht werden können oder ob es wirtschaftlicher ist, diese neu zu hinterfragenden Bedürfnisse (Umkleieräume, Kiosk) in einem neuen Pavillon mit Ausstrahlung («Kristall» genannt) unterzubringen. Dieser könnte dann auch durch Aktivitäten in der Villa genutzt werden. Das bestehende inventarisierte Garderobengebäude müsste einer neuen Nutzung (z. B. Übungsräume für Musiker oder anderes mehr) zugeführt werden.

Das Konzept «Baden im Park» basiert auf einer Öffnung des umliegenden Areals mit freier Zugänglichkeit. Das Parkerlebnis steht anstelle der Freibadphilosophie. Baden ist somit lediglich ein Baustein der gesamten Anlage. Die Bassins sind durch eine entsprechende Gestaltung von der Parkanlage abzugrenzen (Einfriedung).

4.3. Wohlfühloase/Hotel/Restaurant

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass von einer privaten Wohlfühloase, einem Hotel oder Restaurant abzusehen ist. Er vertritt die Ansicht, dass eine private Nutzung im Widerspruch zu einer offenen Parklandschaft stehen könnte.

4.4. Villa

Die Villa wird als Baustein in die gesamte Parkanlage integriert. Es ist weiterhin eine öffentliche oder allenfalls halböffentliche Nutzung anzustreben. Es ist zu prüfen, ob zwischen der Villa und dem Dorfbad (Kiosk) Synergieeffekte genutzt werden können. Die zum Teil einengenden Bestimmungen der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf eine halböffentliche Nutzung zu öffnen.

4.5. Hochwasserschutz Aabach

Die im Jahr 2004 durchgeführte Masterplanung Aabach hat aufgezeigt, dass der heute kanalisierte Aabach im Gebiet Hinterwiesen ökologisch aufgewertet werden sollte. Eine Möglichkeit bestünde im Schnittbereich zur Badiwiese. Der Aabach soll besser in den Park integriert und somit auch erlebbar gemacht werden.

Der Aabach ist in die Gestaltung der Parklandschaft einzubeziehen.

4.6. Wohnen am Aabach

Auf der städtischen Parzelle Kat.-Nr. B7054 soll unter Einbezug des Aabachs sowie der gegenüberliegenden Parzelle eine Wohnnutzung mit engem Bezug zum Aabach ermöglicht werden. Es ist ein besonderes Nutzungskonzept auszuloten wie zum Beispiel Wohnen ab 60 für Personen, welche eine komfortable, energetisch vorbildliche Stadtwohnung suchen. Das Land könnte an eine private Bauträgerin im Baurecht abgegeben oder verkauft werden, um mit dem Erlös das Konzept «Park am Aabach» zu finanzieren. Zwischennutzungen auf diesem Grundstück sind möglich.

Auch auf dem Grundstück Kat.-Nr. B2925 ist ein Überbauungsvorschlag, hauptsächlich für Wohnnutzung vorzuschlagen. Das Grundstück sollte auf Wunsch des Eigentümers in drei Einheiten aufgeteilt werden können.

Das Nutzungsmass sowie die bauliche Dichte werden nicht vorgegeben, respektive sind durch die Projektverfasser auszuloten.

5. Auftrag an die Planungsteams

Für das Gebiet war unter Berücksichtigung der vorstehend formulierten und vom Gemeinderat festgesetzten Konzeptideen ein städtebaulich und landschaftsarchitektonisch überzeugendes Gesamtkonzept zu entwerfen, welches Aussagen über die angestrebte Bebauungsstruktur unter Einbezug des Aabachs sowie über die Integration des Dorfbades und des Aabachs in die Parkanlage macht.

C. Durchführung

1. Auftraggeberin

Auftraggeberin des Studienauftrags ist die Stadt Uster, vertreten durch das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, unter Kostenbeteiligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich.

2. Art des Studienauftrags, Verfahren

Der Studienauftrag wurde gemäss Submissionsverordnung des Kantons Zürich öffentlich ausgeschrieben und als einstufige Projektstudie im selektiven Verfahren durchgeführt. Die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009, galt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Von den Bewerbungen wurden vom Beurteilungsgremium vier interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt und zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Das Verfahren wurde nicht anonym durchgeführt.

3. Teamzusammensetzung

Von den Planungsteams wurden Kompetenzen aus folgenden Fachbereichen erwartet:

- Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung (Federführung)
- Architektur/Städtebau

Für spezifische Fragen im Bereich Wasserbau war das Ingenieurbüro Staubli, Kurath & Partner AG, Zürich, als Fachplaner beizuziehen.

4. Beurteilungsgremium

Zur Auswahl der Planungsteams und für die Beurteilung der eingereichten Studien setzte die Auftraggeberin folgendes Beurteilungsgremium ein:

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:

- Rita Illien, Landschaftsarchitektin, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, für die Beurteilung der landschaftsarchitektonischen Qualitäten
- André Schmid, Landschaftsarchitekt SIA BSLA, Biologe lic.phil.nat., Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, für die Beurteilung der landschaftsarchitektonischen Qualitäten
- Pascal Sieber, Dipl. Geograf, AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Baudirektion Kanton Zürich, für die Beurteilung der wasserbaulichen Qualitäten
- Walter Ulmann, Stadtplaner, Stadt Uster, für die Beurteilung der städte- und raumplanerischen Qualitäten
- Gundula Zach, Architektin BSA/SIA, Zach + Zünd Architekten, Zürich, für die Beurteilung der architektonischen Qualitäten

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter:

- Stadtrat Werner Egli, Abteilungsvorsteher Finanzen, Stadt Uster
- Stadtrat Thomas Kübler, Abteilungsvorsteher Bau, Stadt Uster
- Stadträtin Esther Rickenbacher, Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Stadt Uster

Vorprüfung und Mitwirkung mit beratender Stimme:

- Thomas Eiermann, Dipl. Arch. ETH, ARV Amt für Raumordnung und Vermessung, Baudirektion Kanton Zürich
- Peter Padrutt, Leiter Natur und Landwirtschaft, Stadt Uster
- Sonja Gäumann, Raumplanerin, Stadt Uster

5. Teilnehmer

Aus den 38 Bewerbungen wurden vom Beurteilungsgremium am 13. Dezember 2010 folgende vier interdisziplinär zusammengesetzten Teams ausgewählt und zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- Ganz Landschaftsarchitekten, Zürich / ilu AG, Uster / Schneider Studer Primas, Zürich
- METTLER Landschaftsarchitektur, Gossau SG / Boltshauser Architekten AG, Zürich / Basler & Hofmann AG, Zürich / Schneider Aquatec AG, Staad
- raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bs la sia, Meilen / ARGE Margreth Blumer_Oliver Schwarz Architekten ETH SIA, Zürich
- Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich / Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich

6. Termine

Ausschreibung	29. Oktober 2010
Abgabe Präqualifikation	30. November 2010
Startveranstaltung	19. Januar 2011
Zwischenbesprechung	10. März 2011
Abgabe Studienauftrag	4. Mai 2011
Präsentation/Schlussveranstaltung	18. Mai 2011
Beurteilung	18. Mai 2011

7. Entschädigung

Jedes beauftragte Team erhielt für die vollständig und fristgerecht eingereichte Studie samt Arbeitsmodell eine pauschale Entschädigung von 40 000 Franken (inkl. Nebenkosten und MWST).

8. Folgeauftrag

Die Abteilung Bau beantragt dem Stadtrat, das vom Beurteilungsgremium empfohlene Planungsteam mit der Ausarbeitung des anschliessenden Gestaltungsplanes zu beauftragen. Zudem ist vorgesehen, das Planungsteam mit der Parkgestaltung zu beauftragen.

D. Beurteilung

1. Zwischenbesprechung

Am 10. März 2011 fand eine Zwischenbesprechung statt, an welcher die Teams Gelegenheit hatten, ihre Vorschläge dem Beurteilungsgremium zu erläutern und Fragen zu stellen. Jedem Team wurde ein Beurteilungsbericht über die Zwischenbesprechung abgegeben.

2. Vorprüfung, Beschluss Beurteilungsgremium

Die Schlussabgabe des Studienauftrags erfolgte am 4. Mai 2011. Alle vier Teams reichten ihre Arbeiten fristgerecht und vollständig ein. Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse beschloss das Beurteilungsgremium, alle vier Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

3. Beurteilung

Die Präsentation und Beurteilung der eingereichten Arbeiten fand am 18. Mai 2011 statt. Die Konzepte wurden vom Beurteilungsgremium in mehreren Durchgängen analysiert, einander gegenübergestellt und deren Qualitäten und Mängel ausführlich erörtert.

4. Beurteilungskriterien

Die Beurteilung richtete sich nach folgenden Schwerpunkten:

- Freiraumplanerisches und städtebauliches Gesamtkonzept
- Bezug zur Natur und differenzierter Umgang mit der Parkanlage der Villa und dem Aabach
- Gestaltung, Funktionalität, Aufenthalts- und Nutzungsqualität, Erholungs- und Erlebniswert der Freiraumgestaltung und der Umnutzungsvorschläge der Gebäude im Park
- Angemessenheit des Eingriffs
- Qualität der Gestaltung, Grad der Innovation, Massstäblichkeit, Umgang mit vorhandenen Quartierqualitäten
- Berücksichtigung der Anliegen betreffend Hochwasserschutz
- Möglichkeit der Umsetzung in Etappen
- Adäquate Dichte

Die Reihenfolge der Themen entsprach keiner Gewichtung.

5. Antrag Beurteilungsgremium

Nach einer umfassenden Auseinandersetzung mit den Arbeiten und deren Gegenüberstellung und nach einem Kontrollrundgang gelangte das Beurteilungsgremium einstimmig zur Auffassung, dass das Projekt des Teams METTLER Landschaftsarchitektur, Boltshauser Architekten AG, Basler & Hofmann AG und Schneider Aquatec AG die besten Voraussetzungen zur Zielerreichung aufweist und empfiehlt unter Beachtung der nachfolgenden Empfehlungen (vgl. Kapitel F) die Weiterbearbeitung dieses Projektes.

E. Projekte

Siegerprojekt / Zur Weiterbearbeitung empfohlen

METTLER Landschaftsarchitektur, Gossau SG
Boltshauser Architekten AG, Zürich
Basler & Hofmann AG, Zürich
Schneider Aquatec AG, Staad



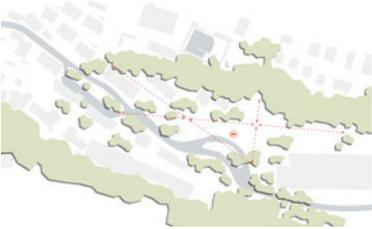
Das Projekt besticht durch seinen unprätentiösen Umgang mit der bestehenden Landschaftskammer inmitten des Siedlungsgebietes in Uster. Die bestehende Wiesenlandschaft wird weiter geöffnet, der bewaldete Altlauf wird verstärkt, der Aabach in der Nähe der Villa renaturiert und zugänglich gemacht. Die Wiese mit Baumgruppen und den darin eingelegten Wegen bestimmt die Atmosphäre. Die Gestaltung ist weniger Park denn öffentlich zugängliches Landschaftsfragment.

Erst aber mit der Setzung der länglichen Wohngebäude direkt am aufgestauten Wasser und der Schaffung einer architektonisch gefassten Bachinsel findet das Projekt eine ortsspezifische Antwort und einen allmählichen Übergang zur Kernzone von Kirchuster. Das vorgeschlagene Kleinkraftwerk mit seinen Stauungen und Überläufen verspricht vielfältige Zugänge zum Wasser und unterstützt das Konzept der Verfassenden. Der öffentliche Raum geht von der offenen Wiese mitten durch die Siedlung und wird an das bestehende Wegsystem des Stadtteils angebunden. Die Wahl des Gebäudetyps mit erdgeschossigen Laubengängen ermöglicht eine Verankerung der Gebäude mit dem Terrain und verspricht dadurch lebendige Aussenräume. So tritt die Wiesenlandschaft direkt mit den Gebäuden in Kontakt und der Aabach ist vermittelndes Element. Die länglichen Baukörper fügen sich ins Gefüge der Siedlung und der alten Industriebauten ein, sind aber eigenständige Setzungen. Erst durch das Überspringen des Bebauungstyps über den Bach wird das Gelände zu einem Ganzen erkennbar. So wird das ohnehin nicht sehr grosse Gebiet nicht weiter zerstückelt, sondern zu einem öffentlichen, robusten Landschaftsraum, der mit Wohnräumen durchsetzt ist.

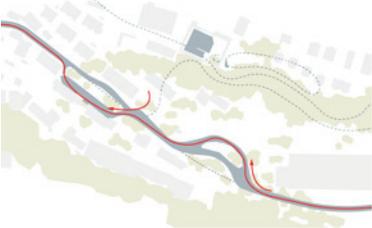
Auch wenn das Projekt mit Leichtigkeit und Charme einen Erfolg versprechenden Umgang mit dem Gebiet aufzeigt, sind einige Stellen insbesondere an den Rändern des Areals noch etwas unpräzise formuliert.



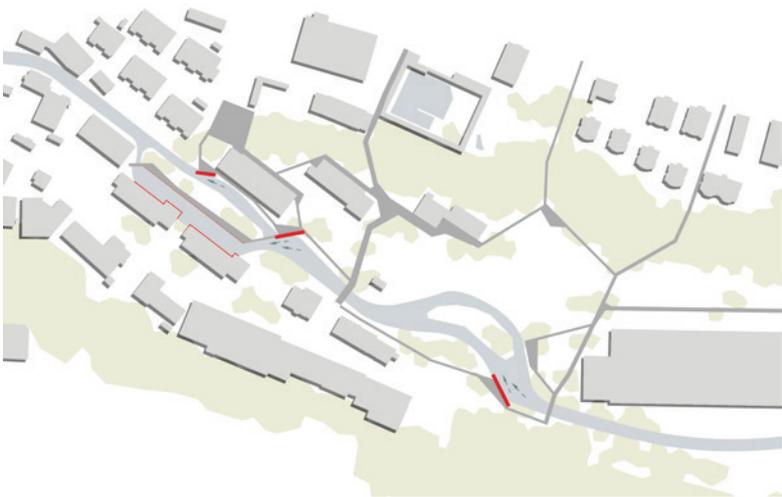
Lageplan



Blickachsen



Landschaft im Fluss



Wegnetz / Uferkanten

Das umbaute, umfriedete Freibad mit seinem Parkplatz an der Florastrasse erfährt eine Attraktivitätssteigerung und architektonische Präzisierung, nimmt aber zu viel Platz ein und lässt den umliegenden Strukturen wenig Raum. Der Garten der Villa mit Kinderhort an der Florastrasse verliert dadurch seine Integrität. Zudem sollte der Florastrasse mit ihren stattlichen Vorgärten mehr Beachtung geschenkt werden und für den Bereich des Freibades als konzeptionelle Vorgabe dienen. Eine Redimensionierung des Bads und stärkere Hinwendung zur Florastrasse gäbe dem Landschaftskonzept mehr Luft.

Die Vegetationsverdichtungen als Verlängerung des Altlaufes nördlich der vorgeschlagenen Alterswohnungen wirken etwas schematisch. Sie befinden sich teilweise auf fremdem, nicht frei verfügbarem Grundstück. Die Chance ist gross, dass dieses überbaut und somit das Haus E allzu sehr bedrängt wird. Wie flexibel erlaubt das Projekt städtebaulich zu reagieren, ohne dass gleichzeitig das fließende Freiraumkonzept beeinträchtigt wird?

Das Projekt gibt zudem wenig Auskunft über die Anbindung der Häuser B und C an die Brauerei-strasse. Ist dieser Raum für private Gärten reserviert? Könnten allenfalls die Gebäude näher zur Strasse stehen?

Die Villa als solitäres Gebäude im Park wirkt durch den vorgeschlagenen Anbau leider zu dominant und sucht eine strukturelle Verbindung zu den Wohnbauten, obwohl diese ganz andere Funktionen innerhalb des Parkgefüges innehaben.

Die Parkwege können je nach Situation und Bedeutung in der Breite variieren. Insgesamt ist das Wegesystem noch etwas zu kompliziert und müsste insbesondere bei der Bachinsel direkter geführt werden.

Trotz einiger oben erwähnten Unstimmigkeiten, die nicht zuletzt auf die Vielschichtigkeit und Komplexität des Geländes und der Aufgabe zurückzuführen sind, vermag das Projekt insgesamt zu überzeugen, da es aufzeigt, wie an diesem Ort in Zukunft ans Wasser gebaut und wie eine extensiv gestaltete Parklandschaft mit einem heute verbauten Bach gestaltet werden kann. Die Idee der Energiegewinnung sollte nicht beim ersten Widerstand fallen gelassen werden, da sie in der aktuellen Energiedebatte einen Akzent setzen könnte. Es muss aber ein Augenmerk auf die Restwassermenge gerichtet werden, da an diesem Ort das gesellschaftlich geforderte Diktat des Wasserzuzugs über demjenigen der Energieversorgung stehen sollte.

Das Projekt funktioniert aus hydraulischer und hochwasserschutztechnischer Sicht. Wichtig ist, dass der Damm zwischen Umgehungsgerinne und Aabach wie auch der Damm zwischen Unterwasserkanal und Aabach ausreichend hoch sind, damit bei Hochwasser keine Schäden entstehen.

Das gestalterische Konzept ist sehr interessant. Die stark kontrastierenden Gegensätze zwischen Wassernutzung mit Badekanal und natürlicher Flusslandschaft werden sehr schön inszeniert.



Querschnitt durch den Aabach und den Park



Situation

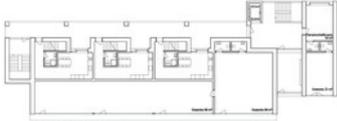


Querschnitt durch den Aabach und die projektierten Bauten

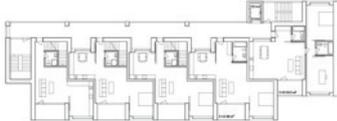




Haus A Erdgeschoss



Haus B/C Erdgeschoss



Haus B/C 2. Obergeschoss



Haus A 1.-2. Obergeschoss



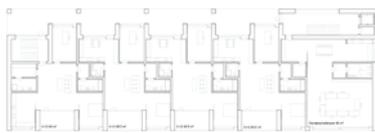
Haus B/C 1. Obergeschoss



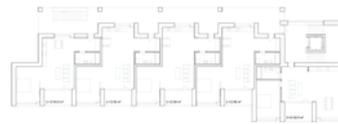
Haus B/C 3. Obergeschoss



Gesamtansicht Brauereistrasse



Haus D Erdgeschoss



Haus E Erdgeschoss



Badi Ansicht



Badi Schnitt



Badi Erdgeschoss



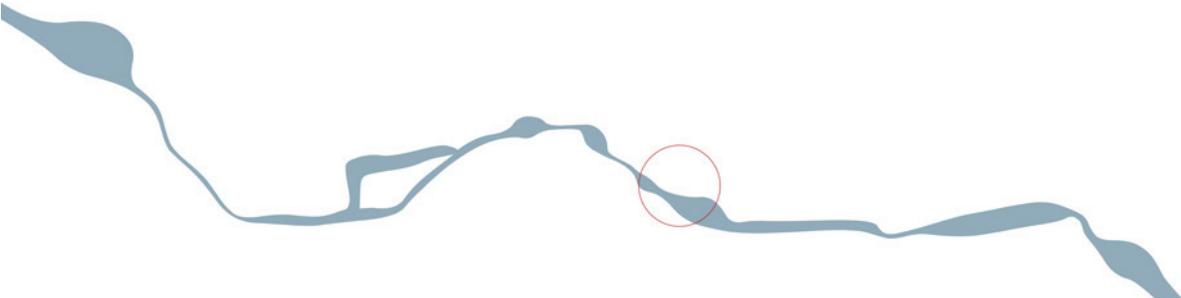
Badi Obergeschoss



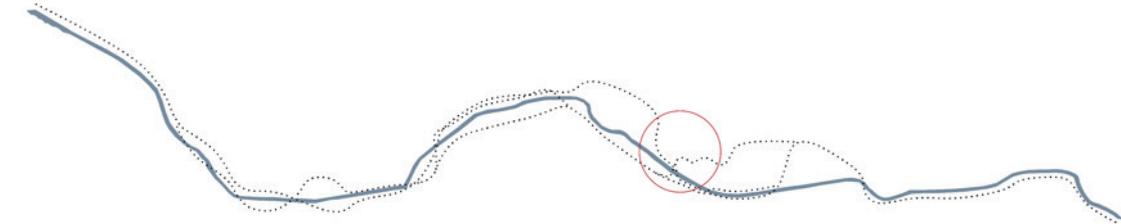
Wassererlebnis



Wasserkraft

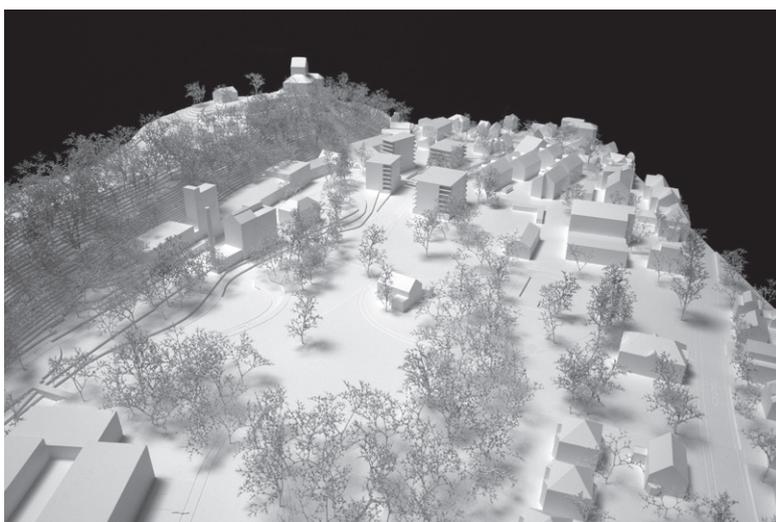


Bachausformung



Wegverbindungen

Ganz Landschaftsarchitekten, Zürich
ilu AG, Uster
Schneider Studer Primas, Zürich



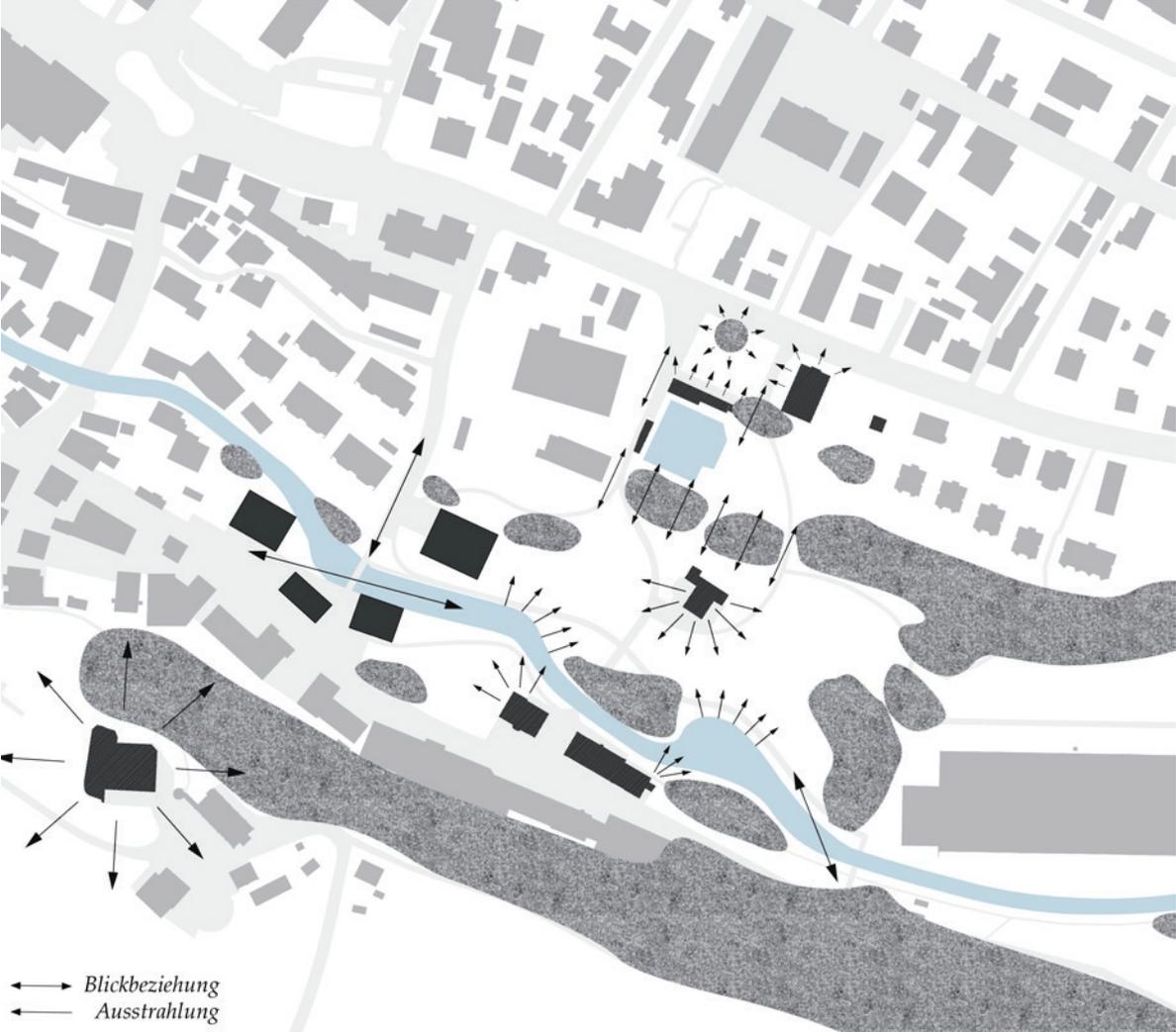
Im Kontrast zur Bebauung der Kernzone Kirchuster wird der vorhandene Grünraum am Aabach zum grosszügigen Landschaftspark aufgewertet, der den bewaldeten Rücken des Schlosshügels und den südseitigen Uferbereich konzeptionell und räumlich einbezieht. Diese Ausweitung des Parkraums auf die Südseite des Aabachs rückt den Aabach «in die Mitte»: Mit neuem grossem Schwung fliesst der Aabach durch den grosszügigen, landschaftlich geprägten Park. Flache Uferzonen ermöglichen den direkten Zugang zum Wasser.

In diesen Landschaftspark werden sehr selbstverständlich und überzeugend vier differenzierte freistehende Wohnhochhäuser gesetzt, die sowohl als Einzelbaukörper als auch als Ensemble gelesen werden können. Sie werden Teil des Bachraums, Teil des Landschaftsparks. Sie sind in ihrer Dimension dem Ort angemessen, die entstehende Dichte wird begrüsst und sie sind etappierbar.

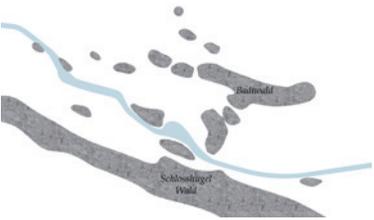
Die Gestaltung der direkten Umgebungsflächen der Punktbauten ist nach wie vor nur sehr vage formuliert, so dass sich die Frage nach der Lebensauglichkeit der wichtigen Schnittflächen Freiraum – Gebäude stellt: Wie viele Container, Velostellplätze, Sitz- und Spielflächen verträgt die Parklandschaft um die Solitäre? Der Typus der Häuser vermittelt eher ein über dem Park schwebendes, anonymes Wohnen als einen für den Ort wünschenswerten direkten Bezug.

Die Linienführung des Bachlaufs mit seinen Aufweitungen und Gestaltungselementen zielt darauf ab, vielfältige ökologische Nischen zu schaffen. Die grossen Kiesflächen beeinträchtigen dabei das Bild der Wiesenlandschaft.

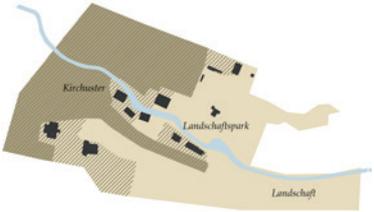
Das Projekt funktioniert grundsätzlich aus hydraulischer und hochwasserschutztechnischer Sicht. Die starke Kurve wird bei Hochwasser stark angeströmt und müsste entsprechend befestigt sein. Wege und Böschungen werden bei kleineren Hochwassern bereits überflutet, was Ufererosionen zur Folge haben wird und einen erhöhten Unterhalt erfordert.



Konzeptplan



Wald



Zonierung



Erschliessung

Die Konzeption des Landschaftsparks wird undifferenziert bis zur Florastrasse entwickelt und nimmt keinen Bezug zum Charakter des für Uster wichtigen Strassenraums mit ihren Villen in Gärten, mit Hecken gefasst. Eine räumliche Fassung des Vorbereichs der Badi und der Kinderkrippe fehlt. Der Umbau der Badi schafft Qualitäten.

Die Nutzung der Villa am Aabach scheint möglich.

Das Konzept entwirft mit «Verve» ein grosszügiges, suggestives Bild eines Landschaftsparks am Aabach, dessen Robustheit in der Umsetzung jedoch hinterfragt wird.





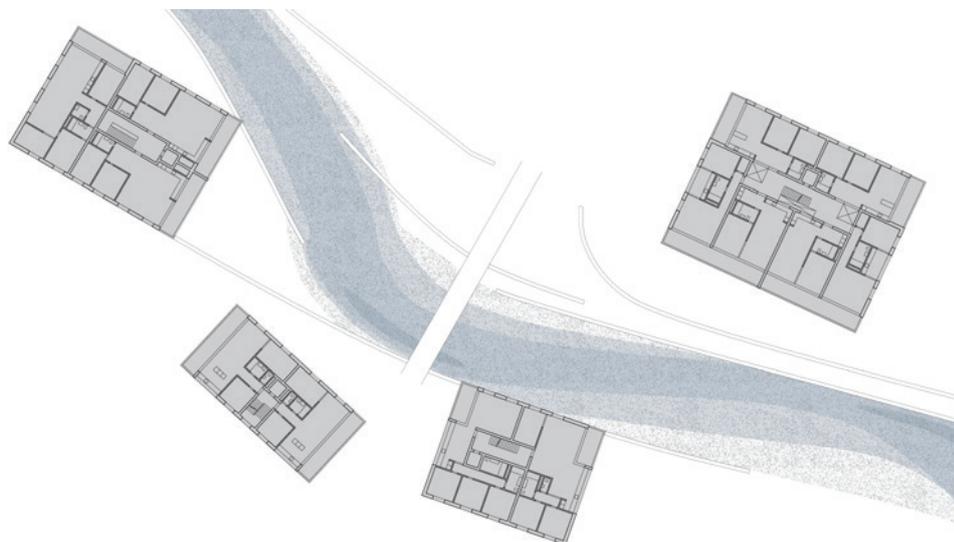
Bebauung am Aabach



Blick in den Park



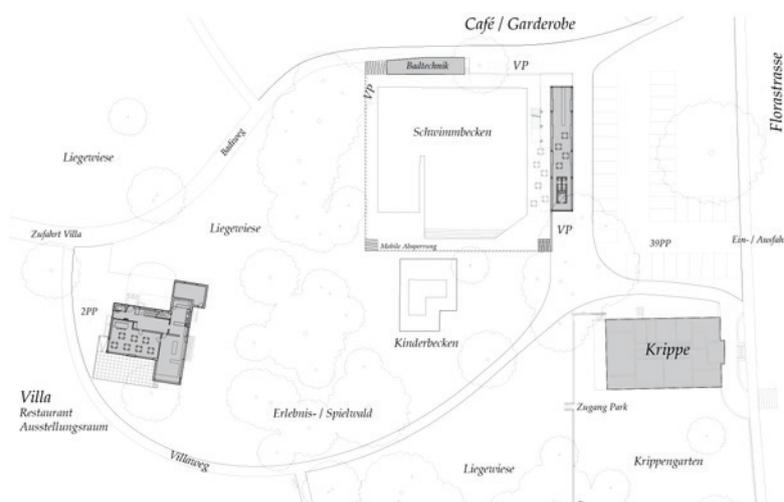
Blick vom Park in die Bebauung



Bebauung am Aabach, Obergeschoss



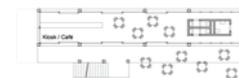
Blickbeziehung Badi und Villa



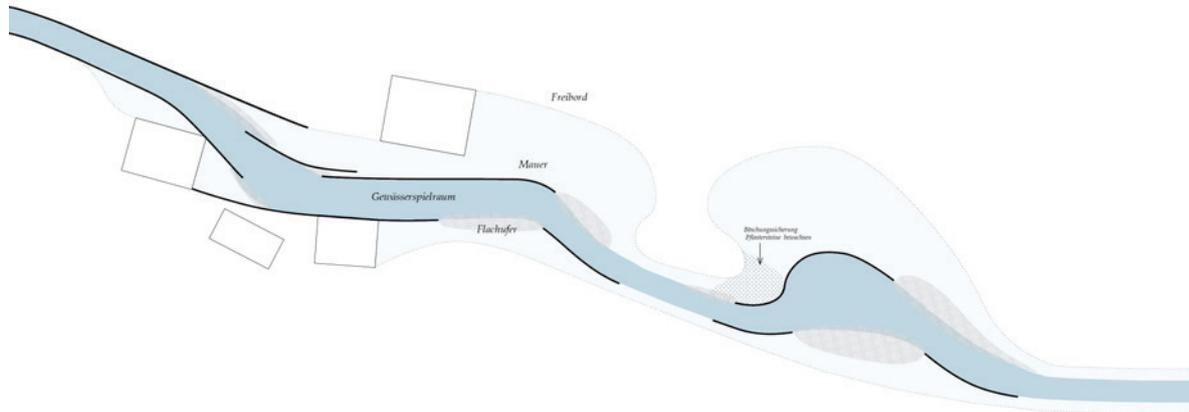
Badi und Villa am Aabach



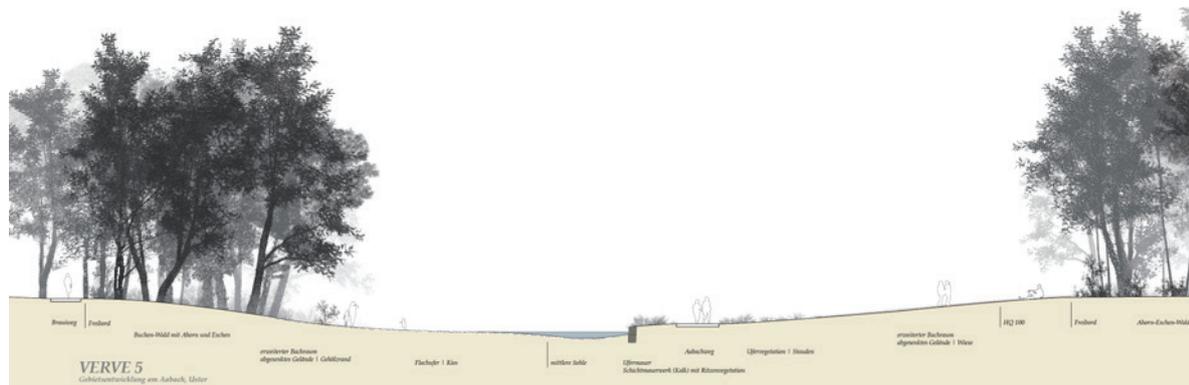
Garderobengebäude Schnitt und Fassade



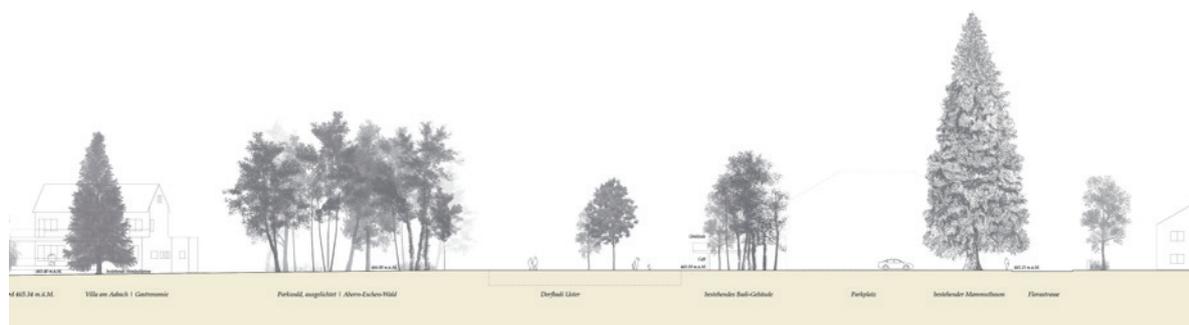
Garderobengebäude Grundriss Erdgeschoss



Aabach



Prinzip-Schnitt Aabach



Querschnitt durch den Parkwald und das Dorfbad

raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bsia sia, Meilen
ARGE Margreth Blumer_Oliver Schwarz Architekten ETH SIA, Zürich

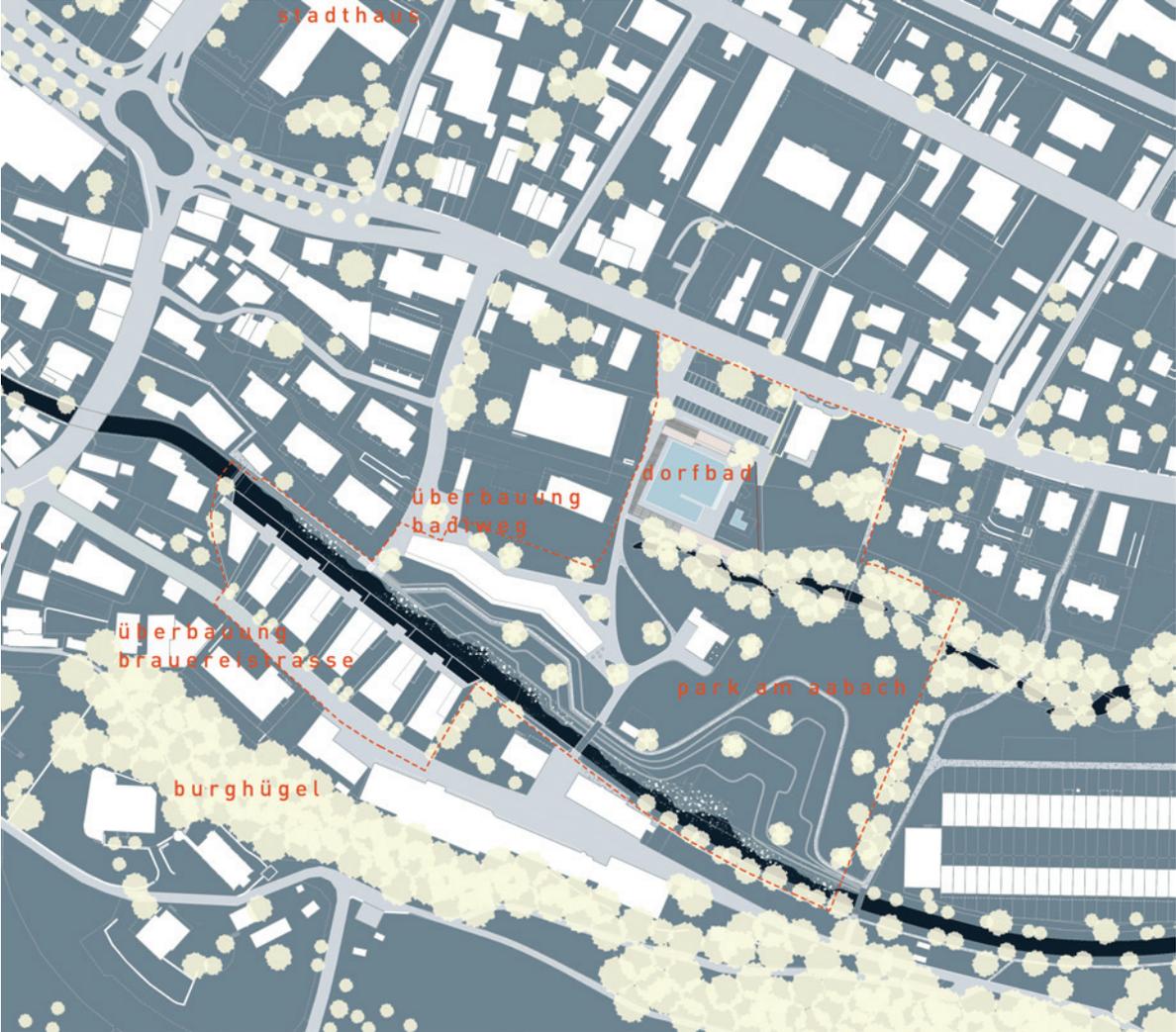


Das freiraumplanerische und städtebauliche Konzept verwebt die ehemalige Industrielandschaft mit dem schutzwürdigen Ortsbild von Kirchuster. Dieses Spannungsfeld zwischen Landschaft und dem Eintritt in die Stadt wird mit der dichten Überbauung an der Brauereistrasse städtebaulich akzentuiert. Freiräumlich entsteht eine Wechselwirkung zwischen dem Parkwald und der offenen Wiesenlandschaft. Beim Parkwald sind die Eingriffe tieferschürfend: Der Baumbestand wird ausgelichtet und die Strauchschicht aus Gründen der Transparenz gerodet, damit ein offener Parkwald mit naturnaher Flora entsteht. Der Altarm des Aabachs wird als Tümpel ausgestaltet. Mit der zu grosszügig angelegten Abstufung Richtung Aabach erfolgt ein inadäquater Eingriff bei der Badiwiese.

Die Durchwegung erfolgt auf geometrisch angeordneten Holzlaufstegen mit direkten Anbindungen an die Florastrasse. Richtung Aabach verliert sich die Wegführung in der Liegewiese, welche mit kleinen «Clumps» durchsetzt wird. Die Villa am Aabach bleibt in ihrem Bestand erhalten. Die baulichen Eingriffe mit Lift- und WC-Anlagen sind angemessen. Zusammen mit der Neudisponierung beim Tennisplatz wird dem Schutzobjekt ein angemessener Auftritt ermöglicht.

Die Badi wird baulich gefasst und räumlich präzisiert. Zusammen mit der Pergola, dem gedeckten Sitzplatz und dem Kiosk wird eine Neuordnung ausgewiesen. Das heute bestehende Kinderbad bleibt bestehen. Ein raffiniert angeordneter Paravent regelt die Zugänglichkeit. Vorgelagert zwischen Dorfbadi und Florastrasse werden die Parkfelder neu ausgerichtet und in Schotterrasen angelegt. Dank dem neuen Gartenstreifen wird das Vorgartengebiet der grünen Achse samt Sockelmäuerchen, Zaun und Hecke wieder hergestellt.

Die Überbauung Badiweg begleitet in geknickter Ausrichtung den Bachlauf und schiebt sich etwas weit in die vorgelagerte Parklandschaft. Ob in Anbetracht der Ausdehnung dieses Gebäude als «Bauwerk im Park» bezeichnet werden kann, wird in Frage gestellt. Der Erschliessungskorridor im Norden ermöglicht mit zwei Durchgängen die Anbindung an den Aabach, dessen Ufer als weiche Kante ausgebildet wird, um dadurch den direkten Bezug zum Wasser zu ermöglichen.



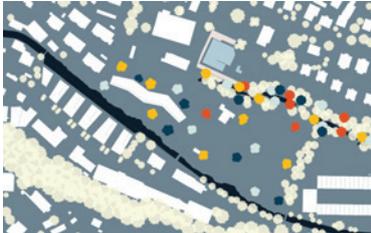
Konzept



Konzeptskizze



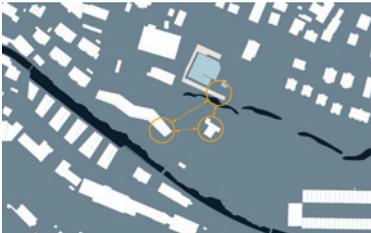
Wegkonzept



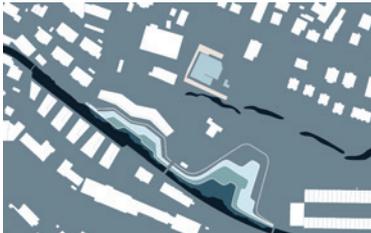
Vegetationskonzept



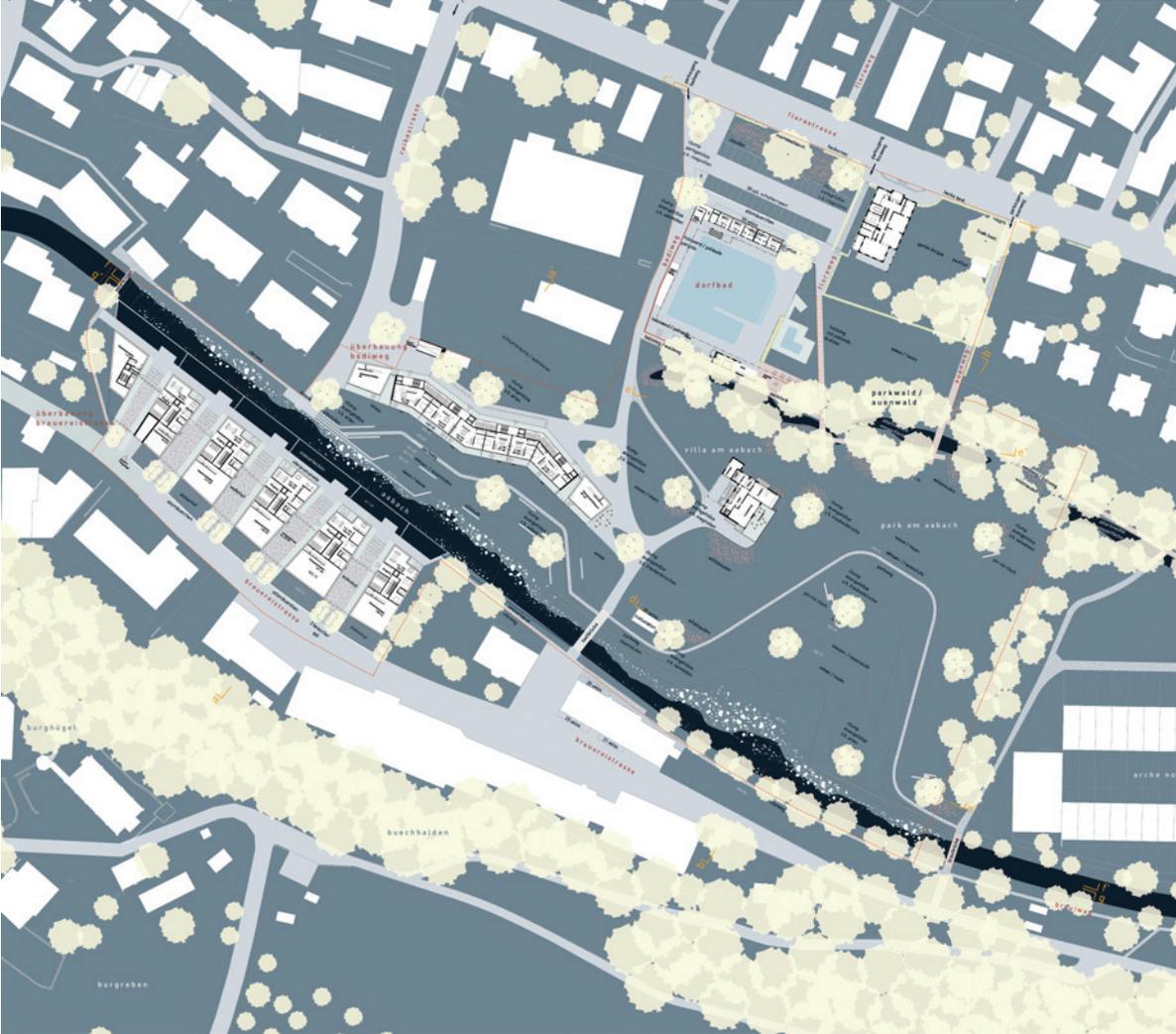
Neue Uferlinien



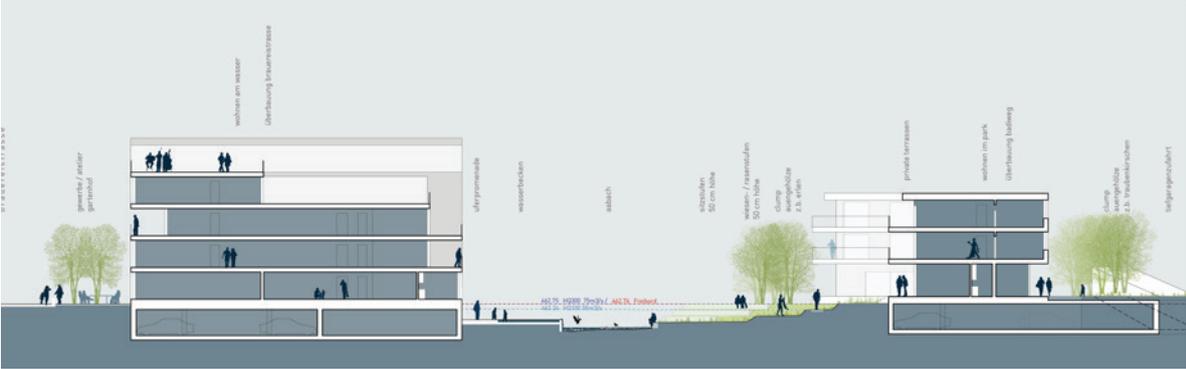
Konzept Kristall



Konzept Hochwasser HQ100



Situation



Querschnitt durch den Aabach und die projektierten Bauten



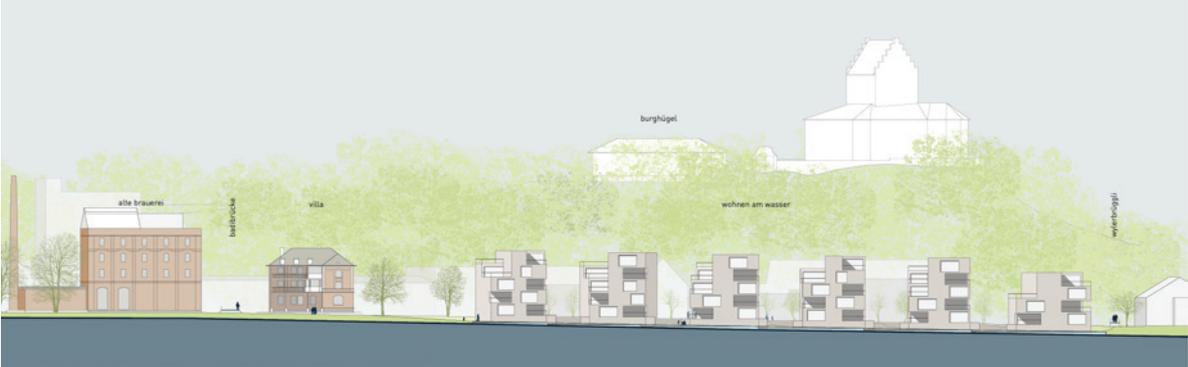
Schnittansicht gestufte Wiesenlandschaft



Schnittansicht Parkauftakt Florastrasse



Mögliche Obergeschosse Überbauung Brauereistrasse



Schnittansicht Südufer Aabach mit Überbauung Brauereistrasse



Obergeschoss Überbauung Badiweg



Schnittansicht Nordufer Aabach mit Überbauung Badiweg



Obergeschoss Badi

**Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich**

Im Bewusstsein um die historische Entwicklung und die vorhandenen Strukturen wurde ein interessanter Entwurf ausgearbeitet.

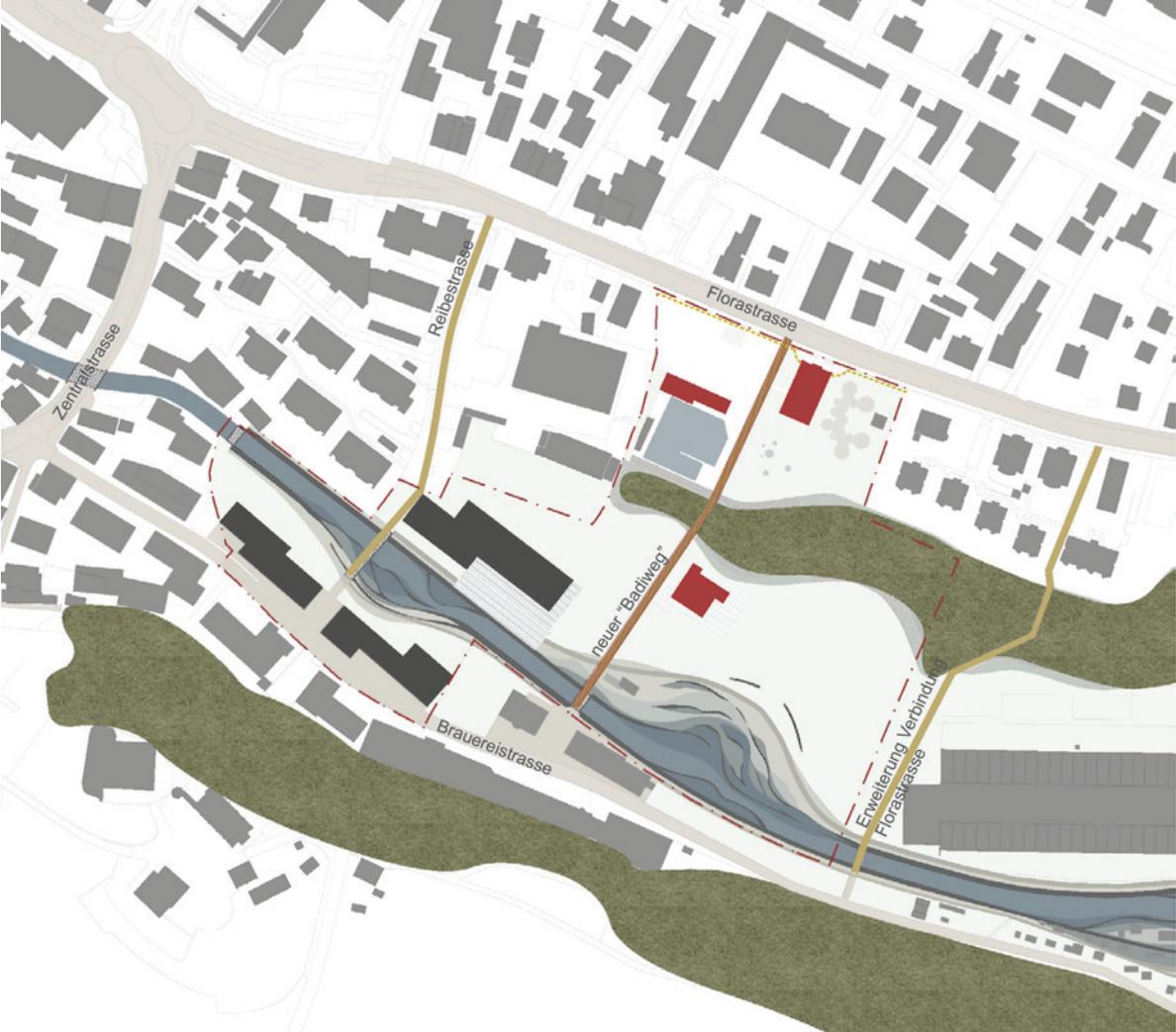
Die Florastrasse «als städtisch historische Achse» und der Aabach, der eine zeitgemässe Betrachtung erfährt, werden linear mit einer neu angelegten Parkpromenade verbunden. Das Wäldchen wird als Gelenk zwischen Parkraum und Florastrasse interpretiert. Der Entwurf belässt es in seiner Urtümlichkeit und profitiert von der räumlichen Qualität zur Spiel- und Liegewiese. Ausgehend von einer «Abfolge typologisch unterschiedlicher Querschnitte» des Aabachs auf der ganzen Länge wird die Ufergestaltung im Bereich des Parks in differenzierter Weise umgesetzt.

Die neu geschaffene Eingangssituation an der Florastrasse ist gut gelöst. Der durchgehende Gartenzaun begrenzt den Parkraum zum Strassenraum und fasst zugleich die öffentlichen Einrichtungen der Badi und Kinderkrippe.

Die ergänzenden Baumpflanzungen werben den Parkplatz auf und der Park wird bis zur Florastrasse wahrgenommen. Der Parkeingang, die weiterführende Promenade zur Villa und zum Aabach kann als gut funktionierende Querachse gelesen werden.

Die Lesart, das Wäldchen als wichtigen Raumteiler zwischen Parkraum und Badi zu betrachten, kann nachvollzogen werden. Das Waldrelikt wird als Insel betrachtet. Die Nutzbarkeit dieses Ortes wird kontrovers diskutiert und hinterfragt. Folgerichtig und stimmig scheint der Stauden- und Heckensaum mit den vorgelagerten Liegeplattformen.

Selbstverständlich ist der Parkteil zum Aabach hin gestaltet. Die leicht abfallende, offene Wiesenfläche, welche von wenigen Bäumen beschattet wird, ist vielfältig beispielbar und nutzbar.



Einbindung in den Stadtraum



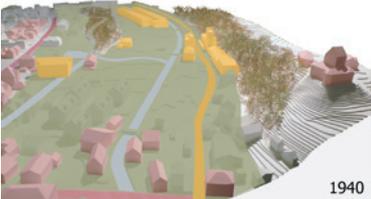
1836



1880



1900



1940



1970



heute

Jede Zeit formt den Aabach - Chronologie der Deformation

Zentrales Gestaltungselement ist der Aabach. Mäandrierend fliesst er durch den Park. Die Ufer sind unterschiedlich ausgebildet. Auf der einen Seite wird die bestehende Uferbefestigung belassen. Auf der Seite zum Park hin weitet sich der Flusslauf an mehreren Orten und die Uferbefestigung fächert sich auf. Die entworfene Verbauung wird als zu massiv betrachtet. Die Erlebbarkeit und der direkte Bezug zum Wasser im Bereich der Neubauten wird vermisst. Aus wasserbaulicher Sicht ist dieses Projekt unproblematisch und realisierbar. Die Gestaltung des Aabachs mit einem aufgefächerten Blocksatz ist zwar innovativ, dafür wird die gewünschte dynamische und ökologische Wirkung des Gewässers in der oberen Aufweitung eingeschränkt.

Die Baumhecke entlang der Ostgrenze wird gelichtet. Die Öffnung des heute sehr abgeschlossenen Parkraumes wirkt wohltuend. Ein vorausschauender Umgang mit dem heutigen Baumbestand wird vermisst.

Die Qualität der Villa am Aabach wird erkannt und mit wenigen baulichen Eingriffen angemessen aufgewertet. Die städtebauliche Setzung und Ausbildung der Baukörper auf der Parzelle Wyler lehnt sich an die Erscheinung der Brauerei an. Das Weiterführen der vorhandenen Gebäudetypologien scheint plausibel. Die gut proportionierten Baukörper reagieren angemessen auf die Situation. Vermisst wird hier der direkte Bezug zum Wasser. Der grosse Fussabdruck des Neubaus auf der städtischen Parzelle sprengt den Massstab. Die Setzung ist zu hinterfragen. Im Entwurf besetzt das «Altersheim am Park» einen grossen Teil der westlichen Parkfläche. Eine Positionierung zugunsten einer grösseren Park-Freifläche wäre wünschenswert. Der öffentliche Weg zwischen Altersheim und Aabach führt zu einem Nutzungskonflikt an dieser Stelle.

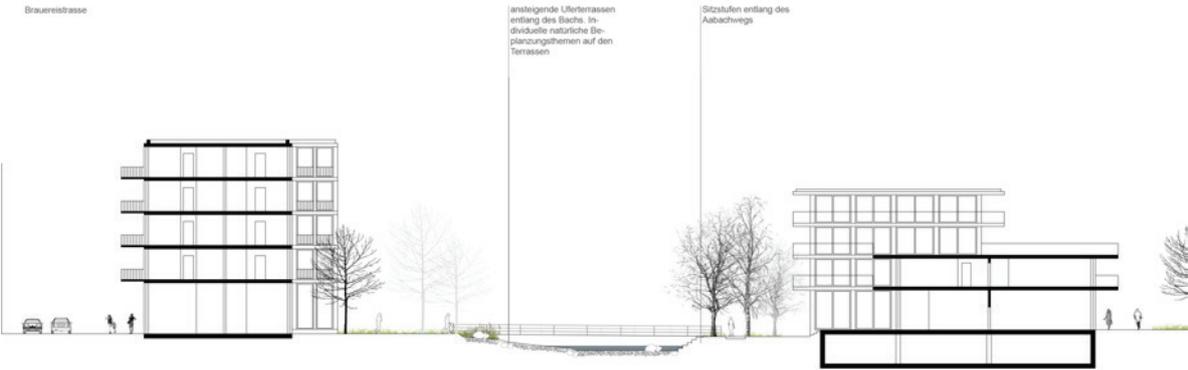
Der präsentierte Entwurf steht für ein landschaftsarchitektonisches und städtebauliches Konzept, das auf einer sorgfältigen Analyse basiert. Insgesamt erscheint der Entwurf noch zu schematisch und wenig ausgereift. Dies gilt sowohl für die Freiraumgestaltung wie auch für die Setzung der Baukörper. Die einzigartige Lage am Aabach verlangt einen spezifischen Umgang in der Ausformulierung.



Querschnitt durch den Aabach und den Park



Situation



Querschnitt durch den Aabach und die projektierten Bauten



Park-Entrée: Blick vom Eingang Florastrasse entlang der Parkpromenade



Blick von der Holzplattform über die Spiel- und Liegewiese



Brauereistrasse: Durchgang zum Aabach



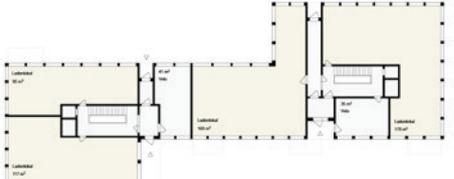
Haus A 1.-4. Obergeschoss



Haus B 1.-4. Obergeschoss



Haus A Erdgeschoss



Haus B Erdgeschoss



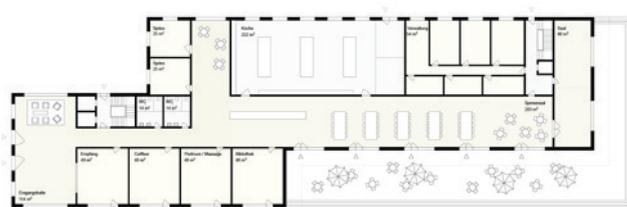
Aabachseite: Flussraum und Blick zum Park am Aabach



Altersheim «Am Park» 1. Obergeschoss



Bad am Aabach 1. Obergeschoss



Altersheim «Am Park» Erdgeschoss



Bad am Aabach Erdgeschoss

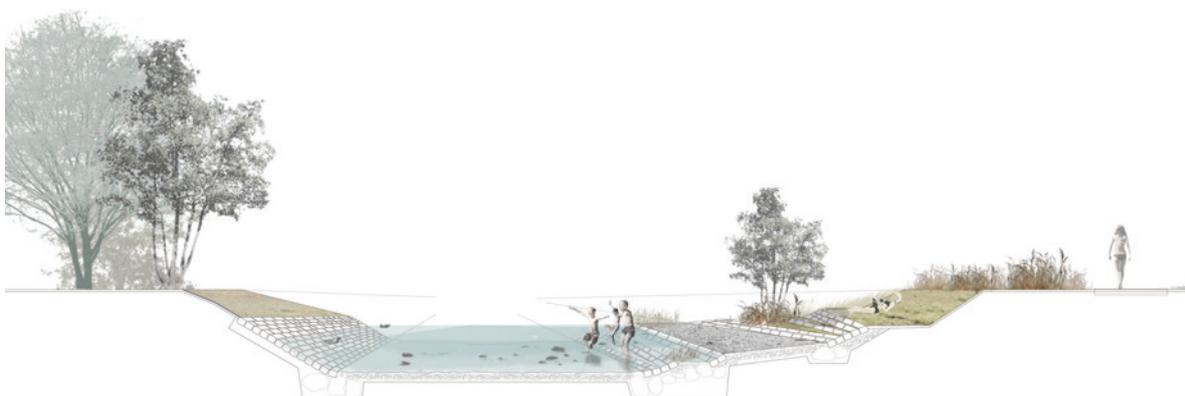


Ansicht entlang Florastrasse



Holzdeck mit Rückwand als Einfassung des Aussenbeckens der Badeanstalt

Holzdeck mit Rückwand als Einfassung des Aussenbeckens der Badeanstalt



Detailschnitt Uferterrassen Aabach

F. Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Studienauftrag empfiehlt das Beurteilungsgremium bei der Weiterentwicklung des Konzeptes folgende Punkte zu beachten:

- Florastrasse
Die Anbindung an die «Grüne Achse Florastrasse» ist zu konkretisieren. Der Park ist in die Gartentypologie entlang der Florastrasse einzubinden.
- Baden im Park
Eine gute Idee stellt die Einfriedung des Dorfbades dar. Indes sprengt die Kombination von Schwimmbecken und erweitertem Kleinkinderbereich die vorhandene Situation zwischen Kinderkrippe und Parkwald. Das Dorfbad ist besser auf die Kinderkrippe abzustimmen und kompakter und kostengünstiger auszugestalten.
- Villa
Von einem Saalanbau an die Villa ist abzusehen.
- Wohnen am Aabach
Es ist zu prüfen, ob die Bebauung in Anbetracht der Realisierungsmöglichkeiten auf der nördlich angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. B7053 funktioniert. Die Baukörper sind vertieft zu bearbeiten und zu verbessern und die Fussgängererschliessung ist zu optimieren.
Für das Grundstück Kat.-Nr. B2925 ist zu prüfen, ob die Brauereistrasse enger gefasst werden kann. Dadurch würde für die Insel oder für das Vorgelände der Bauten mehr Raum zur Verfügung stehen.
- Aabach
Ein neues Kleinwasserkraftwerk ist wasserrechtlich grundsätzlich möglich, wobei die einschlägigen Auflagen (Restwasser, Hochwasserschutz, Fischerei, u. a.) einzuhalten sind.
Im Überlastfall (d. h. der Aabach bringt mehr als 50 m³/s) muss der Aabach im Bereich der neuen Überbauung an der Brauereistrasse linksseitig austreten können. Diese Problematik muss im Rahmen des Gestaltungsplans berücksichtigt werden (vgl. auch Programm zum Studienauftrag, Kapitel C.3.5).
In der geplanten Restwasserstrecke ist der Charakter des Aabachs zu erhalten. Dazu sind entsprechend angemessene Restwassermengen zu definieren.
Das Projekt muss auch ohne Kraftwerksbetrieb funktionieren. Es sind demzufolge zwei Fälle zu unterscheiden: mit/ohne Kraftwerksbetrieb.

G. Würdigung

Das Beurteilungsgremium und die Veranstalterin stellen fest, dass aus dem Studienauftrag wertvolle Beiträge für die Entwicklung des Parks am Aabach hervorgegangen sind. Sie sprechen den Verfasserinnen und Verfassern der Studien grossen Dank und Anerkennung aus.

H. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium:

Rita Illien

André Schmid

Pascal Sieber

Walter Ulmann

Gundula Zach

Werner Egli

Thomas Kübler

Esther Rickenbacher

Herausgeberin

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Druck

Druckerei Zimmermann
GmbH, Uster

Auflage

500 Exemplare