

Park am Aabach

Konzept zur Umgestaltung und Umnutzung der
Villa am Aabach und des umliegenden Parks



Inhalt

1. Ausgangslage	3
1.1. Ablehnung Kunstgalerie	3
1.2. Eingegangene Idee	3
1.3. Antrag Stadtrat betreffend Gebietsentwicklung Park am Aabach	3
2. Analyse des Antrags	4
2.1. Park am Aabach	4
2.2. Baden im Park	4
2.3. Aabach	5
2.4. Wohnen am Aabach	5
2.5. Villa am Aabach	5
3. Idee der Jungfreisinnigen	5
4. Parkkonzept	6
4.1. Der Park am Aabach	6
4.2. Nutzungsaufteilung	6
4.3. Funktion der Villa am Aabach	7
4.4. Baden im Park	8
4.5. Tennisplatz und Minigolfanlage	9
4.6. Nutzung der Wiese	9
4.7. Projektplan „Park am Aabach“	10
5. Nutzungsidee Villa - Realisation Jugendherberge und Restaurant	10
5.1. Organisation und Rahmenbedingungen	10
5.2. Umbaumaassnahmen in der Villa am Aabach	11
5.3. Anbau an die Villa am Aabach	12
5.4. Restaurant / Lounge	13
6. Machbarkeitsstudie mit Planunterlagen	14
6.1. Grundriss Erdgeschoss	14
6.2. Grundriss 1. Obergeschoss	14
6.3. Grundrisse Anbau	15
6.4. Fassade Villa und Anbau	15
6.5. Provisorische Kostenschätzung	16
6.6. Finanzierung	16
7. Weiteres Vorgehen	16
7.1. Machbarkeitsanalysen	17
7.2. Grobplanung Umbau der Villa	17
7.3. Trägerschaft suchen	17
7.4. Detailplanung und Bau	18
8. Zusammenfassung	18
9. Würdigung	19

1. Ausgangslage

1.1. Ablehnung Kunstgalerie

Im Jahr 2008 wurde gegen den Entscheid des Gemeinderates, welcher den Antrag des Stadtrates zur Nutzung der Villa als kultureller Betrieb gutgeheissen hatte, das Behördenreferendum ergriffen. Am 28. September 2008 kam das Geschäft zur Abstimmung. Der Stimmbürger hat bei dieser Abstimmung eine weitere kulturelle Nutzung der Villa mit 62,6 % klar abgelehnt. Die ausufernden Kosten, welche die ausschliesslich kulturelle Nutzung verursachen würden, waren die Hauptargumente der Gegner. Bereits im November 2006 hat die Bevölkerung von Uster die kulturelle Nutzung mit einem ähnlichen Abstimmungsergebnis verworfen. Der Stadtrat hat die Botschaft verstanden und nahm daraufhin Abstand von einer kulturellen Nutzung der Villa.

Stattdessen ergriff man die Flucht nach vorne und rief die Bevölkerung und das Personal auf, der Stadt Nutzungsvorschläge für die Villa am Aabach zu unterbereiten.

1.2. Eingegangene Idee

Nach dem öffentlichen Aufruf des Stadtrates gingen einige Ideen ein. Die Jungfreisinnigen Uster (JFU) schlugen eine Umnutzung der Villa zur Jugendherberge vor. Neben diesem Vorschlag wurden folgende Ideen eingereicht: die Nutzung als Zivilstandsamt (Trauzimmer), Geburtshaus, Museum oder das Einrichten von Schulräumen (Kleinkindererziehung, Tagesstrukturen etc.). Die Idee ein Zivilstandsamt einzurichten, wurde detailliert abgeklärt und musste schliesslich verworfen werden, da dadurch die Nutzung der Villa für andere Anlässe stark eingeschränkt würde. Der Stadtrat beschloss, als Zwischennutzung die Räumlichkeiten der Villa für öffentliche, wie auch private Anlässe zu vermieten. Die Idee einer Jugendherberge wurde vom Stadtrat nicht weiterverfolgt.

1.3. Antrag Stadtrat betreffend Gebietsentwicklung Park am Aabach

Das Programm der städtebaulichen Entwicklungsachsen sieht vor, dass entlang der Entwicklungsachse folgende fünf Gebiete als vordringlich behandelt werden sollten:

- Aabachdelta am Greifensee
- Zellweger-Campus am Aabach
- Stadtpark am Aabach
- Inselhof am Aabach
- Park am Aabach

Die Kernstücke dieser Entwicklungsachse bilden der Zellwegerpark, der Stadtpark und der Park am Aabach.

Am 8. Dezember 2009 unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat einen Antrag für eine Studie zur Entwicklung des Gebietes rund um die Villa am Aabach. Der Antrag beinhaltet den Studienauftrag über das Gebiet „Park am Aabach“, um danach dem Gemeinderat einen Synthesebericht zu unterbreiten. Am 12. Juli 2010 hat der Gemeinderat dem Antrag zugestimmt. Durch diese Zustimmung kann nun eine Studie über die Gebietsentwicklung „Park am Aabach“ erstellt werden, welche als Basis für den nachfolgend auszuarbeitenden Gestaltungsplan gilt.

Im Antrag 356 wird unter Punkt 4 darauf hingewiesen, dass Wünsche und Anregungen des Gemeinderates berücksichtigt werden. Dieser Hinweis wurde von den Jungfreisinnigen aufgenommen.

2. Analyse des Antrags

Die Ausarbeitung eines Studienauftrages für die Gebietsentwicklung Park am Aabach ist positiv zu werten. Die Umgestaltung des Parks ist aus Sicht der JFU ein unumgänglicher Schritt um diesen aufzuwerten und die Villa optimal in den Park einzubinden.

2.1. Park am Aabach

Die Parkgestaltung mit zusammenhängendem, fließendem Aussenraum von der Florastrasse bis zum Aabach ist notwendig, damit der Park auch als solcher wahrgenommen wird. Um dies zu bewerkstelligen, ist ein Wegenetz durch den Park unverzichtbar. Eine Umzäunung des Parks muss vermieden werden, wie dies auch das Grobkonzept des Stadtrates aufzeigt. Ebenso befürworten die JFU die ganzjährige Zugänglichkeit der Parkanlage.

Die Idee, eine Oase der Ruhe zu schaffen, ist in den Augen der JFU der falsche Ansatz. Der Stadtpark in seiner heutigen Nutzungsweise ist bereits ein Ruhepol in der Stadt Uster. Die spärliche Nutzung der Villa am Aabach und des umliegenden Parks in den letzten Jahren ist Beweis genug, dass eine ruhige Oase keine Besucher in diese Ecke von Uster zieht. Ebenso wäre eine Oase der Ruhe in unmittelbarer Nähe des Dorfbades völlig undenkbar. Die Idee der Öffnung und Attraktivitätssteigerung des Schwimmbades ist nur dann umsetzbar, wenn der Park ein Anziehungspunkt für Jung und Alt wird.

2.2. Baden im Park

Der Standort der Badeanstalt mit Parkplatz direkt vor dem Schwimmbad ist aus Sicht der JFU gut gewählt und sollte beibehalten werden. Ebenso befürworten die JFU die Öffnung der Badeanstalt. Die Garderoben können, entgegen der Idee des Stadtrates, weiterhin am jetzigen Standort verbleiben. Eine Prüfung über die neue Nutzung des Garderobengebäudes wird so hinfällig.

Nach Vorliegen des Gesamtkonzeptes über den Park am Aabach muss ein neues Betriebskonzept für das Dorfbad erstellt werden, damit es im Einklang zur Parknutzung steht.

Der Stadtrat hat die Erstellung eines Pavillons mit Ausstrahlung angedacht. Die Idee klingt verlockend, sollte aber durch die Synergienutzung mit dem Villabetrieb und der Beibehaltung des Garderobengebäudes nicht umgesetzt werden.

2.3. Aabach

Der Stadtrat sieht hinsichtlich des 3-Bäder-Betrachtungs-Konzeptes keine Natur-Bademöglichkeiten. Der Aabach ist jedoch in die Gestaltung der Parklandschaft mit einzubeziehen. Die Idee mit der Einbindung des Aabachs in die Parkgestaltung sollte aus Sicht der JFU weitergeführt werden.

2.4. Wohnen am Aabach

Der Stadtrat beabsichtigt auf dem städtischen Grundstück eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Gegen diesen Umstand ist nichts einzuwenden. Offenzulassen ist, welche Art von Wohnraum anzubieten sein sollte. Die JFU sind der Ansicht, dass das Grundstück allenfalls im Baurecht an einen privaten Investor abgegeben werden kann. Durch die Einnahme von Baurechtszinsen können Teile der Planung finanziert werden.

2.5. Villa am Aabach

Der Stadtrat sieht, dass die Villa ein Baustein des Parks sein sollte und weiterhin eine öffentliche oder allenfalls eine halböffentliche Nutzung anzustreben sei. Ebenfalls sei zu prüfen, ob zwischen der Villa und dem Dorfbad Synergieeffekte genutzt werden können.

Der Synergieeffekt liegt auf der Hand. Räumlich gesehen liegt die Villa zentral im Park und durch das neu erstellte Wegenetz ist sie gut erreichbar.

3. Idee der Jungfreisinnigen

Nach dem öffentlichen Aufruf des Stadtrates nach der Abstimmungsniederlage, haben die JFU reagiert und dem Aufruf um Einbringung von Ideen für die Nutzung der Villa am Aabach Folge geleistet.

Die JFU schlugen damals vor, zukünftig in der Villa am Aabach eine Jugendherberge zu betreiben. Durch die zentrale Lage, dem Park mit eigenem Tennisplatz und Dorfbad in der Nähe, ist die Villa der ideale Standort. Vergleichbare Übernachtungsmöglichkeiten fehlen sowohl in Uster, als auch im gesamten Zürcher Oberland.

Uster und das Zürcher Oberland haben touristisch einiges zu bieten. Die Naherholungsgebiete rund um den Greifensee laden zum Baden, Inline Skaten, Radfahren

und Wandern ein. Das nahegelegene Tösstal und das Schnebelhorn laden zu ausgedehnten Mountainbike-Touren ein. Für Städtereisende ist Uster, durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, ein sehr guter Alternativstandort zum hektischen Zürich.

Mit dem Betrieb einer Jugendherberge könnte Uster an Prestige gewinnen. Die Jugendherberge Uster könnte sich der Organisation „Schweizer Jugendherbergen“ anschliessen und würde somit durch diese professionell im In- und Ausland vermarktet.

Diese Idee wurde weiter verfolgt und weiterentwickelt. Die gesamte Parkgestaltung kann auf die Nutzungsidee der Villa am Aabach abgestimmt werden, ohne die grobe Konzeptidee des Stadtrates revolutionär abzuändern.

4. Parkkonzept

4.1. Der Park am Aabach

Der Park am Aabach umfasst das Gebiet rund um die zentral gelegene Villa am Aabach zwischen Aabach und Florastrasse und schliesst das Dorfbad, sowie die freistehenden

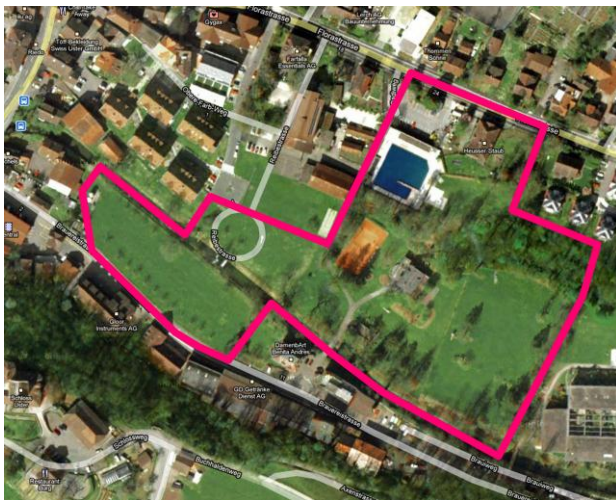


Abbildung 1: Gebietsperimeter "Park am Aabach"

Parzellen nördlich der Brauereistrasse mit ein.

Heute wird lediglich ein kleiner Teil der Gesamtfläche genutzt: Neben dem Dorfbad ist zurzeit nur der Tennisplatz, der von einem Tennisclub unterhalten wird, regelmässig besucht. Die Wiese östlich der Villa ist umzäunt und gehört zum Dorfbad, wird allerdings sehr spärlich beansprucht.

Das Potential des Parks ist unbestritten und wurde auch von den Behörden erkannt: Erst kürzlich legte der Stadt-

dem Gemeinderat einen Antrag für einen Studienauftrag zur Nutzung des Parks vor. Das darin beschriebene Grobkonzept sieht eine weitgehende Öffnung des Parks und des Schwimmbads sowie Wohneinheiten auf den Parzellen nördlich der Brauereistrasse vor. Im Wesentlichen entsprechen diese Ideen auch der Haltung der JFU.

4.2. Nutzungsaufteilung

Der Park soll verschiedene Nutzungsfunktionen haben: Der Hauptteil des Parks soll öffentlich genutzt werden. Neben der Öffnung des Dorfbades und der dazugehörigen Wiese soll der Aabach optimal in den Park integriert werden. Im Zentrum steht dabei die Villa, die in ein

Restaurant und eine Lounge für Parkbesucher und mit einem freistehenden Baukörper in eine Jugendherberge umgenutzt wird.

Dass die zentrale Lage und die Nähe zum Park besonders gut für höherwertigen Wohnraum geeignet sind – wie das auch der Stadtrat vorschlägt – liegt auf der Hand. Die Realisierung einer solchen Überbauung im westlichen Teil des Parks ist zu begrüßen und führt zu einer Steigerung der Kauf- und Steuerkraft in Uster. Durch geschickte Planung lassen sich ein lebendiger Park und Wohnen ohne gegenseitige Belästigung verwirklichen.



Abbildung 2: Aufteilung der Parkfläche

Der Zonenplan bezeichnet Teilbereiche der Hinterwiesen als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Teilabschnitt westlich des Badiweges, Parzelle Kat.-Nr. B7054, ist heute noch nicht überbaut. Der kommunale Verkehrsrichtplan bezeichnet auf dieser rund 4'600 m² grossen Fläche eine öffentliche Parkieranlage für 50 Parkfelder mit Zufahrt von der Florastrasse. Die Frage, ob dies eine sinnvolle Festlegung ist, kann mit guten Gründen gestellt werden, benötigt doch die Stadt Uster den Parkraum näher beim Zentrum. Vielmehr wäre dieses Grundstück für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung am Aabach geeignet. Dies würde jedoch eine Umzonung voraussetzen, welche im Rahmen eines Gestaltungsplanes unter Einbezug der Gesamtanlage auch sinnvoll wäre.

Zwischen dem Aabach und der Brauereistrasse liegt das Grundstück Kat.-Nr. B2925. Es befindet sich im kantonalen schutzwürdigen Ortsbild von Kirchuster. Das 5217 m² grosse Grundstück ist im privaten Eigentum. Eine Gebietsentwicklung zusammen mit dem städtischen Grundstück schafft Klarheit über den einzuhaltenden Gewässerabstand und könnte entlang dem Aabach eine weitere attraktive, urbane Wohnsituation unter dem Motto «Wohnen am Aabach» ermöglichen.

4.3. Funktion der Villa am Aabach

Der Park soll aus Sicht der JFU zu einem Begegnungsort für Jung und Alt werden und Platz für diverse Freizeitaktivitäten bieten. Die zentral gelegene Villa, genutzt als öffentliches Restaurant für Parkgäste, ist der Ausgangs- und Anziehungspunkt des Parks. Anhand eines freistehenden und schlichten Baukörpers soll zusammen mit der Villa eine kostengünstige und trotzdem hochwertige Jugendherberge entstehen, welche gemeinsam mit dem öffentlichen Restaurant privat zu betreiben ist. Der Bau muss subtil in die Parklandschaft eingefügt werden und möglichst diskret ausfallen, in unmittelbarer Nähe zur Villa und trotzdem unauffällig in seiner Erscheinung. Die Parkgäste sollen sich nicht durch eine „Hotel-

Ambiente“ gestört fühlen. Damit ist die Villa Verbindungsglied zwischen Dorfbad, Jugendherberge und Park.

4.4. Baden im Park

Das Grobkonzept des Stadtrates sieht vor, den Aabach in die Parklandschaft mit einzubeziehen. Allerdings will man hinsichtlich des 3-Bäder-Konzepts keine Naturbademöglichkeiten



Abbildung 3: Marzilibad in Bern an der Aare. Das Marzilibad ist ein Freibad im Marziliquartier an der Aare in Bern und eines der meistbesuchten Bäder der Schweiz. Es steht unter öffentlich-rechtlicher Trägerschaft. Der Eintritt ist deshalb frei. Besonders am Marzili ist das Schwimmen im Fluss Aare. An mehreren Stellen am Bad und flussaufwärts davon sind Zugänge mit Treppen und Haltestangen in den Fluss gebaut.



Abbildung 4: Ufertreppen zur Limmat

schaffen. Für die JFU wäre dies eine verpasste Chance. Um dem Park zu mehr Attraktivität zu verhelfen, stellen sich die JFU vor, ein Aabach-Becken zu schaffen, das an den Ufern mit Betonelement-treppen zugänglich gemacht wird. Solche Treppen laden zum Verweilen, Lesen und Plantschen ein.

Die Öffnung des Dorfbades ist für die JFU ein weiteres zentrales Element der Parkgestaltung. Analog dem Konzept des „Marzili-

badest“ in Bern soll der Parkbesucher die Wahl zwischen dem Bad im Aabach und dem freien Zugang zu den Schwimmbecken im Dorfbad haben. Das bestehende Garderobengebäude mit den Toiletten kann weitestgehend erhalten bleiben. Um die Unterhaltskosten der Schwimmbecken und die Kosten des benötigten Aufsichtspersonals zu decken, sollen die Garderoben, Umkleidekabinen, Duschen und Toiletten kostenpflichtig sein.

4.5. Tennisplatz und Minigolfanlage

Der Tennisplatz soll weiterhin bestehen bleiben, aber nicht durch einen Tennisclub unterhalten werden. So soll der breiten Öffentlichkeit die Möglichkeiten geboten werden, den Court spontan zu mieten und sich bei einem Tennismatch zu messen. Die Vermietung kann über das Restaurant in der Villa am Aabach abgewickelt werden.

Zwischen Tennisplatz und Aabach wäre eine Minigolfanlage eine Möglichkeit für ein weiteres Freizeitangebot und auch als Einnahmequelle denkbar. Auch hier könnte die Vermietung der Schläger dem Restaurant in der Villa überlassen werden.

4.6. Nutzung der Wiese

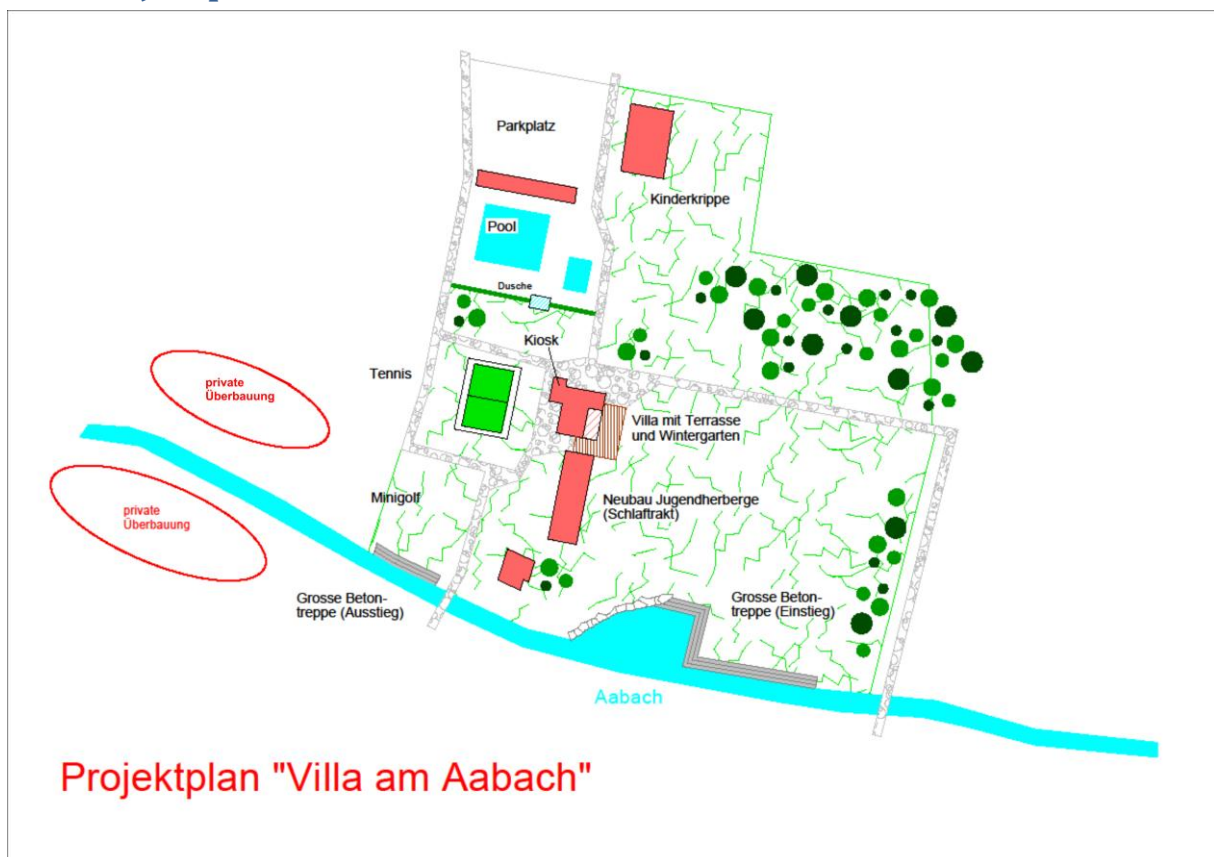
Die Wiese östlich der Villa am Aabach muss aus Sicht der JFU geöffnet werden. In seinem Konzept sieht der Stadtrat vor, den Park als „Oase der Ruhe“ zu nutzen. Dazu ist zu sagen, dass der Stadtpark bereits relativ ruhig und den Zweck als „Oase der Ruhe“ somit bereits erfüllt. Unabhängig davon ist der Stadtpark kaum einmal überbeansprucht. Es ist damit nicht einzusehen, weshalb noch einmal ein zweiter Stadtpark gebaut werden soll. Ausserdem fehlt im Zentrum von Uster die Möglichkeit, kleinere und mittelgrosse Veranstaltungen durchzuführen. Dafür ist der Park am Aabach mit seiner grossen Wiesenfläche geradezu prädestiniert.

Grundsätzlich soll die Wiese weiterhin als Liegeplatz für Parkbesucher genutzt werden. Zusätzlich kann beispielsweise das Restaurant in der Villa Picknick-Körbe anbieten um so den Parkbesuchern ein gemütliches Picknick zu ermöglichen.

Auch am Abend soll dem Park Leben eingehaucht werden. Denkbar sind einerseits diverse Themenabende, die vom Restaurant organisiert werden. So zum Beispiel ein Tango-Argentino-Abend mit offenem BBQ, wie dies im Kiez Berliner Schönenberg regelmässig zelebriert wird. Andererseits muss auf der Wiese auch Platz sein für privat organisierte Kleinkonzerte und sonstige Veranstaltungen.

Grundsätzlich soll der Park vor allem im Sommer mit einem breiten Freizeitangebot und diversen Verweilmöglichkeiten regional aber auch überregional Besucher anlocken.

4.7. Projektplan „Park am Aabach“



5. Nutzungsidee Villa - Realisation Jugendherberge und Restaurant

5.1. Organisation und Rahmenbedingungen

Vom Verband Schweizer Jugendherbergen gibt es klare Grundsätze, welche einen Betrieb unter dem Label Schweizer Jugendherberge bestimmen. Es gibt verschiedene Betriebsmodelle, die durch den Verband unterstützt werden können. Die Betriebsstandorte haben Einfluss auf die Zusammenarbeit, sowie auf den baulichen Standard und die Grösse der Jugendherberge.

Das Jugendhotel muss durch eine private Trägerschaft betrieben werden, welche einen Franchise-Vertrag mit der Organisation Schweizer Jugendherbergen eingeht. Mit diesem Betriebsmodell kann die private Trägerschaft vom Netzwerk der Organisation im Bereich Marketing profitieren (inter-/nationale Verzeichnisse, Internet usw.). Diverse Rahmenverträge mit Tourismus-Organisationen und Drittfirmen sind weitere Vorteile dieses Konzepts. Bei Bedarf können verschiedene Dienstleistungen bei der Organisation Schweizer Jugendherbergen separat eingekauft werden (Buchhaltung, EDV-Instrumente usw.).

Die Stadt Kreuzlingen hat eine Jugendherberge ähnlich konzipiert. Im Jahr 1970 hat die Stadt die Villa Hörnliberg von einer Privatperson erworben, welche in der damaligen Villa eine

Klinik für Elektrotherapien betrieben hatte. Nach dem Erwerb baute die Stadt die Villa in eine Jugendherberge um, die heute erfolgreich betrieben wird.



Abbildung 5: Jugendherberge in Kreuzlingen

Die Empfehlung des Verbandes Schweizer Jugendherbergen ist eine Bettenanzahl von 90 Betten, damit der Betrieb wirtschaftlich sinnvoll gestaltet werden kann. Es ist zu prüfen, ob ein ganzjähriger Betrieb der Jugendherberge sinnvoll ist oder ob eine Schliessung der Jugendherberge von November bis März angestrebt werden sollte. Von der Schliessung in jedem Fall ausgeschlossen ist der Restaurationsbetrieb.

Verschiedene Rahmenbedingungen werden für den Betrieb einer Jugendherberge vorausgesetzt:

- Eingangshalle mit Rezeption und Aufenthaltsbereich
- Speisesaal
- Aufenthalts- und Spielräume
- Zweier-, Vierer- und Sechs-Bett-Zimmer mit Lavabo
- Nasszellen
- Büro
- Betriebsleiterwohnung
- Lager, technische Räume
- Küche

Baurechtlich gesehen ist eine Umzonung der Villa am Aabach im Zuge des Gestaltungsplanverfahren unumgänglich. Heute befindet sich die Villa in der Zone für öffentliche Bauten, was eine private Nutzung der Villa verunmöglicht.

5.2. Umbaumassnahmen in der Villa am Aabach

Um die Rahmenbedingungen zu erfüllen, sind verschiedene bauliche Massnahmen erforderlich. Zum einen sind Umbauten in der Villa zu vollziehen, zum anderen muss für die Übernachtungsmöglichkeiten ein zusätzliches Gebäude errichtet werden.

Gemäss beiliegenden Planunterlagen werden folgende Änderungen in der Villa vorgeschlagen:

Im Eingangsbereich der Villa kann die Rezeption sowie eine Lobby für ankommende Gäste erstellt werden. Die Küche müsste für die Betriebsgrösse angemessen ausgebaut werden. Die heutige Küche genügt den Ansprüchen für einen Gastronomie-Betrieb nicht. Die Bar im Speisesaal 1 ist abubrechen, damit mehr Platz für Sitzgelegenheiten geschaffen werden kann. Im zweiten Speisesaal sind keine zusätzlichen baulichen Massnahmen erforderlich.

Die Terrasse ist so zu gestalten, dass der Zugang von der Wiese möglich ist. Die Gestaltung kann ähnlich aussehen wie die Lodge beim Golfplatz Uster. Ein Wintergarten würde die Attraktivität steigern und die Nutzbarkeit in den kühleren Jahreszeiten ermöglichen.

Im Obergeschoss ist ein Aufenthaltsraum vorgesehen. Die heutige Raumaufteilung müsste verändert werden, indem diverse Wände herausgebrochen werden. Neben dem Aufenthaltsraum finden auch ein Seminarraum, sowie Büroräumlichkeiten für die Betriebsleitung Platz. Die sanitären Anlagen müssen erneuert und vergrössert werden. Im Treppenhaus, welches einen grossen Gang mit einschliesst, kann ein Internet-Corner für die Gäste eingerichtet werden. Die heutige Terrasse im ersten Obergeschoss kann öffentlich nutzbar gemacht werden (als Sonnenterrasse oder kleines Bistro), indem man diese mit einer Treppe von aussen erschliesst.



Abbildung 6: Nutzung der Villa am Aabach als Restaurationsbetrieb



Abbildung 7: Lodge beim Golfplatz Uster



Die Wohnung im Dachgeschoss kann weiterhin als Wohnung genutzt und dem Betriebsleiter zur Verfügung gestellt werden.

Allgemein sind in der Villa verschiedene bauliche Veränderungen notwendig, aber auch eine Sanierung der Aussenhülle und der Isolation wird auf die Stadt Uster zukommen. Diese ohnehin notwendigen Renovationsarbeiten können somit mit den Umbauarbeiten für eine Jugendherberge durchgeführt werden.

5.3. Anbau an die Villa am Aabach

Für die Unterbringung der Übernachtungsgäste ist ein freistehender Massivbau mit einer Holzfassade geplant. Das dreigeschossige Haus gewährt eine Unterbringung von 90 Schlafplätzen, aufgeteilt in 6 2er-Zimmer, 15 4er-Zimmer und 3 6er-Zimmer, sowie

ausreichend Nasszellen. Um die Attraktivität der Zimmer bzw. der Jugendherberge zu steigern, wäre das Einrichten von Themen-Zimmer ein interessanter Weg. Solche Themenzimmer sind in einer Jugendherberge einmalig und würden für einen gewissen Werbeeffekt sorgen.

Die Gestaltung des Gebäudes wird auf die Villa abgestimmt und könnte ähnlich dem Quartierzentrum Aussersihl Zürich gestaltet werden.



Abbildung 8. Quartierzentrum Aussersihl in Zürich

5.4. Restaurant / Lounge

Die Lounge stellt das Bindeglied dar zwischen auswärtigen Besuchern der Jugendherberge und den Parkbesuchern, welche die Lounge für einen erfrischenden Feierabend-Drink besuchen wollen.

Das Betriebskonzept der Lounge sollte so abgestimmt sein, dass der Betreiber die Verpflegung der Parkbesucher, inklusive Badegäste, sowie die der Gäste der Jugendherberge sicherstellen kann. Ebenfalls ist denkbar, dass der Betreiber das Catering für diverse Anlässe im Park am Aabach organisieren wird. Vorstellbar wäre auch, dass der Seminarraum im Obergeschoss durch das Restaurant betrieben und die Seminarbesucher durch dieses auch verköstigt werden.

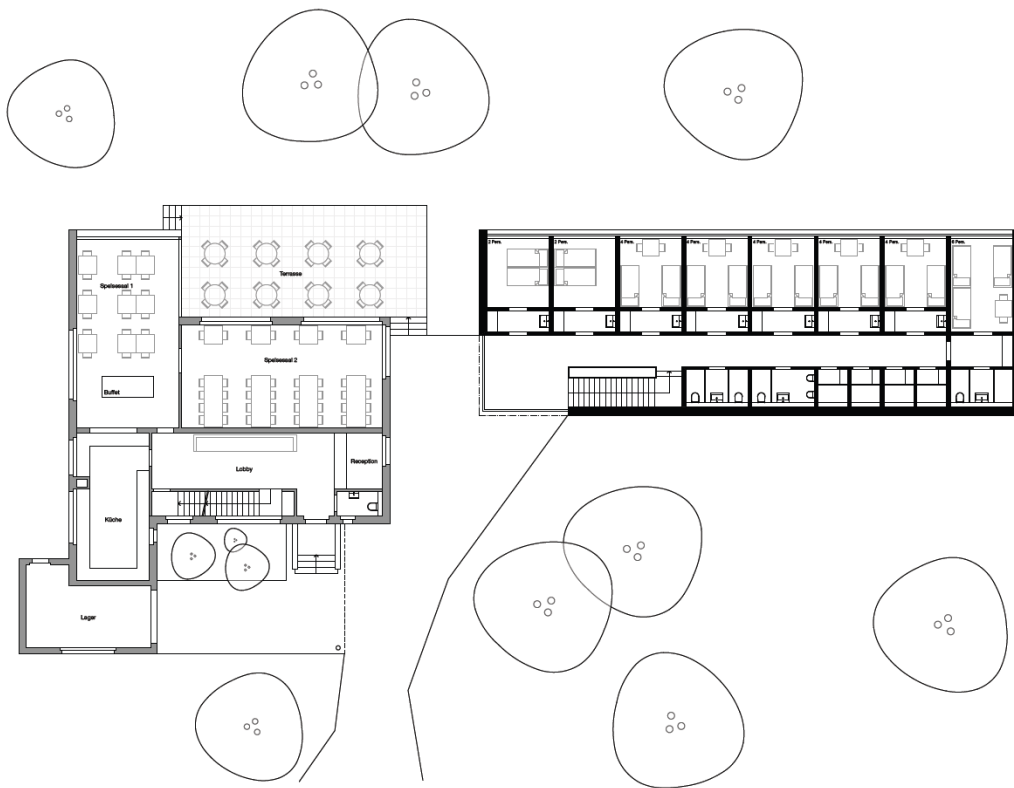
Um den verschiedenen Kundensegmenten gerecht zu werden, ist ein ausgefeiltes und adaptives Küchenkonzept notwendig. Zum einen sollten preiswerte Gerichte für die Besucher der Herberge angeboten werden und zum anderen sollten vor allem am Abend reichhaltigere Menüs für die übrigen Restaurantbesucher zubereitet werden können (Erweiterung der Speisekarte).

Eine gute Weinkarte gehört zu einem solchen Restaurant genauso wie Kaffee und Kuchen am Nachmittag oder einem reichhaltigen Sonntagsbrunch. Ergänzt werden könnte das Angebot mit Picknick-Körben für die Parkbesucher, die keine Lust oder Zeit haben den Korb zuhause zu füllen.

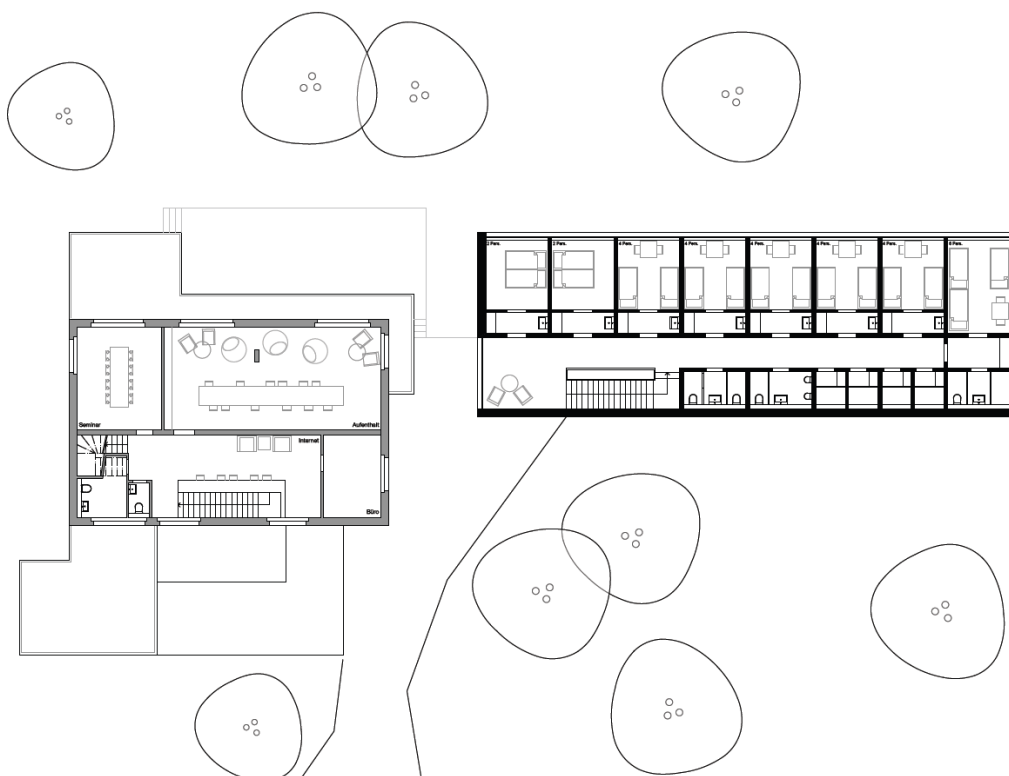
Der Betrieb der Lounge sollte ganzjährig gewährleistet sein, da auch der Park ganzjährig zugänglich ist.

6. Machbarkeitsstudie mit Planunterlagen

6.1. Grundriss Erdgeschoss



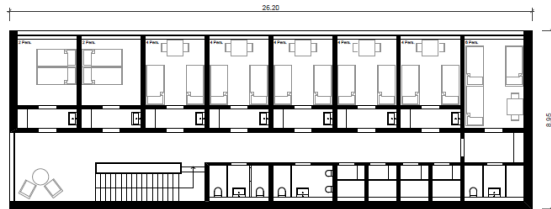
6.2. Grundriss 1. Obergeschoss



6.3. Grundrisse Anbau



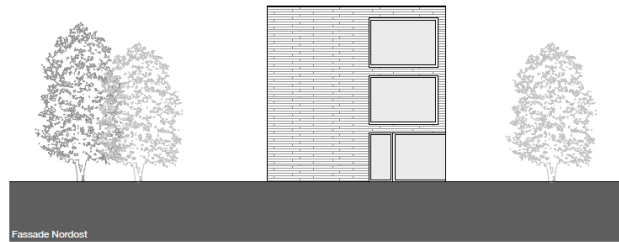
Grundriss 2. Obergeschoss



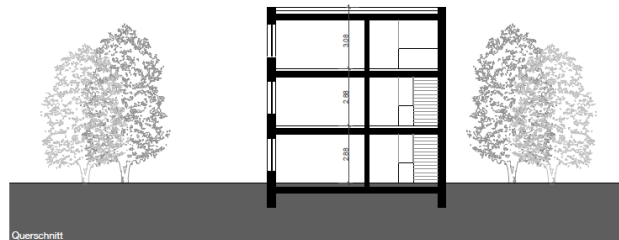
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

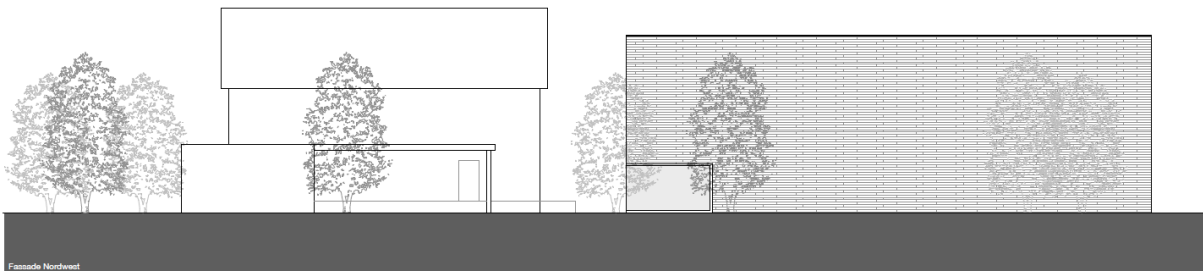


Fassade Nordost

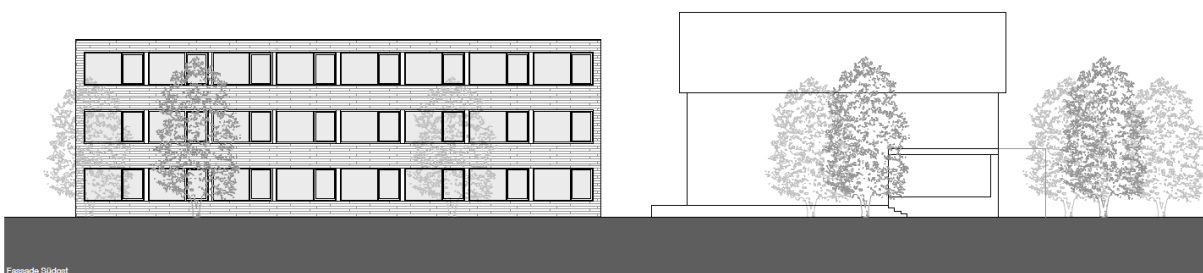


Querschnitt

6.4. Fassade Villa und Anbau



Fassade Nordwest



Fassade Südost

6.5. Provisorische Kostenschätzung

Die bestehende Villa wird aussen sanft renoviert und innen neu organisiert. Für den Schlaftrakt wird ein Neubau in Massivbau mit einer Holzfassade erstellt.

Neubau

GV SIA 416

26.20m x 8.95m x 9.14m = 2143.24m³

Anlagekosten Neubau

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	26'000.-
BKP 2 Gebäude (2143.24m ³ x 600.-/m ³)	1'285'000.-
BKP 4 Umgebung	64'000.-
BKP 5 Baunebenkosten	77'000.-
BKP 6 Reserve	38'000.-
BKP 9 Ausstattung	50'000.-

BKP 1-9 1'540'000.-

Villa am Aabach

GV SIA 416

Ca. 1490m³

Anlagekosten Villa

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	9'000.-
BKP 2 Gebäude (1490m ³ x 300.-/m ³)	447'000.-
BKP 4 Umgebung	22'000.-
BKP 5 Baunebenkosten	27'000.-
BKP 6 Reserve	13'000.-
BKP 9 Ausstattung (Annahme)	140'000.-

BKP 1-9 658'000.-

6.6. Finanzierung

Die Villa ist zurzeit im Besitz der Stadt Uster und soll nicht veräussert werden. Die Kosten für die Renovierung und die Neuorganisation im Innern der Villa müssen demzufolge von der Stadt übernommen werden. Diese Sanierungsmassnahmen und die entsprechenden Kosten werden unabhängig der Nutzung früher oder später ohnehin auf die Stadt zukommen. So hat der Stadtrat vor zehn Jahren in einem Kulturkonzept bereits eine Million Franken für die Sanierung der Villa vorgesehen. Da der Betrieb eines Restaurants nicht Aufgabe der Stadt ist, soll die Villa nach der Renovation anhand eines Pachtvertrages an einen Restaurantbetreiber abgegeben werden.

Die Bauherrschaft für den Neubau soll ebenfalls die Stadt übernehmen. Es ist zu prüfen, ob ein Teil der Kosten über Investoren oder Sponsoren gedeckt werden kann. Eine Möglichkeit wäre, die von der JFU vorgeschlagenen Themenzimmer an verschiedene Sponsoren zu verkaufen, die dann auch die Entscheidungskompetenz über die Gestaltung haben. Auch könnte man sich eine schön gestaltete Gönner-, respektive Sponsorenauflistung am Parkeingang oder direkt beim Baukörper vorstellen.

Der Betrieb der Jugendherberge soll ebenfalls in eine unabhängige, rechtlich selbständige Trägerschaft überführt werden. Diese Trägerschaft stünde wiederum in einem Franchise-Vertrag mit dem Verein der Schweizer Jugendherbergen um von den regionalen und überregionalen Werbeplattformen zu profitieren.

7. Weiteres Vorgehen



7.1. Machbarkeitsanalysen

Der wichtigste Punkt im Projekt Park am Aabach ist aus der Sicht der Jungfreisinnigen die Nutzung der Villa. Die Villa stellt zusammen mit dem Schwimmbad die Anziehungspunkte des Parks dar. Aus diesem Grund ist es unumgänglich, dass die Nutzung der Villa definiert wird.

Eine wirtschaftliche Machbarkeitsanalyse für den Betrieb einer Jugendherberge in Uster muss ausgearbeitet werden. Diese Analyse sollte durch Spezialisten (Hotellerie Suisse, usw.) durchgeführt werden.

Die Machbarkeit eines Umbaus der Villa muss geprüft werden, ebenfalls muss eine Umzonung der Villa durch den Gemeinderat beschlossen werden, um die Nutzung als Jugendherberge zu gewährleisten. Eine Umzonung im Rahmen des Gestaltungsplanes erachten die JFU als sinnvoll.

Wird der Betrieb als wirtschaftlich sinnvoll betrachtet, müssen die Aufnahmekriterien der Organisation „Schweizer Jugendherbergen“ bzw. der „International Youth Hostel Federations (IYHF)“ bei den baulichen Massnahmen zwingend berücksichtigt werden.

7.2. Grobplanung Umbau der Villa

Sobald die Analysen zu den Punkten „Bauliche Massnahmen“ und „Wirtschaftlichkeit“ abgeschlossen sind und positiv beurteilt wurden, wird die Grobplanung des Gebäudeumbaus erstellt. Die Definition der Nutzungsfläche für den Gastrobetrieb und Hotelleriebetrieb entsteht auf Grund der Wirtschaftlichkeitsanalyse.

7.3. Trägerschaft suchen

Die baulichen Massnahmen an der Villa sowie die Erstellung des Anbaus müssen von der Stadt Uster getragen werden. Die Villa ist im Eigentum der Stadt und kann vertraglich bedingt nicht veräussert werden. Die Sanierung der Villa muss aus Gründen der Werterhaltung so oder so vorgenommen werden und ist deshalb keine zusätzliche Belastung. Die einzige Neubelastung für die Stadt sind die Errichtung des Anbaus und die zusätzlichen, baulichen Massnahmen, welche für eine Nutzung als Jugendhotel nötig sind.

Der Betrieb der Villa muss durch eine private Trägerschaft sichergestellt werden, welche durch ein Ausschreibungsverfahren gesucht werden muss. Der Betrieb ist für die Stadt kostenneutral und wird mit einem Pachtvertrag zwischen der Stadt Uster und der privaten Trägerin sichergestellt. Ein Teil der Investitionen kann durch einen Pachtzins verrechnet werden.

7.4. Detailplanung und Bau

Sobald eine Trägerin für den Betrieb der Villa gefunden wurde, kann die Detailplanung und der Umbau der Villa umgesetzt werden und allenfalls an die Wünsche des Betreibers angepasst werden, um die betrieblichen Abläufe optimal zu gestalten.

8. Zusammenfassung

Im gestalterischen Bereich liegen die Interessen der JFU nahe bei denen des Stadtrates. Die Jungfreisinnigen haben sich folgende Überlegungen zur Gebietsentwicklung gemacht:

- Parkgestaltung
 - Eine Öffnung des Gebietes ist für die Aufwertung unumgänglich.
 - Dieser Stadtpark soll eine belebte Begegnungszone für Jung und Alt werden. Die stille Oase im Stadtzentrum ist für eine optimale Stadtentwicklung keine Alternative.
 - Auswärtige Besucher haben die Möglichkeit sich mit Einheimischen zu treffen.
- Parkzugang
 - Ein ganzjähriger Zugang ist ebenso wichtig, wie ein Zugang von verschiedenen Seiten.
- Baden im Park
 - Das Dorfbad soll bestehen bleiben, aber geöffnet werden. In einem weiteren Schritt kann über eine Aufwertung nachgedacht werden.
 - Es sollte mit der Integration des Aabachs in den Park die Möglichkeit geboten werden, dass sich die Besucher im Aabach abkühlen können. Die Erstellung eines begehbaren Bachufers ist wichtig um den Bach auch zu erleben.
- Aabach
 - Wie bereits erwähnt ist die Erstellung eines Bachufers für den „Erleben-Effekt“ zwingend notwendig.
- Wohnen am Aabach
 - Westlich des Stadtparks verträgt es durchaus eine hochwertige Wohnüberbauung.
- Villa am Aabach
 - Die Villa ist als Jugendherberge zu konzipieren.
 - In der Villa können Küche, Rezeption, Speisesaal, Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnung, Büro und Vorratsräume eingerichtet werden. Ebenfalls soll im jetzigen Garagenbereich ein öffentlicher Kiosk eingerichtet werden
 - Der Speisesaal soll für Gäste der Jugendherberge, wie auch für Parkbesucher als Restaurationsbetrieb zur Verfügung stehen

- Ein Anbau an die Villa bietet Wohnraum für rund 90 Personen, ebenfalls untergebracht sind Duschen und Toilettenanlagen.
- Der angrenzende Tennisplatz darf nicht mehr vereinsgebunden sein. Er soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein (Schlägervermietung via Jugendherberge/Kiosk).
- Für die private Nutzung der Villa muss das Gebiet in eine angemessene Zone umgezont werden.

9. Würdigung

Die Jungfreisinnigen Uster nehmen für sich nicht in Anspruch, dass das dargestellte Konzept in allen Bereichen fein ausgearbeitet ist. Das Konzept ist so offen wie möglich gestaltet, damit der Handlungsspielraum für den Stadtrat in der Detailplanung nicht eingeschränkt wird. Die Jungfreisinnigen sind überzeugt, dass die Aufwertung des Parks, die Öffnung des Dorfbades und die Erstellung einer Jugendherberge in Kombination geschehen müssen. Das Projekt Park am Aabach kann durch diese erwähnten Faktoren überregional bekannt werden und durch die Jugendherberge zumindest national vermarktet werden.

Die Jungfreisinnigen sind gewillt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Realisierung mitzuwirken. Die Jungfreisinnigen werden sich für dieses Vorhaben mit vollem Engagement einsetzen.



Jungfreisinnige Uster

Sulzbacherstrasse 8

8610 Uster

www.jfuster.ch