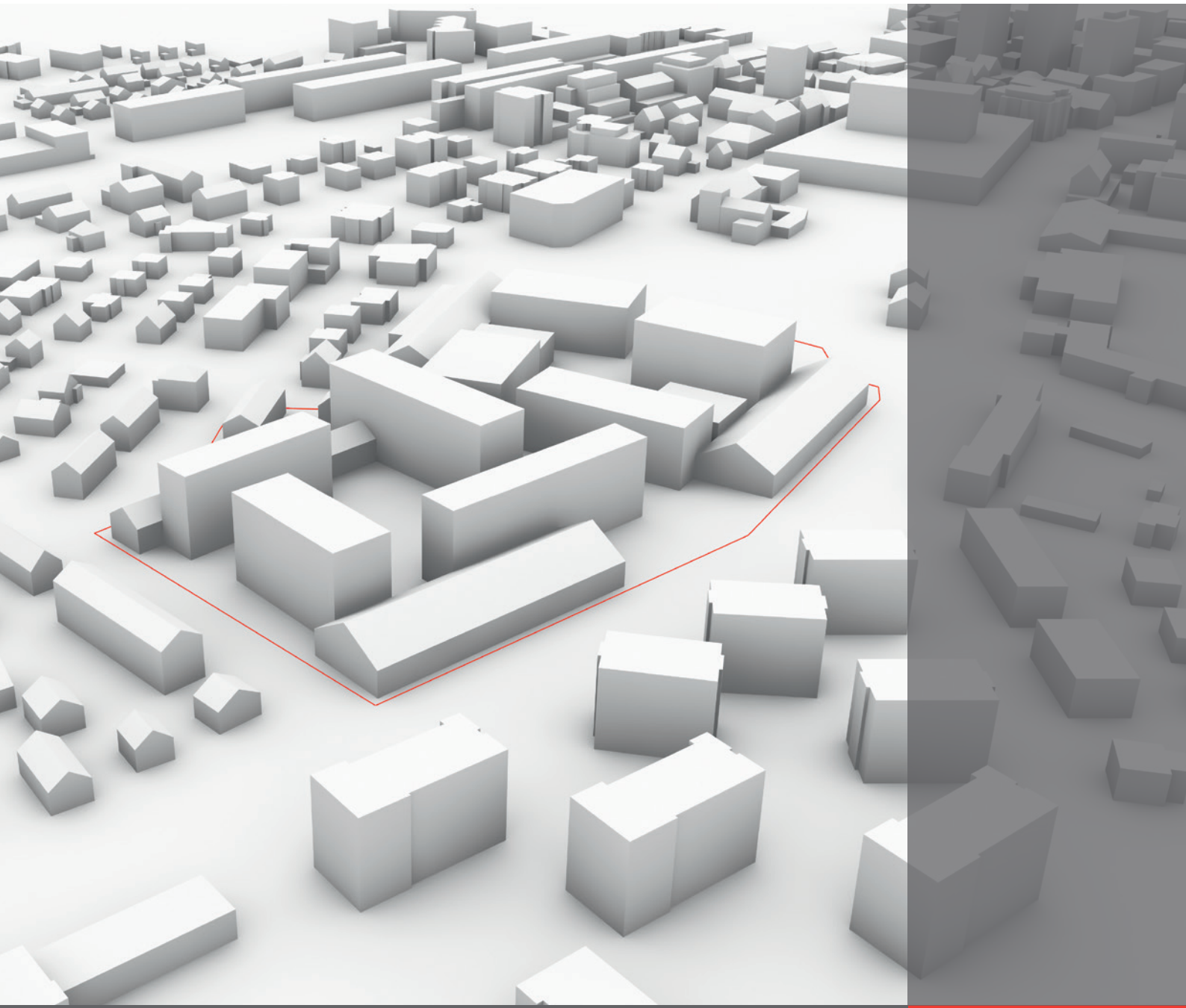
Bericht des Beurteilungsgremiums

uster
Wohnstadt am Wasser

STÄDTEBAULICHER STUDIENAUFTRAG
ZEUGHAUSAREAL USTER



www.uster.ch

Inhaltsverzeichnis

A. Worum es geht 3

B. Aufgabenstellung 4

1. Planungsperimeter 4
2. Testplanung 5
3. Auftrag Gemeinderat, Beschluss Nr. 114 8
4. Nutzungs- und Raumprogramm Studienauftrag 8
5. Auftrag an die Planungsteams 8

C. Durchführung 9

1. Verfahren 9
2. Beurteilungsgremium 9
3. Teilnehmer 9
4. Termine 10
5. Entschädigung 10
6. Folgeauftrag 10

D. Beurteilung 11

1. Zwischenbesprechung 11
2. Vorprüfung und Beschlussfassung 11
3. Beurteilung und Schlussfolgerungen 11
4. Antrag Beurteilungsgremium 13
5. Empfehlung für die Weiterbearbeitung 13
6. Würdigung 14
7. Genehmigung 15

E. Projekte 16

1. Siegerprojekt / Zur Weiterbearbeitung empfohlen 16
2. Weitere Beiträge 24

Uster, Januar 2013

A. Worum es geht

Das eidgenössische Zeughaus im Zentrum von Uster wird militärisch nicht mehr genutzt. Das insgesamt rund 26 000 m² grosse Grundstück gehört der armasuisse Immobilien (Beschaffungs- und Technologiezentrum des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport, VBS). Dank der zentralen Lage unweit des Bahnhofs hat das Areal eine grosse Bedeutung für die Stadtentwicklung. Die armasuisse Immobilien erklärten sich bereit, der Stadt Uster die Hälfte des Areals zu verkaufen und vorgängig das Gebiet gemeinsam mit der Stadt zu entwickeln.

In der Folge legte der Stadtrat dem Gemeinderat ein Grundsatzpapier zur Beschlussfassung vor. Dieser sogenannte «Fünf-Phasen-Plan» zeigt auf, wie das gesamte Zeughausareal in fünf Schritten entwickelt werden soll. Der Gemeinderat stimmte an seiner Sitzung vom 9. Februar 2009 diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept mit 31 : 2 Stimmen zu. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss ergriff ein Komitee das Volksreferendum. Am 27. September 2009 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Uster das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Zeughausareal.

Am 4. Oktober 2010 ermächtigte der Gemeinderat Uster den Stadtrat, das Kaufrecht über die Hälfte des Zeughausareals auszuüben. Dadurch kann die Stadt Uster innert 10 Jahren zu einem beliebigen Zeitpunkt die Hälfte des Zeughausareals zu einem bereits fixierten Preis von 4 770 000 Franken kaufen, Voraussetzung dafür ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan.

Die armasuisse Immobilien beabsichtigen, ihren westlichen Arealteil im Baurecht einem oder mehreren Bauträgern abzugeben, um darauf Wohnungen für unterschiedliche Nutzer sowie Dienstleistungsflächen anzubieten. Auf dem östlichen Arealteil galt es, die zukünftigen öffentlichen Nutzungen auszuloten. Für die Stabilisierung des Nutzungskonzeptes wurde die Testplanung (Phase 2) durchgeführt. Im Brennpunkt der vorgelagerten Testplanung stand die Entwicklung des Zentrums von Uster im Allgemeinen und die Gebietsentwicklung des Zeughausareals im Speziellen. Insbesondere wurden Antworten auf die Frage gesucht, ob ein neues Kultur- und Tagungszentrum auf dem Zeughausareal realisiert werden soll oder ob der Stadthofsaal am heutigen Standort saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden soll. Zudem war die Frage zu klären, wie mit den heute bestehenden, inventarisierten Bauten auf dem Zeughausareal umgegangen werden soll.

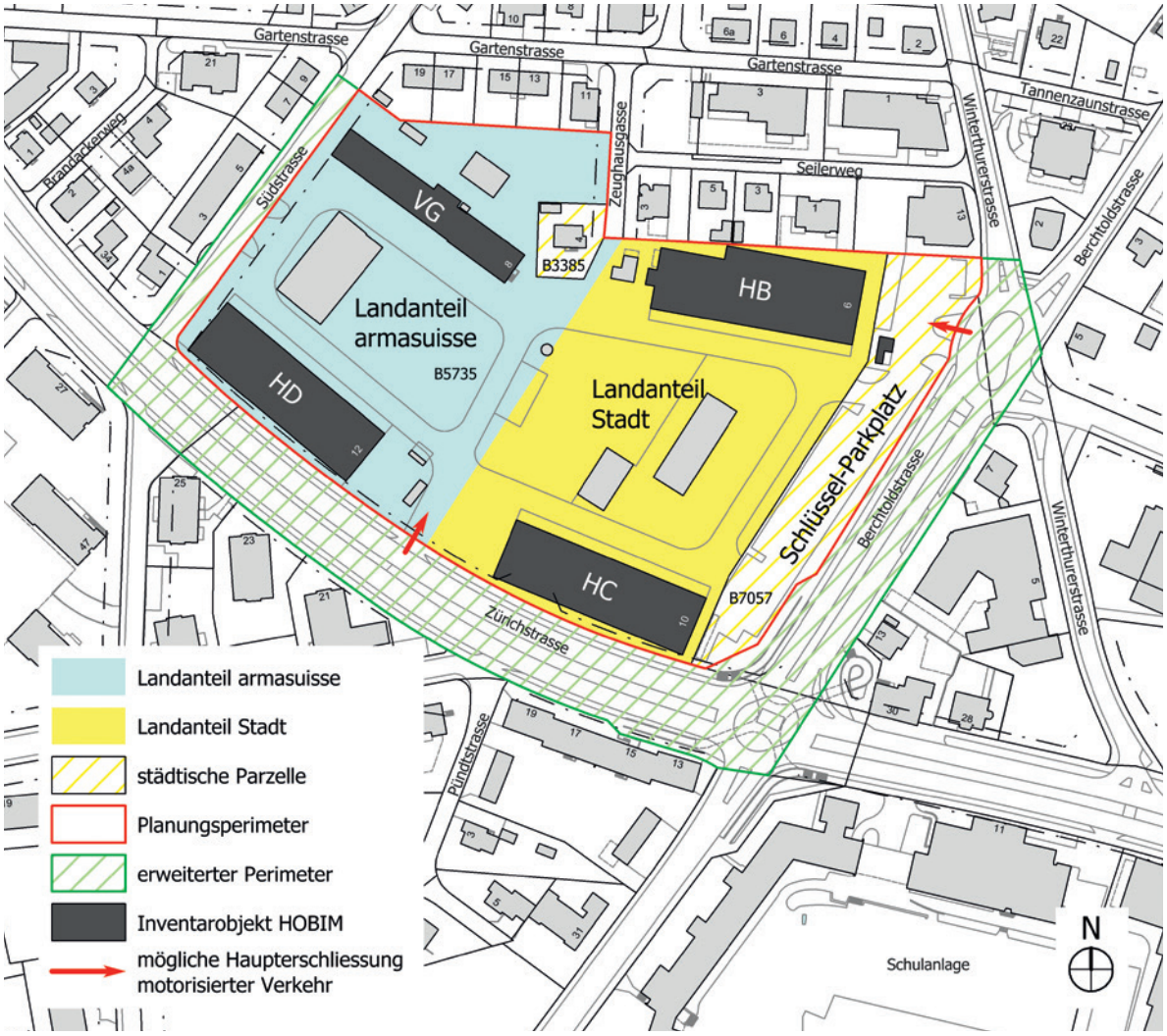
Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der Testplanung beschloss der Gemeinderat Uster am 16. April 2012 einstimmig, dass das neue Kulturzentrum, eventuell kombiniert mit einem Tagungszentrum, auf dem Zeughausareal zu realisieren ist. Zudem soll zu einem späteren Zeitpunkt, von der Stadt oder Privaten, eine noch nicht weiter spezifizierte öffentliche oder öffentlichkeitsnahe Nutzung möglich sein.

Ziel des vorliegenden Studienauftrages ist es, für diese Neuausrichtung des Zeughausareals eine schlüssige städtebauliche Haltung, die angemessene Dichte sowie eine glaubwürdige Volumetrie für die vorgesehenen Nutzungen aufzuzeigen. Dabei ist von zentraler Bedeutung, dass die Geschichte des Ortes weitergeschrieben wird, die Spuren des Zeughausareals auch in Zukunft erkennbar bleiben und mit der Baustruktur und der Substanz der Zeughausbauten sorgfältig umgegangen wird.

B. Aufgabenstellung

1. Planungsperimeter

Das Zeughausareal liegt im Zentrum von Uster an der Zürichstrasse. Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. B5735, für welche die armasuisse Immobilien und die Stadt Uster als gleichwertige Partner auftreten sowie die beiden städtischen Parzellen Kat.-Nr. B7057 (Schlüssel-Parkplatz) und Kat.-Nr. B3385.



Zeughausareal Zentrum Uster 1:2500

2. Testplanung

Für die Stabilisierung des Nutzungskonzeptes (Phase 2) wurde im Frühjahr 2011 ein kooperativer Stadtentwicklungsprozess für das Zentrum von Uster mit Vertiefungen beim Stadthofsaal und Zeughausareal durchgeführt.

Die nachfolgenden pragmatischen Aussagen bringen die wesentlichen Resultate der Testplanung zur Geltung:

- Uster wird Teil der «Glattalstadt» und kann dank bewusster Planung seine Identität stärken.
- Aufgrund des Entwicklungspotenzials und der Vorgaben des kantonalen Richtplanes besteht die historische Chance, das Zentrum von Uster in einem grösseren Massstab neu zu positionieren und das Wachstum über Korridore Richtung Westen zu kanalisieren.
- Ein klares Bekenntnis zum angestrebten Nutzungspotenzial im Zentrum schafft für Gewerbe, Kultur, Investoren und Öffentlichkeit Klarheit und Zuverlässigkeit.
- Rückgrat der Zentrumsentwicklung ist die Zürichstrasse, welche die verschiedenen Interventionsgebiete direkt erschliesst und zudem Raum für die Anbindung an die Glattalbahn sichert.
- Dank der Testplanung über das gesamte Zentrum von Uster hat sich das Feld für die Zentrumsentwicklung weit geöffnet. Die Nutzung des im Jahr 2005 erworbenen Stadthofes steht in einem neuen städtebaulichen Kontext.
- Die Testplanung zeigt auf, dass verschiedene Fakten für das Zeughausareal als Standort für ein neues Kultur- und eventuell Tagungszentrum sprechen (räumliche Ausdehnung des vorgesehenen Raumprogrammes, Bedrängung des Stadtparks, Anlieferung, nahtloser Übergang der kulturellen Nutzung, tieferer Landpreis usw.). Die bestehenden inventarisierten Zeughausbauten bieten optimale Voraussetzungen für den Qbus und andere Kulturnutzungen. Die Kultur trägt zur Stärkung des Zeughausareals und zur Belebung des angestrebten Kulturplatzes bei und leistet einen wesentlichen Beitrag für die angestrebte Mischnutzung im Quartier.
- Mit verschiedenen Gestaltungsplänen werden für die einzelnen Interventionsgebiete die gewünschte Nutzung und städtebauliche Dichte ermöglicht.

Auf der Basis dieser Grundsätze wurden die im Planungsprozess aufgeworfenen Fragen wie folgt beantwortet:

Wie soll das Zeughausareal in Zukunft genutzt werden?

Auf dem Zeughausareal soll ein neues Kultur- und eventuell Tagungszentrum erstellt werden. Unterschiedliche Kulturansprüche sollen sich etablieren, ohne sich zu konkurrenzieren. Nicht vergessen werden dürfen diejenigen Nutzungen, deren Ansprüche in einem Kulturzentrum nicht befriedigt werden. Den bestehenden Zeughäusern kommt dabei ein grosser Stellenwert zu. Hier kann optimal ein differenziertes Angebot für verschiedene Kultursparten geboten werden. Den Umfang der Angebote gilt es in einer späteren Phase noch auszuloten.

Auf dem Arealteil der armasuisse Immobilien ist nur eine gemischte Nutzung denkbar. Das gehobene Wohnsegment steht dabei nicht im Vordergrund, da durch die Ansiedlung von Mischkultur mit Lärmimmissionen gerechnet werden muss. Personen, die am Kultur- und Stadtleben interessiert sind, werden hier ein optimales Lebensumfeld finden. Die armasuisse Immobilien streben unter Berücksichtigung der Anliegen der Stadt eine optimale Quartierentwicklung an.

Muss auf die bestehenden Zeughausbauten Rücksicht genommen werden?

Bei den Zeughausbauten handelt es sich um inventarisierte Objekte. Wichtig ist, dass die Geschichte des Ortes weitergeschrieben wird und die Spuren des Zeughausareals auch in Zukunft erkennbar bleiben. Die beiden Planungsteams haben unterschiedliche Ansätze aufgezeigt. Wird eine erhöhte Dichte angestrebt, muss entweder in die Höhe gebaut werden oder es wird mit den Zeughäusern interagiert. Steht der Platz im Zentrum, so müssen die Ränder befestigt werden. Die Dichte mit einer Ausnützungsziffer von 150 % erscheint in der vorliegenden Situation als städtebaulich verträglich. Die Durchlässigkeit und Anbindung des Zeughausareals an die angrenzenden Quartiere sind weitere Herausforderungen. Dabei ist auch ein städtebaulicher Bruch denkbar, da davon ausgegangen wird, dass sich auch die Nachbarquartiere verändern werden.

Braucht die Stadt Uster zusätzliche öffentliche Räume?

Diese Frage wird eindeutig mit Ja beantwortet. Bei einer erhöhten Dichte erhöht sich auch der Bedarf an öffentlichen Flächen. Die in den Modellen dargestellte Ausnützung von 150 % ist für das Zentrum von Uster angebracht. Neben dem Stadthausplatz erscheint der vorgeschlagene Gerichtsplatz als Neuentdeckung und soll weiterverfolgt werden. Im Gebiet «Am Stadtpark» steht die Stärkung des Stadtparks im Vordergrund. Der Kulturplatz auf dem Zeughausareal ist noch nicht entschieden und steht in direktem Zusammenhang mit der Nutzung und der städtebaulichen Weiterentwicklung.

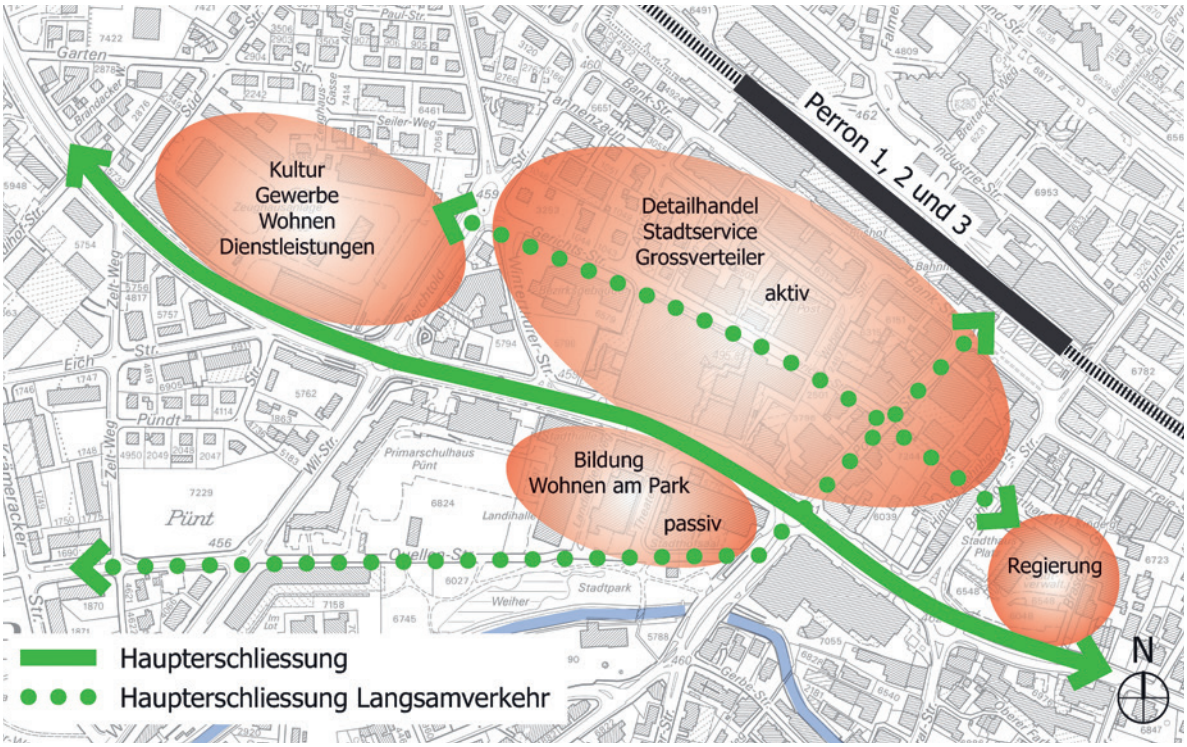
Braucht es Hochhäuser im Zentrum von Uster?

Der «Leuchtturm» ist der öffentliche Raum; Hochhäuser sind nur ein Zeichen von hoher Dichte. Die zukünftigen Bauten im Zentrum von Uster sollen sich an der Höhe der bestehenden Bauten (Post, Kern Nord usw.) orientieren, wobei mit höheren Bauten städtebauliche Bezüge verstärkt werden können.

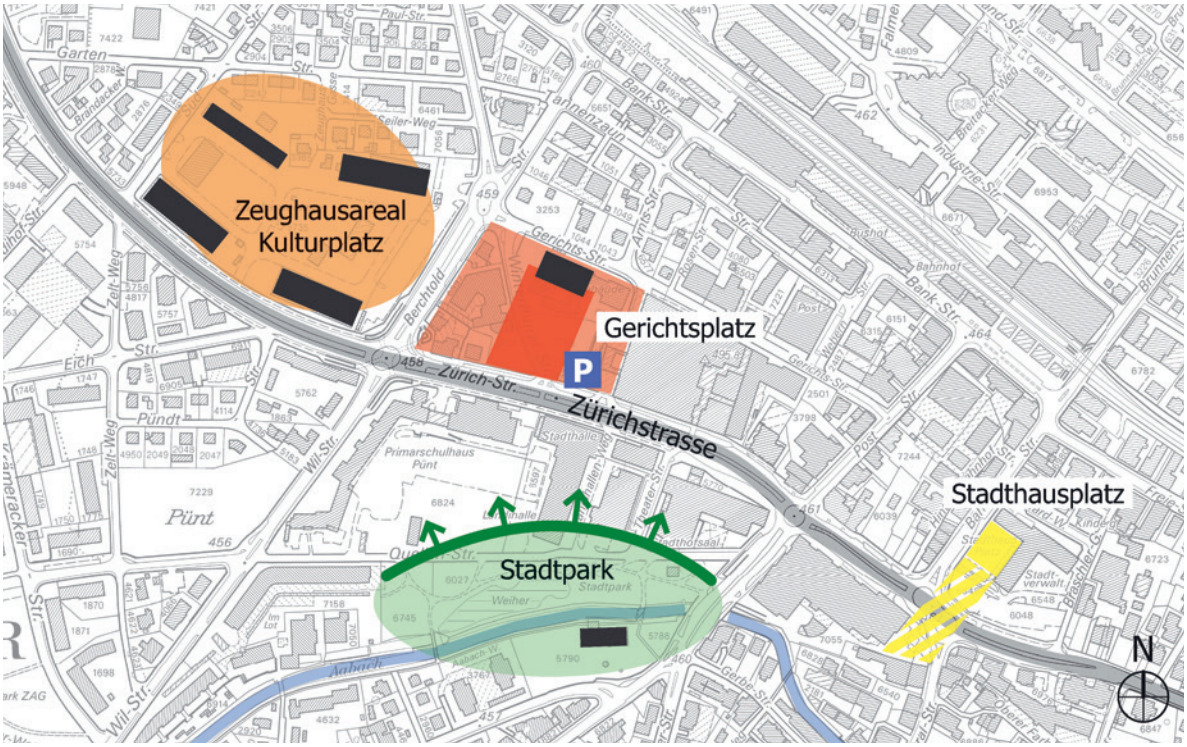
Wie soll sich die Stadt Uster in Zukunft städtebaulich positionieren?

Uster würde Teil der «Glattalstadt». Die Zentrumsentwicklung wird auf diese Gegebenheit ausgerichtet. Dadurch bietet sich der Stadt Uster die Chance, sich als «Kopf» der «Glattalstadt» zu positionieren. Dies ist aufgrund des noch vorhandenen Potenzials der freien resp. unternutzten Grundstücke eine historische Chance. Bedingung dafür ist jedoch eine hohe Dichte im Zentrum sowie die Festigung der Siedlungsgrenzen. Eine zweite Verbindung ins Glattal mit dem öffentlichen Verkehr (Verlängerung der Glattalbahn bis Uster) würde die steigenden Mobilitätsbedürfnisse befriedigen (Zeithorizont 2050).

Nutzungspotenzial



Städtebauliche Eckpfeiler



3. Auftrag Gemeinderat, Beschluss Nr. 114

An der Sitzung vom 16. April 2012 hat der Gemeinderat Uster für die Durchführung des Wettbewerbes auf dem Zeughausareal einstimmig folgende Grundsätze beschlossen:

– Die angestrebte Ausnützungsziffer über den gesamten Planungsperimeter soll mindestens 150 % betragen.
– Die Struktur der vier bestehenden Zeughausbauten soll auch in Zukunft ablesbar bleiben.
– Auf dem Landanteil der Stadt Uster gilt das in der Testplanung vorgelegte Nutzungsprogramm für ein Kultur- und allenfalls Tagungszentrum, wobei die Anzahl der Sitzplätze bei ca. 1000 liegen soll. Für die Kleinkunstbühne (Qbus) ist eine eigenständige Lösung auf dem Areal zu suchen.
– Auf dem Arealteil der armasuisse Immobilien soll eine gemischte Nutzung angestrebt werden.

4. Nutzungs- und Raumprogramm Studienauftrag

Mit dem Studienauftrag sollte die für den Ort richtige Dichte und Volumetrie ausgelotet werden. Wichtig ist, dass die Geschichte des Ortes weitergeschrieben wird und die Spuren des Zeughausareals auch in Zukunft erkennbar bleiben. Über den gesamten Planungsperimeter wird von einer Ausnützungsziffer von mindestens 150 % ausgegangen. Erwartet wurden Aussagen zur städtebaulichen Situierung, zur Bebauungsstruktur, zur Freiraumgestaltung und zur Erschliessung, wobei der Durchlässigkeit und Anbindung des Zeughausareals an die angrenzenden Strassen, Quartiere und an das Zentrum ein besonderes Augenmerk galt.

Das Kulturzentrum wird als öffentliche Aufgabe erachtet und dementsprechend durch die Stadt Uster realisiert. Im Rahmen des Studienauftrags war unter anderem auch das vorgegebene Raumprogramm auszuloten. Die Saalgrösse liegt bei ca. 1000 Plätzen. Das Tagungszentrum war als mögliche Ergänzung zum Kulturzentrum nachzuweisen und soll durch einen privaten Realisierungsträger nach klaren Vorgaben realisiert werden. Es wird durch ein Hotel mit 70–100 Zimmern ergänzt. Kultur- und Tagungszentrum müssen unabhängig voneinander betrieben werden können, sollen sich aber bei optimaler Nutzung gegenseitig fördern. Für die Kleinkunstbühne «Qbus» war eine räumlich eigenständige Lösung auf dem Areal nachzuweisen.

Auf dem Arealteil der armasuisse Immobilien ist eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen (Kreativwirtschaft) vorgesehen. Die Ausnützungsziffer beträgt mindestens 150 %. Der Wohnanteil war in Abhängigkeit einer zweckmässigen Nutzung der bestehenden Zeughäuser auszuloten. Es wird beim Wohnen ein Anteil von 1/3 gemeinnützigem und 2/3 mittlerem bis gehobenem Wohnungsbau angestrebt.

5. Auftrag an die Planungsteams

Von den Planungsteams wurden Vorschläge zur Anordnung der Nutzungen und Volumen zwecks Überprüfung der sinnvollen baulichen Dichte, der funktionalen Abhängigkeiten sowie der räumlichen Qualitäten erwartet. Gesucht wurde ein tragfähiges städtebauliches Gerüst, robust in den Kernaussagen mit angemessenem Spielraum für die nachfolgend Projektierenden als Basis für den darauf aufbauenden Gestaltungsplan samt Vorstellungen über die Qualitätssicherung.

C. Durchführung

1. Verfahren

Die Stadt Uster führte zusammen mit den armasuisse Immobilien einen öffentlich ausgeschriebenen, einstufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren durch. Es galt die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Kommission SIA 142/143 für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009.

2. Beurteilungsgremium

Zur Auswahl der Planungsteams und für die Beurteilung der eingereichten Studien setzten die Auftraggeberinnen folgendes Beurteilungsgremium ein:

Sachpreisrichter

- Martin Bornhauser, Stadtpräsident (Vorsitz)
- Thomas Kübler, Stadtrat, Abteilungsvorsteher Bau
- Werner Egli, Stadtrat, Abteilungsvorsteher Finanzen
- Dario Viel, Portfolio- und Immobilienmarkt-Manager, armasuisse Immobilien
- Peter Bühler, Präsident Verein Wirtschaftsforum Uster (Ersatz)

Fachpreisrichter

- Peter Ess, Dipl. Architekt FH/SIA (Moderation)
- Peter Baumgartner, Kant. Denkmalpflege
- Oliver Schwarz, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA
- Daniel Niggli, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA
- Manuel Scholl, Prof., Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA
- Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt BSLA
- Walter Ulmann, Stadtplaner, Stadt Uster (Ersatz)

Projektleitung, Vorprüfung und Sekretariat

- Sonja Gäumann, Raumplanerin, Stadt Uster

3. Teilnehmer

Der Studienauftrag richtete sich an Teilnehmer aus den Fachgebieten Architektur und Landschaftsplanung. Aus den 26 Bewerbungen wurden vom Beurteilungsgremium am 12. September 2012 folgende fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams ausgewählt und zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- weberbrunner architekten ag, Zürich / KuhnLandschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- Caruso St John Architects, Zürich / Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- Dürig AG, Zürich / TOPOTEK 1 GmbH, Berlin
- Raumbureau Rolf Jenni Tom Weiss Architekten, Zürich / Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich / Sylvain Malfroy, Neuchâtel
- Morger + Dettli Architekten AG, Basel / Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen

4. Termine

Ausschreibung	27. Juli 2012
Abgabe Präqualifikation	27. August 2012
Startveranstaltung	24. September 2012
Zwischenbesprechung	26. Oktober 2012
Abgabe Studienauftrag	20. Dezember 2012
Präsentation/Schlussveranstaltung	17. Januar 2013
Beurteilung	25. Januar 2013

5. Entschädigung

Jedes beauftragte Planungsteam erhielt für den vollständig und fristgerecht eingereichten Projektvorschlag samt Arbeitsmodell eine pauschale Entschädigung von 50 000 Franken (inkl. Nebenkosten und MWST).

6. Folgeauftrag

Das vom Beurteilungsgremium empfohlene Planungsteam wird mit der Ausarbeitung des anschliessenden Gestaltungsplanes beauftragt.

Die Teilnahme an in Zukunft durchzuführenden Projektwettbewerben auf dem Areal steht den Teilnehmern des Studienauftrags offen.

D. Beurteilung

1. Zwischenbesprechung

Am 26. Oktober 2012 fand eine Zwischenbesprechung statt, an welcher die Teams Gelegenheit hatten, ihre Vorschläge dem Beurteilungsgremium zu erläutern und Fragen zu stellen. Den Teams wurde ein Beurteilungsbericht über die Zwischenbesprechung abgegeben.

2. Vorprüfung und Beschlussfassung

Die Schlussabgabe des Studienauftrags erfolgte am 20. Dezember 2012. Alle fünf Teams reichten ihre Arbeiten fristgerecht und vollständig ein. Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse beschloss das Beurteilungsgremium, alle fünf Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

3. Beurteilung und Schlussfolgerungen

Die Präsentation der eingereichten Arbeiten fand am 17. Januar 2013 statt. Am 25. Januar 2013 nahm das Beurteilungsgremium die Beurteilung vor.

Die eingereichten Vorschläge wurden nach den folgenden generellen Beurteilungskriterien beurteilt:

- Konzeption, Funktionalität und Qualitäten von Städtebau, Architektur und Freiraum
- Erfüllung von Programmvorgaben
- Umgang mit den Inventarobjekten samt deren Nutzung
- Erschliessung und Integration in die Stadtstruktur

Die aufgeführte Reihenfolge der generellen Beurteilungskriterien enthält keine Wertung.

Als Grundlage für die Beurteilung der Projekte hat sich das Beurteilungsgremium ein Bild über die Qualitäten der heutigen Zeughausanlage gemacht sowie die Themenfelder, welche mit der anstehenden Verdichtung und Neunutzung zu bewältigen sind, herausgeschält. Aufgrund dieser Analyse wurden die vorgelegten Arbeiten überprüft und gegeneinander abgewogen.

Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte herausgeschält:

Qualität der heutigen Zeughausanlage

Die Zeughausanlage – solange sie dieser Funktion diente – war eine introvertierte Anlage. Ihr Gesicht zur Stadt ist die einfache, funktionale Gebrauchsarchitektur mit wenigen Öffnungen. Das gesamte Areal ist eingezäunt. Die Zugänge sind ausschliesslich auf den Innenbereich gerichtet. Trotz der grossen Distanz zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen wirkte das «Zeughaus» als Ensemble. Die vier Gebäudekomplexe weisen einerseits durch die funktionale Einheit, andererseits durch die «ruhige Mitte», welche die grosse zentrale Freifläche als temporärer Lagerort für Militärmaterial bildete, einen starken Zusammenhalt auf.

Das Zeughausareal in der Zukunft

Zukünftig werden die Zeughäuser stark fragmentiert. Verschiedene Eigentümer, unterschiedliche Nutzungen sowie die Dichte von etwa 150 % werden die verbindende einheitliche Nutzung sowie die direkten Sichtbezüge aufheben. Daraus ergibt sich, dass das Zeughausareal als Ganzes eine neue Rolle im Gefüge des Zentrums von Uster ausfüllen muss und die einzelnen Zeughäuser als Denkmalschutzobjekte angemessen in diesen Kontext einzubeziehen sind. Aus der Diskussion schälten sich folgende Haltungen heraus:

– Verdichtungsstrategie «Zentrale Aufstellflächen als Baufeld nutzen»

  Mehrere Teams schlagen vor, die Zeughausbauten sowie den zugehörigen Erschliessungsraum als massgebliche Identifikationsmerkmale des Zeughausareals möglichst authentisch zu erhalten. Die grosse zentrale Stellfläche für Militärmaterial wird als Baufeld freigegeben und baulich verdichtet.

  Die Diskussion im Beurteilungsgremium ergab, dass die oben beschriebene Qualität der heutigen Zeughausanlage durch die Verdichtung der Mitte kaum zusammenhängend erlebbar und erkennbar bleibt. Einerseits wird bezweifelt, ob mit der Gegenüberstellung von Rand und Mitte der Ensemblecharakter bewahrt respektive die zur Belebung des Zwischenraums notwendige Nutzungsdichte hergestellt werden kann. Andererseits ist fraglich, ob die mehr oder weniger unbeeinträchtigte Erhaltung der äusseren Erscheinung der vier Zeughäuser ausreicht, um den zusammenhängenden Ensemblecharakter in die Zukunft zu transferieren, zumal die unterschiedliche Nutzungszuordnung auch den bisherigen funktionalen Zusammenhang auflöst.

– Verdichtungsstrategie «Zeughäuser als Kristallisationspunkt für Verdichtung nutzen»

  Mehrere Teams nutzen die Zeughäuser, um die verlangten Nutzungen mehr oder weniger direkt an die einzelnen Zeughäuser anzudocken. Diese werden dadurch zu einem Teil der neuen Nutzung und bleiben in hohem Mass «erlebbar». Die Eingriffstiefe ist unterschiedlich. Allen gemeinsam ist, dass durch Annähern, Anbauen, Vorbauen und Überformen das Besitzergreifen durch neue Nutzungen sichtbar wird. Die «innere Mitte» wird sowohl bezüglich Grösse als auch der städtebaulichen Ausformulierung neu definiert. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass diese Grundhaltung sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch bezüglich der aktiven Integration der bestehenden Zeughäuser in die zukünftigen Nutzungen eine zielführende Strategie ist. Es zeigten sich jedoch erhebliche Unterschiede in der Eingriffstiefe in die bestehende Substanz der Zeughäuser.

Freiräume: Wie gross ist «angemessen»?

Ein Team schreibt: «Die Qualität des Zeughausareals liegt in seinem grossen zusammenhängenden Freiraum. Das Beibehalten dieses Charakters wird zum Konzept der Umgestaltung». Sache ist, dass die Verdichtung des Areals unwillkürlich zu einer massgeblichen Verkleinerung des heutigen Freiraums führt. Die Diskussion im Beurteilungsgremium ergab, dass es beim Freiraum weniger um die grösstmögliche Erhaltung des heutigen zentralen Aufstellbereichs geht. Neu ist die Qualität der Freiräume im zukünftigen Nutzungsgefüge (Wohnen, Gewerbe, Kultur) sowie die gegenseitige Vernetzung und die Übergänge zum weiteren Siedlungsraum von Uster zu beurteilen.

Anzumerken ist, dass aus Sicht der Fachpreisrichter die Stadt Uster mit den herausragenden Arealen entlang dem Aabach, dem Greifensee sowie aufgrund der Kleinheit des Siedlungsgebietes nicht auf eine grosszügige Versorgung mit Grünraum im Zentrumsgebiet angewiesen ist. Für die hier zukünftig angesiedelten Nutzungen ist jedoch die Ausgestaltung von qualitätsvollen städtischen Freiräumen eine zentrale Voraussetzung, damit die Bevölkerung von diesem Ort Besitz ergreift.

Umgang mit den denkmalgeschützten Zeughäusern

Im Spannungsfeld zwischen umfassender Erhaltung des Vorhandenen, Integrieren ins neue Nutzungsgefüge und Zuführen an neue Nutzungen besteht die Aufgabe darin, ein angemessenes Gleichgewicht zu finden. Das Beurteilungsgremium ist der Auffassung, dass den Zeughäusern ein guter Dienst erwiesen wird, wenn ihnen im zukünftigen Nutzungsangebot eine tragende Funktion zugewiesen wird, wenn sie sozusagen «dazugehören».

Unabhängig von diesem Grundsatzentscheid zeigen sich enorm grosse Unterschiede in der Eingriffstiefe. Obwohl aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich die grösstmögliche Substanzerhaltung

im Vordergrund steht, bestand im Beurteilungsgremium Übereinstimmung, dass Eingriffe sowohl am Äussern als auch im Innern unumgänglich sind. Es zeigt sich jedoch, dass mit der geschickten Zuordnung von weniger spezifizierten oder hochinstallierten Nutzungen und insbesondere einer moderaten Nutzflächenerwartung in den Zeughäusern die Zeughäuser ins zukünftige Nutzungsgefüge eingebunden werde können und trotzdem mit der schutzwürdigen Substanz pfleglich umgegangen werden kann. Diese Aspekte werden erst auf der Projektebene voll zum Tragen kommen. Massgebliche Weichen werden jedoch bereits auf der konzeptionellen städtebaulichen Ebene gestellt.

Verkehrserschliessung

Als nur mit Kompromissen lösbares Problem zeigt sich die Erschliessung für den Lastwagenverkehr (Anlieferung Theater etc.). Grundsätzlich ist eine Erschliessung direkt ab Aussen anzustreben. Dabei dürfte eine Überlagerung von Erschliessung, Parkierung und anderen Nutzungen nicht zu umgehen sein. Nicht zu empfehlen ist eine arealinterne Erschliessung mit Grossfahrzeugen, welche eine massgebliche Beeinträchtigung (Lärm, Ambiente etc.) des neuen Ortes bedeuten würde. Gängige Erschliessungsanforderungen mit Kleinfahrzeugen (Handwerker, Versorgung täglicher Bedarf, Hotelanlieferung, Taxis etc.) können jedoch im Binnenverkehr abgewickelt werden.

Realisierung in verschiedenen Etappen und mit unterschiedlichen Bauträgern

Das Beurteilungsgremium diskutierte die verschiedenen Lösungsansätze auch bezüglich Einfachheit und Klarheit für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes und der Robustheit für die Realisierung mit unterschiedlichen Bauträgern und Architekten über einen längeren Zeitabschnitt. Dabei wurden auch die städtebaulichen Qualitäten sowie die Nutzungspotenziale in den Zwischenstadien ausgelotet. Obwohl das Beurteilungsgremium davon ausgeht, dass für die Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte Architekturwettbewerbe durchgeführt werden, ist es wichtig, mit dem auszuarbeitenden Gestaltungsplan den massgebenden städtebaulichen Rahmen präzise zu definieren und festzuschreiben.

4. 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 Morger + Dettli Architekten AG mit Manoa Landschaftsarchitekten GmbH die besten Voraussetzungen zur Zielerreichung aufweist und empfiehlt dem Stadtrat Uster unter Beachtung der nachfolgenden Empfehlungen, die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes auf der Basis dieses Projektes.

5. Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Bei der Weiterbearbeitung sind nebst den Hinweisen im Jurybericht und den Erkenntnissen aus den Schlussfolgerungen folgende Punkte zu beachten:

– Im Gestaltungsplan ist darauf zu achten, dass die massgebenden Freiräume und deren Verhältnis zu den Gebäudevolumetrien präzise festgelegt werden. Die im Modell dargestellten Gebäudevolumen mit ihren zugehörigen Aussenräumen stellen aus Sicht des Beurteilungsgremiums in Bezug auf Körnigkeit, Höhenentwicklung und Proximität die oberste Grenze dar. Im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplanes ist die volumetrische Komposition noch einmal kritisch zu überprüfen, insbesondere auch in Abhängigkeit mit unterschiedlichen Ausnützungspotenzialen der Zeughäuser.
– Die Anlieferung mit Grossfahrzeugen ist, wenn immer möglich, direkt vom Aussenbereich des Areals zu organisieren. Der Binnenverkehr soll möglichst auf kleinere Fahrzeuge, evtl. mit zeitlichen Begrenzungen, beschränkt werden. Das Erschliessungsregime ist im Gestaltungsplan festzuhalten.

- Die Attraktivität der Zugänge von der Gerichtsstrasse und der Berchtoldstrasse ist zu steigern.
- Für die Denkmalschutzobjekte sollen insbesondere im Bereich des Areals der armasuisse Immobilien (als Grundlage für die Preisbildung) die Spielräume (max. Nutzungserwartung, Spielregeln für Interventionen) als Ausgangslage umschrieben werden.
- Auf der Hofseite der Zeughäuser muss die Lesbarkeit der bestehenden Fassaden zwischen den neuen Annexbauten in ausreichendem Mass gewährleistet sein.
- Für die Entwicklung der einzelnen Projekte ist ein Wettbewerbsverfahren als Qualitätssicherung in den Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen.
- Es ist zu prüfen, ob in den Gestaltungsplanvorschriften vorgesehen werden soll, dass im Bereich der armasuisse Immobilien (Baurechtsareal) ein Teilprojekt – als Alternative zu einem Projektwettbewerb – dem Siegerteam direkt in Auftrag gegeben werden kann unter der Bedingung, dass das Projekt in den Gremien der Stadt Uster als entsprechend qualitätsvoll beurteilt wird.
- Der Qualitätssicherung der Freiraumgestaltung ist hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Es ist zu prüfen, dem Siegerteam ein vertieft ausgearbeitetes Freiraumkonzept in Auftrag zu geben und dieses als Richtprojekt behördenverbindlich zu erklären.

6. Würdigung

Das Beurteilungsgremium ist erfreut, dass alle Teams die massgeblichen Rahmenbedingungen (erwartete Dichte, Umgang mit dem Bestand, Anbindung an das Stadtgefüge) ernst genommen haben. In den fünf Arbeiten wurden unterschiedliche Lösungsansätze ausgelotet, welche eine differenzierte Diskussion und eine gute Güterabwägung bei der Suche nach dem zielführendsten Vorschlag ermöglichte.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Teams für die geleistete Arbeit und die qualitätsvollen Beiträge.

7. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium:

Martin Bornhauser

Thomas Kübler

Werner Egli

Dario Viel

Peter Ess

Peter Baumgartner

Oliver Schwarz

Daniel Niggli

Manuel Scholl

Lukas Schweingruber

Walter Ulmann

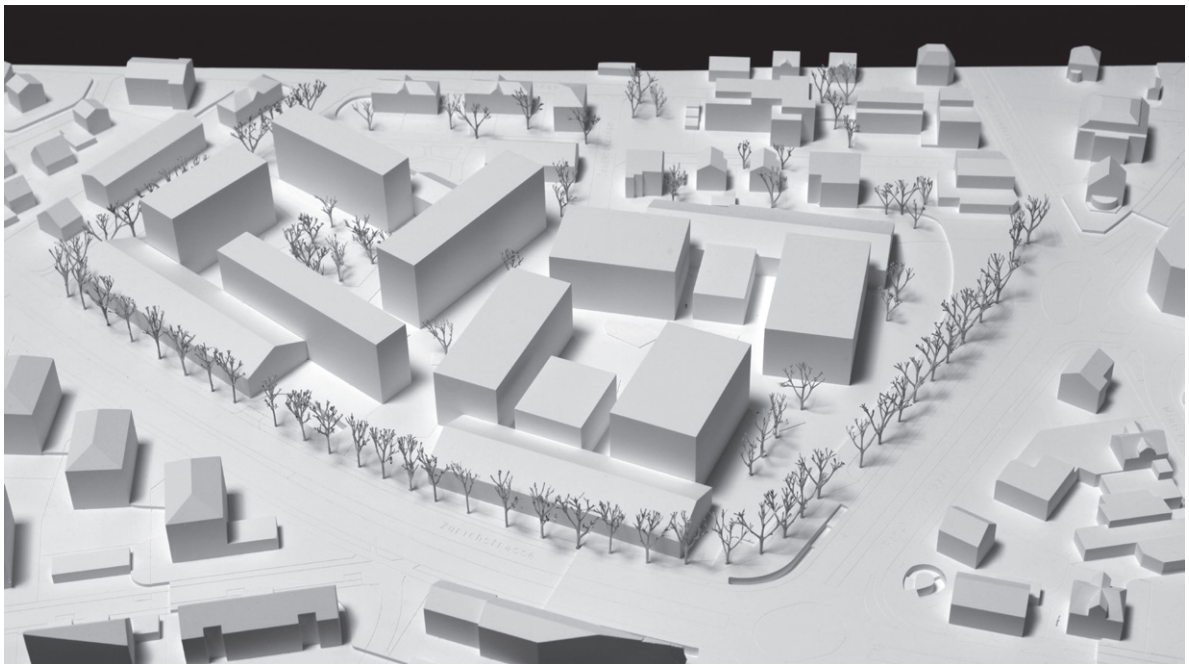
Peter Bühler

E. Projekte

1. Siegerprojekt / Zur Weiterbearbeitung empfohlen

Architektur:
Morger + Dettli Architekten AG, Basel

Landschaftsarchitektur:
Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen



Das Projekt basiert auf der These, dass die Ende der dreissiger Jahre des 20. Jh. erstellten Zeughausbauten ein wichtiges Erbe militärischer Vorkriegsarchitektur sind, bei welcher das nüchterne Erscheinungsbild von einer Bauweise zeuge, welcher die Philosophie von funktional, konstruktiv und ökonomisch determinierten sowie seriell hergestellten Gebäuden zu Grunde liege. Die einheitliche Position in den Ecklagen des Grundstückes, die Materialisierung und die Orientierung nach innen würden dabei einen starken Ensemblecharakter erzeugen.

In der Absicht die Identität der Gesamtanlage mit ihrer geschlossenen, homogenen und nüchternen Haltung zum Stadtraum zu erhalten, koppeln die Projektverfasser alle in ihrer Volumetrie differenzierten und subtil positionierten Neubauten konsequent an die bestehenden Zeughäuser an und schaffen mit dieser introvertierten Setzung neue spannungsreiche Räume. Das gewählte Konzept ermöglicht es, das Areal gemäss den programmatischen Vorgaben überzeugend in je einen klar abgegrenzten Kultur- und Wohnbereich zu zonieren. Die städtebaulich prägenden Baumreihen entlang der umfassenden Strassen sollen durch Neupflanzungen zu einer kompakten U-Form ergänzt und damit eine, zumindest gegenüber dem Wohnquartier, fragliche einheitliche Erscheinung erreicht werden.

Die fussgängermässige Haupterschliessung des städtischen Areals führt mittig zwischen den sich gegenüberliegenden Kongress- und Hotelbauten auf den eher etwas beengten Kulturplatz, von welchem der Zugang zu den jeweiligen Gebäuden durch ein spannungsvolles Gassensystem in die Altbauten leitet. Grundsätzlich ebenfalls sehr überzeugend sind die zurückhaltenden Eingriffe in den Altbauten. Sie sollen sorgfältig auf die Primärstruktur zurückgebaut und jeweils eine der Nutzung der Neubauten angemessene dienende Funktion erhalten.

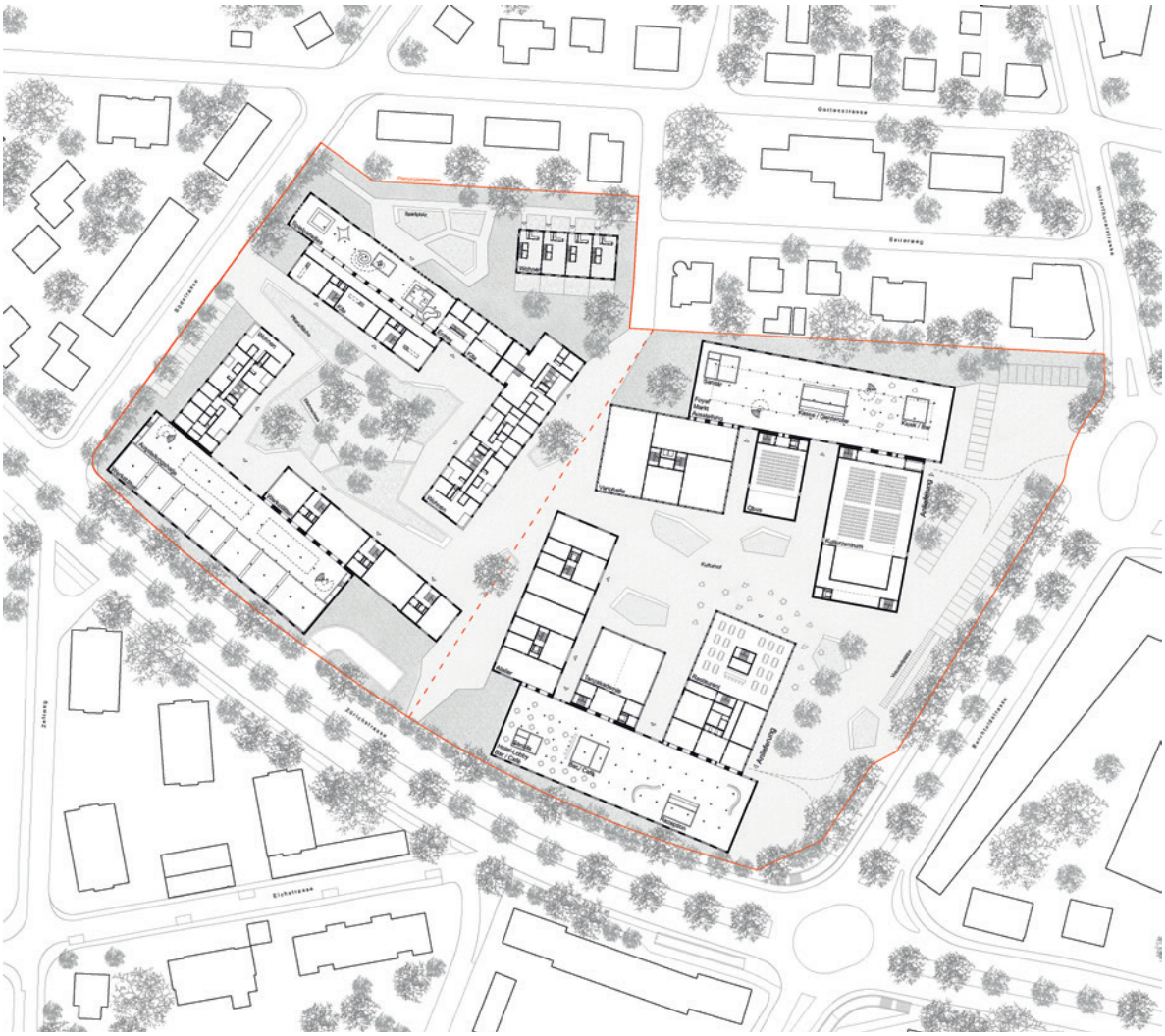
Die Erschliessung des armasuisse-Areals für Fussgänger erfolgt in Verlängerung gleichfalls über den Kulturplatz oder über die Südstrasse. Quer dazu wird eine zweite Verbindung von der Zürichstrasse, an welcher sich auch die Einfahrt in die Parkgarage befindet, in das dahinter liegende Wohnquartier angeboten, welche sowohl dem Kulturhof wie auch dem Wohnhof als Sekundärerschliessung dienen kann. Um den Wohnhof mit einer erhöhten zentralen Rasenfläche sind die neuen, bewusst leicht ungleich geformten Wohnbauten windmühlenartig positioniert.

Insgesamt überzeugt das Projekt mit einem bestechenden Konzept, welches einerseits geschickt eine stadträumlich überzeugende Position einnimmt und andererseits problemlos sowohl Etappierungen wie auch die Vergabe an unterschiedliche Architekten zulässt.

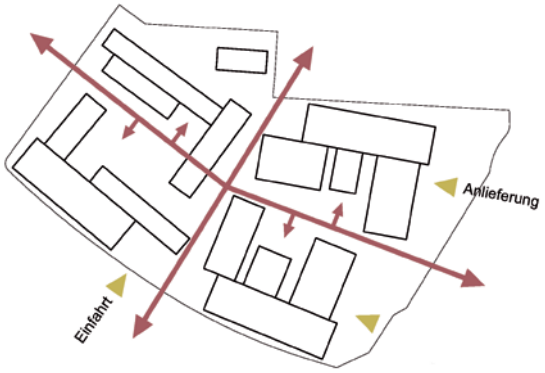
Grundsätzlich funktioniert auch das vorgeschlagene Nutzungskonzept sehr gut, lediglich eine engere Verbindung von Hotel und Kongress wäre erwünscht.

Die Umsetzung der Projektidee in einen Gestaltungsplan erweist sich trotz oder gerade wegen der vorhandenen Qualitäten als nicht ganz einfach. Das hoch flexible Konzept lebt trotz aller Flexibilität von einer sehr präzisen Setzung und Staffelung der Baukörper. In der Ausführungsphase wären ausserdem den Anschlüssen von Alt- und Neubauten ganz besonderes Augenmerk zu schenken und im Vorbereich gegen die Berchtoldstrasse wäre zumindest die Parkierung zu hinterfragen.

Übersichtsplan



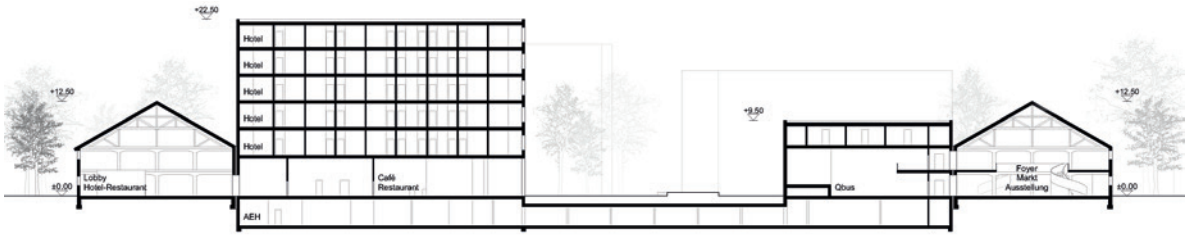
Situation



externe Erschliessung

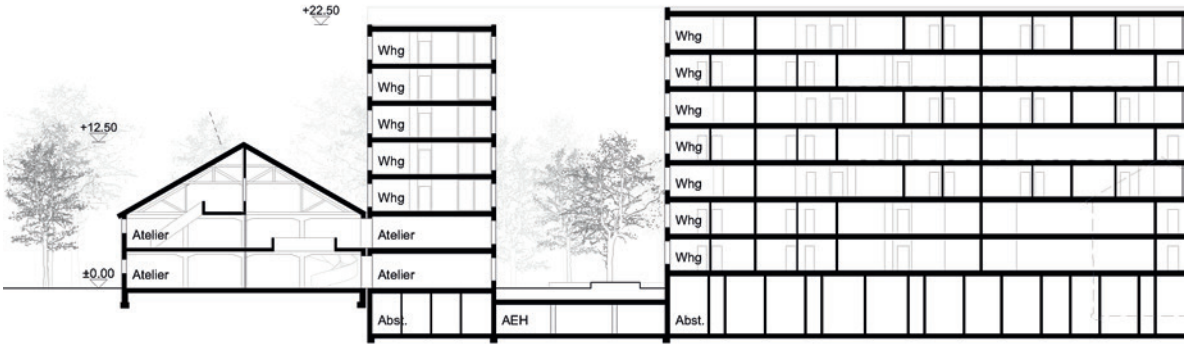
interne Erschliessung

Erdgeschoss Kulturbereich

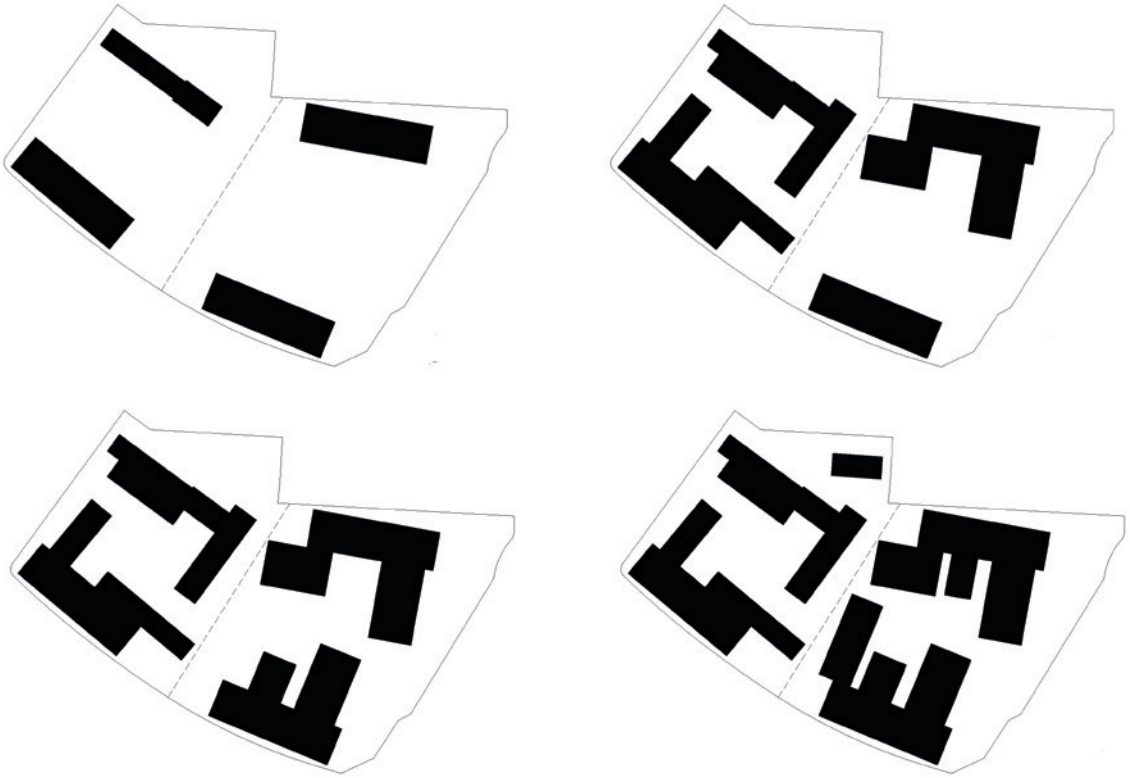


Schnitt Kulturbereich

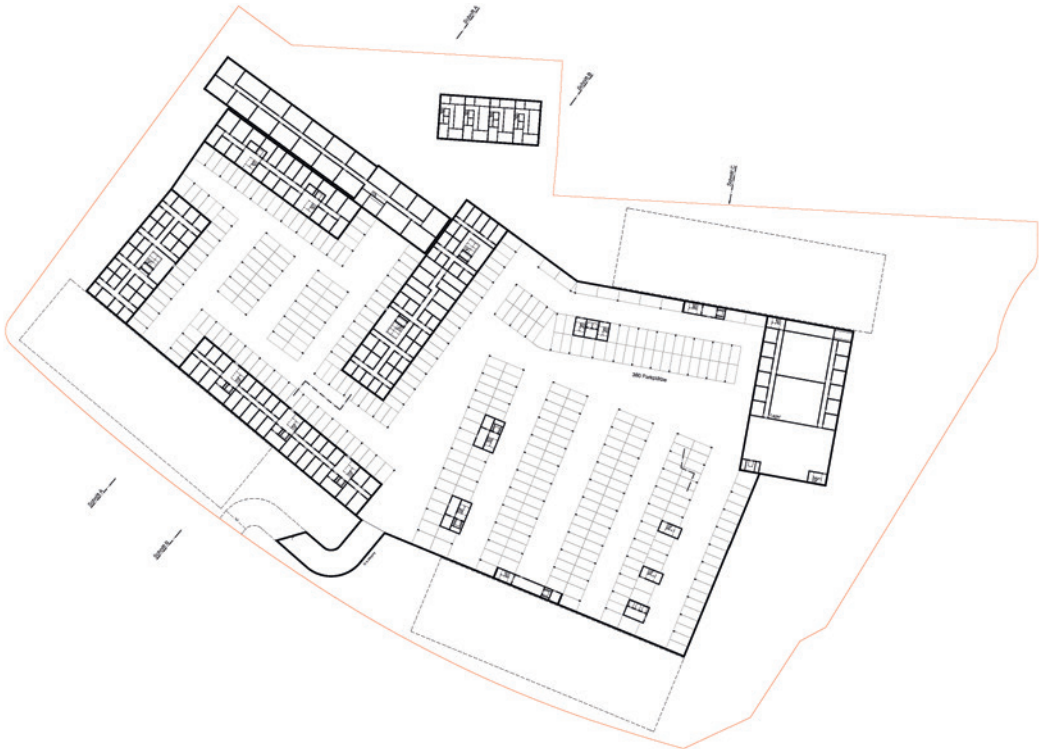
Erdgeschoss Wohnbereich



Schnitt Wohnbereich

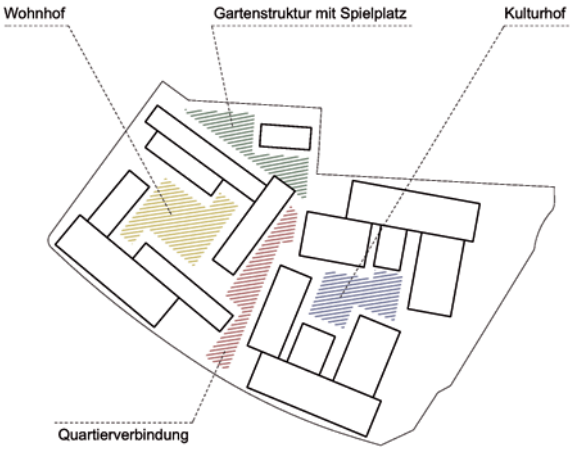


Etappierung

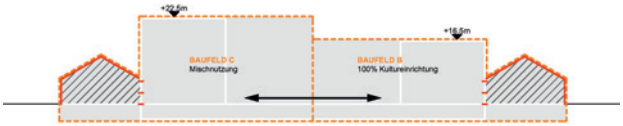


Grundriss Parkgeschoss

Grünflächen



Hof- und Platzbildung

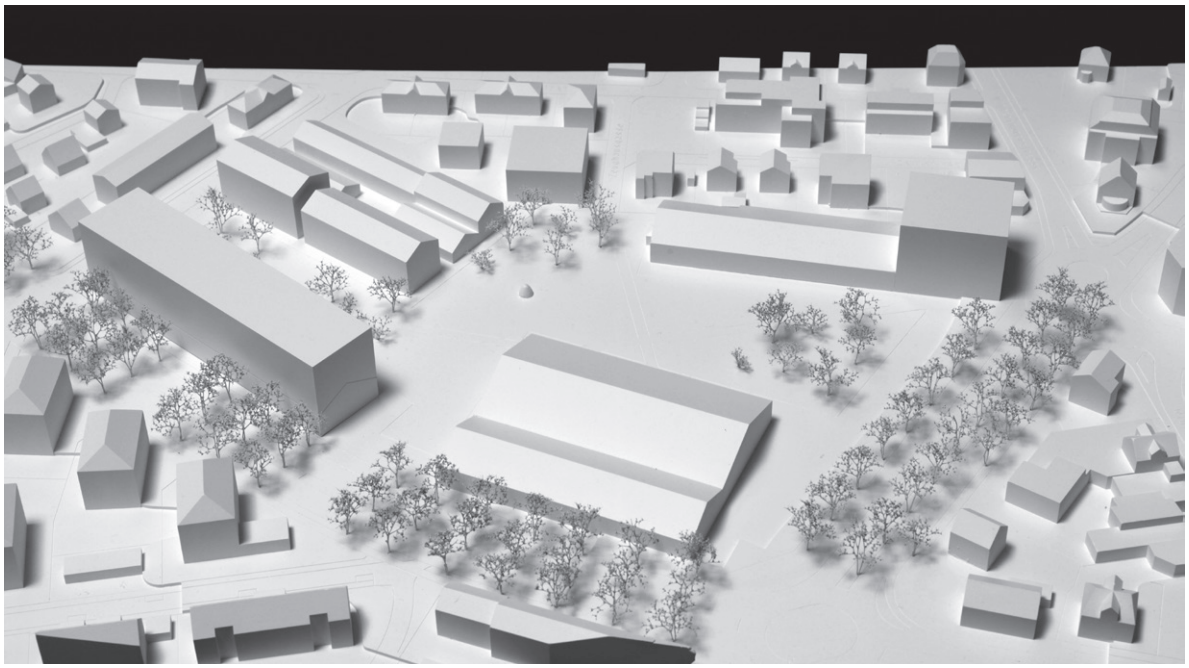


Masterplan

2. Weitere Beiträge

Architektur:
weberbrunner architekten ag, Zürich

Landschaftsarchitektur:
KuhnLandschaftsarchitekten GmbH, Zürich



«Die Qualität des Zeughausareals liegt in seinem grossen zusammenhängenden Freiraum». Diese Charakterisierung des Ortes bildet die zentrale Ausgangslage des Entwurfs. Das Beibehalten dieses Charakters wird zum Konzept der Umgestaltung. Als zweites ortsprägendes Element werden die vier Zeughäuser genannt, welche durch die einheitliche Materialisierung eine Art Insel im städtischen Gefüge bilden.

Die Verfasser schlagen aufgrund ihrer Analyse – ausgehend von den vier Zeughäusern – eine massvolle Verdichtung und Anlagerung der unterschiedlichen Nutzungen vor. Sie suchen ein neues Gleichgewicht zwischen einem grosszügigen innerstädtischen Freiraum und der Setzung der erforderlichen Baumasse, um die erwartete Ausnützung von etwa 150 % zu erreichen.

Der Umgang mit den Zeughäusern ist grundsätzlich schlüssig. Die Zeughäuser werden im Zusammenhang mit den angelagerten Nutzungen in einen neuen Zusammenhang gebracht und stehen nicht als sich selbstgenügende Denkmalschutzobjekte da. In Zukunft werden sich verschiedene Eigentümer mit unterschiedlichen Ausrichtungen das Areal teilen. Der gemeinsame Zusammenhalt muss daher durch den Freiraum sichergestellt werden.

Das Haus Nordost mit dem vorgelagerten Hotel bildet einen prägnanten Auftakt in der Sichtachse der Gerichtsstrasse, welche als erweiterte Fussgängerachse eine wichtige Verbindung zum heutigen Zentrum bildet.

Das Haus Südost wird mit einem kraftvollen Zusatzvolumen zum Kultur- und Kongresszentrum. Dabei wird das Zeughaus ein wesentlicher Bestandteil der Tagungsinfrastruktur.

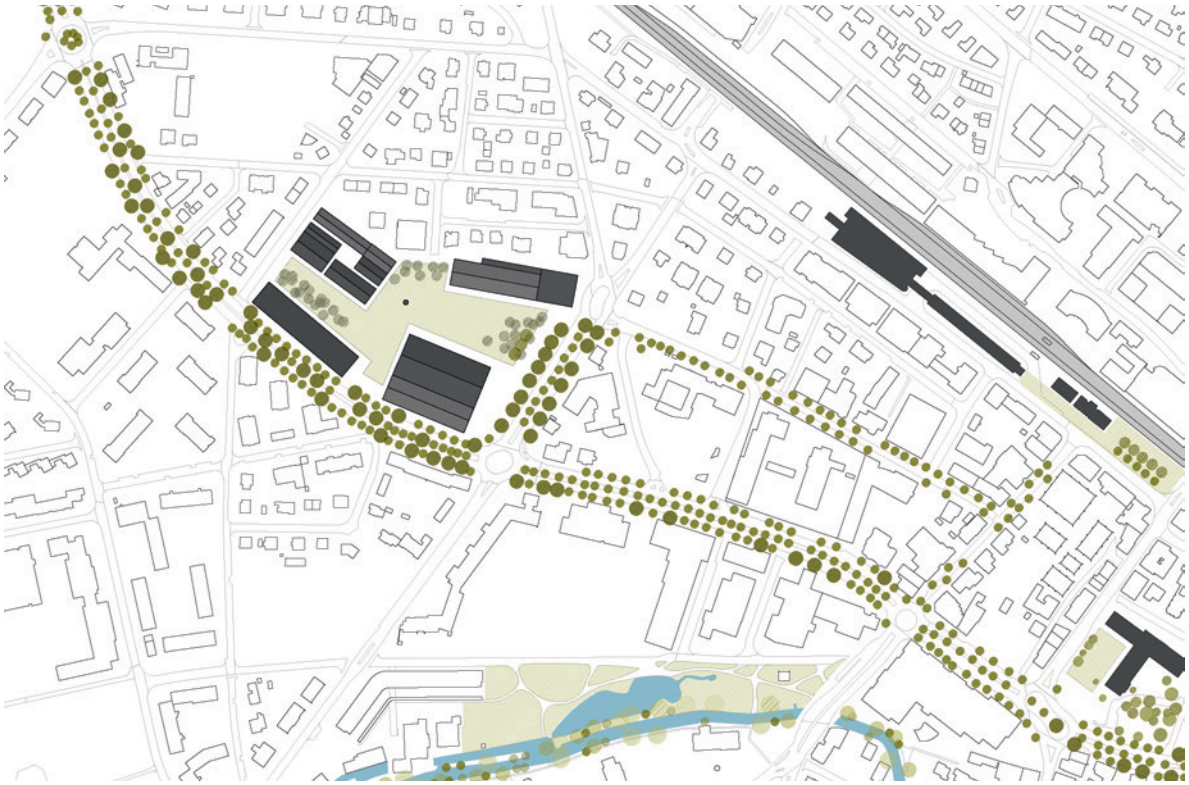
Das Haus Nordwest wird mit einer ergänzenden Bebauung zu einer dorfähnlichen Struktur verdichtet. Der neue Ort lässt eine gute Wohnatmosphäre erwarten.

Das Haus Südwest vermag das Beurteilungsgremium nicht zu überzeugen. Die vollständige Überformung mit einem enorm grossen Bauvolumen lässt erwarten, dass vom heutigen Zeughaus kaum mehr massgebliche Substanz überleben wird. Die bescheidene Architektur dürfte als Sockel eines neuen Gebäudes wenig glaubwürdig und wenig verständlich sein. Die grosse Gebäudetiefe und die Nord-Süd-Ausrichtung dürften für qualitätsvolle Wohnungsgrundrisse eine grosse Herausforderung darstellen. Zudem wird mit diesem Bauvolumen in Uster ein neuer Massstab eingeführt, der an diesem Ort nicht zu überzeugen vermag.

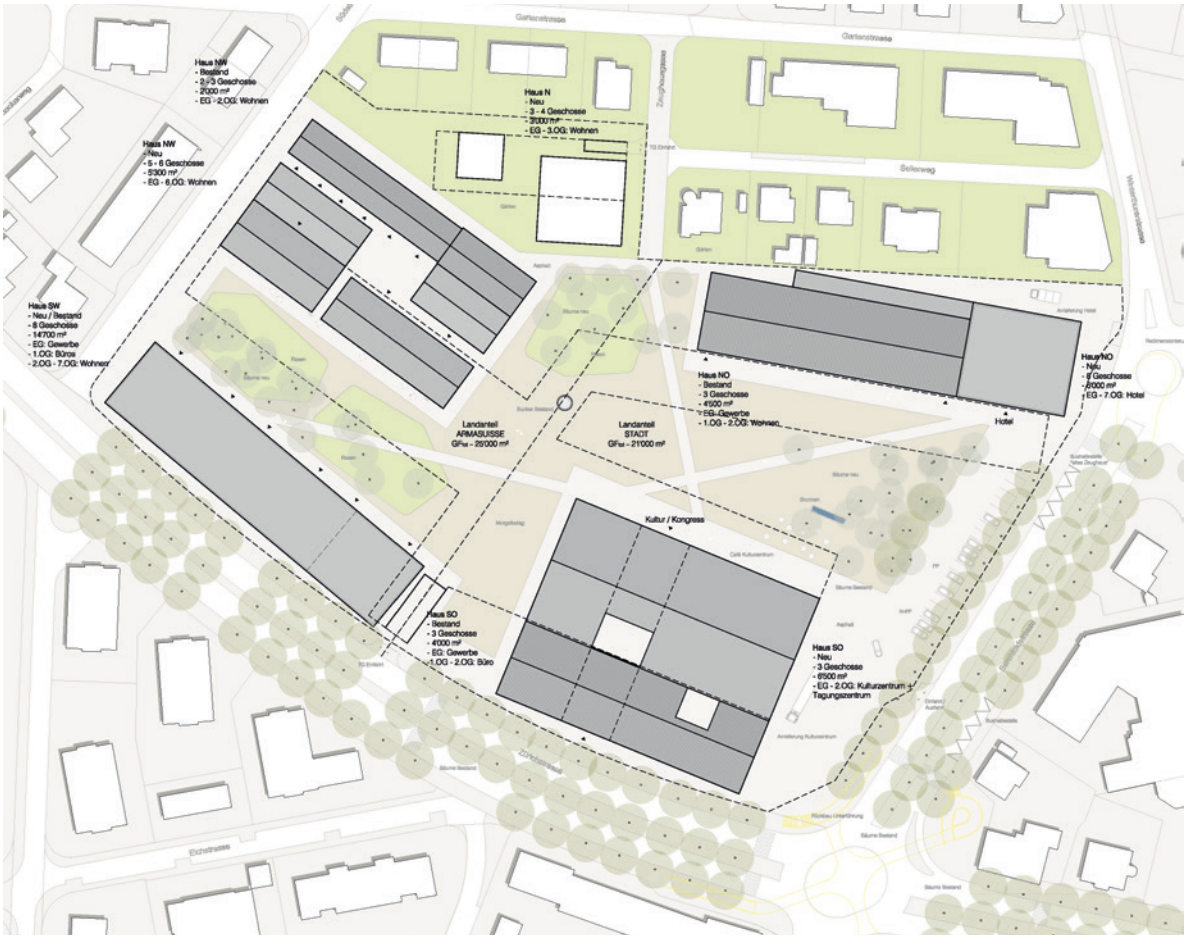
Es zeigt sich, dass die grosse Massierung dieses Bauvolumens der Preis für den grosszügig angebotenen Freiraum ist. Hier wäre weniger möglicherweise mehr. Auch wenn der Platz differenziert ausformuliert ist, vermag er die verschiedenen «Häuser» nicht genügend zu verbinden. Es entsteht zu wenig städtische Dichte.

Die Verkehrserschliessung und die Parkierung sind gut gelöst. Die Etappierbarkeit ist einfach. Der städtebauliche Entwurf lässt sich gut in einem Masterplan und in Gestaltungsplanvorschriften fassen.

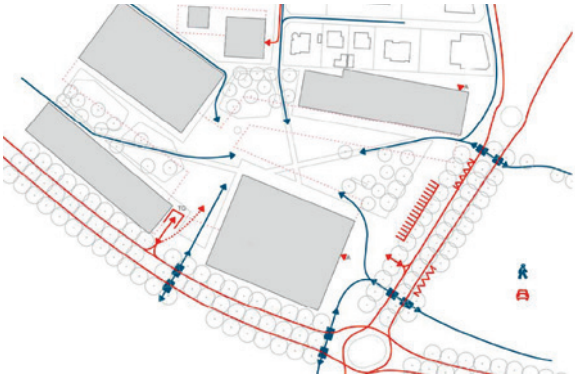
Insgesamt ist der städtebauliche Entwurf schlüssig und wird positiv gewürdigt. Demgegenüber überzeugt der Vorschlag für das Haus Südwest nicht. Zugunsten einer besseren Volumenverteilung und einer grösseren städtischen Dichte könnte der grosszügige Freiraum auch enger gefasst werden.



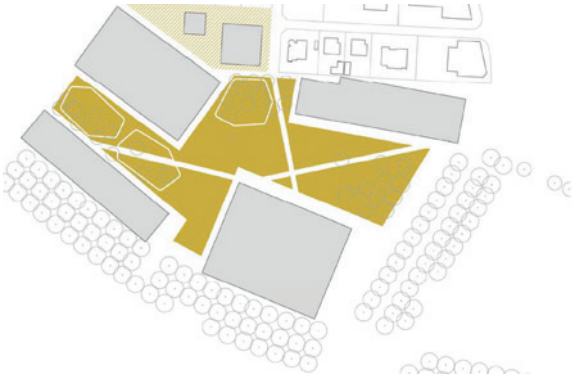
Übersichtsplan



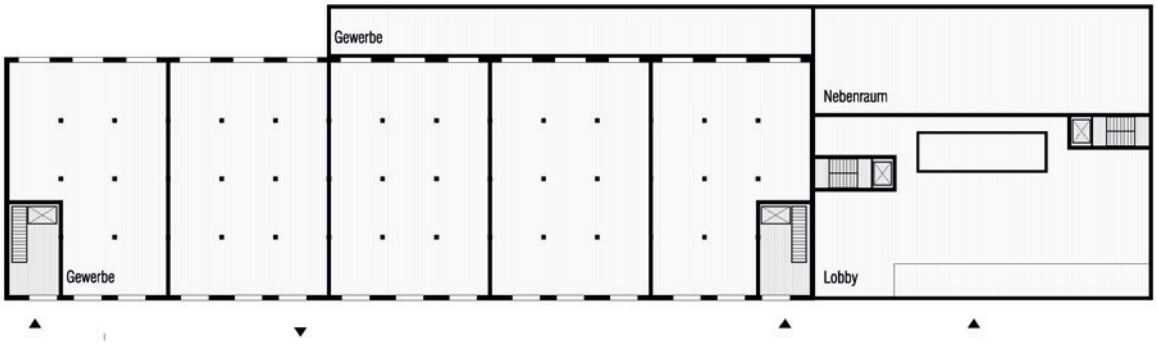
Situation

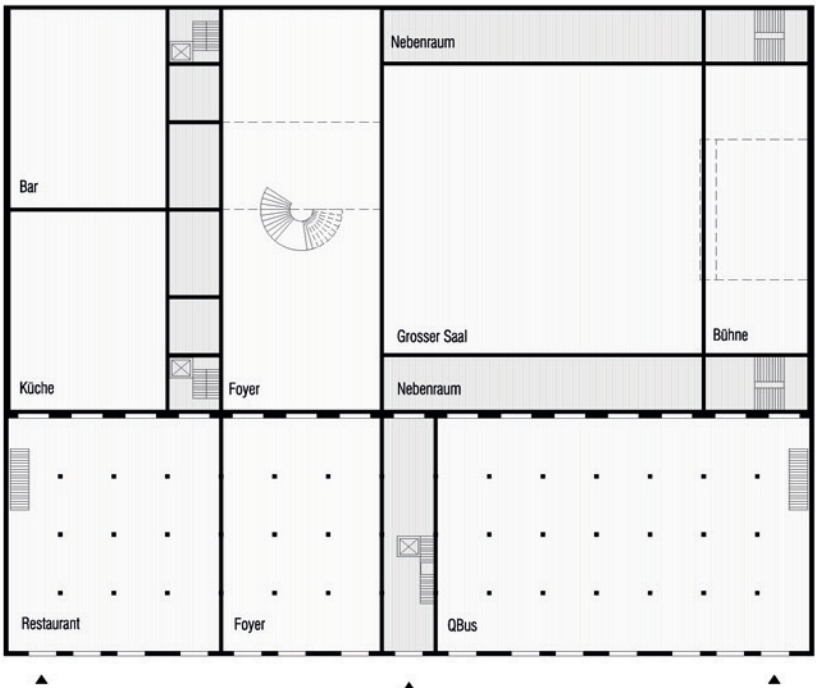


Erschliessung

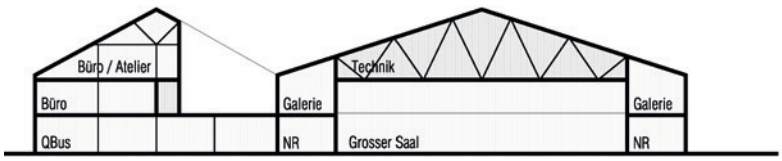


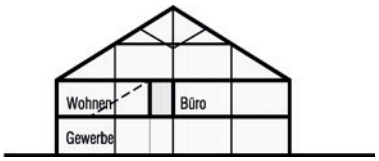
Freiräume



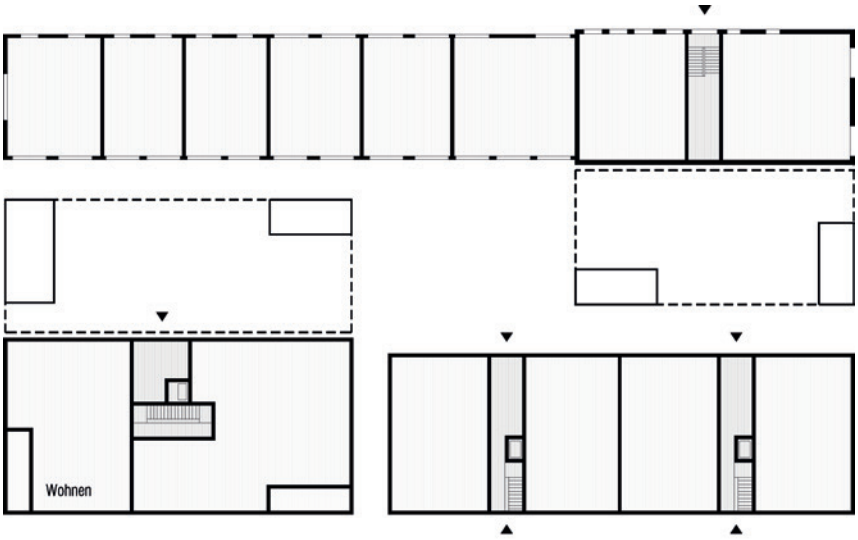


Erdgeschoss Kulturbereich

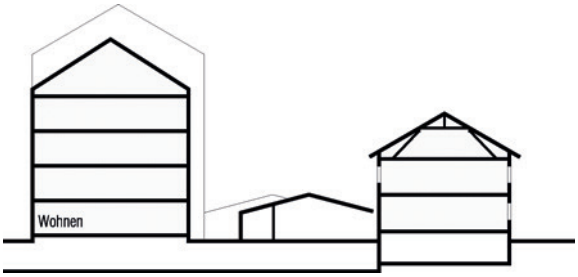




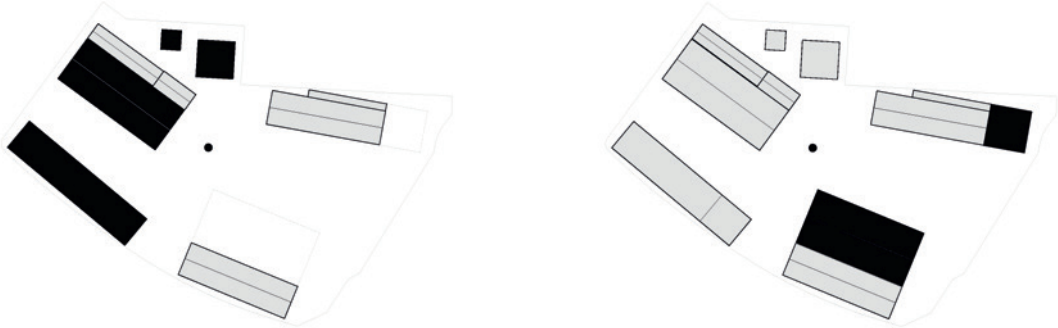
Schnitt Kulturbereich



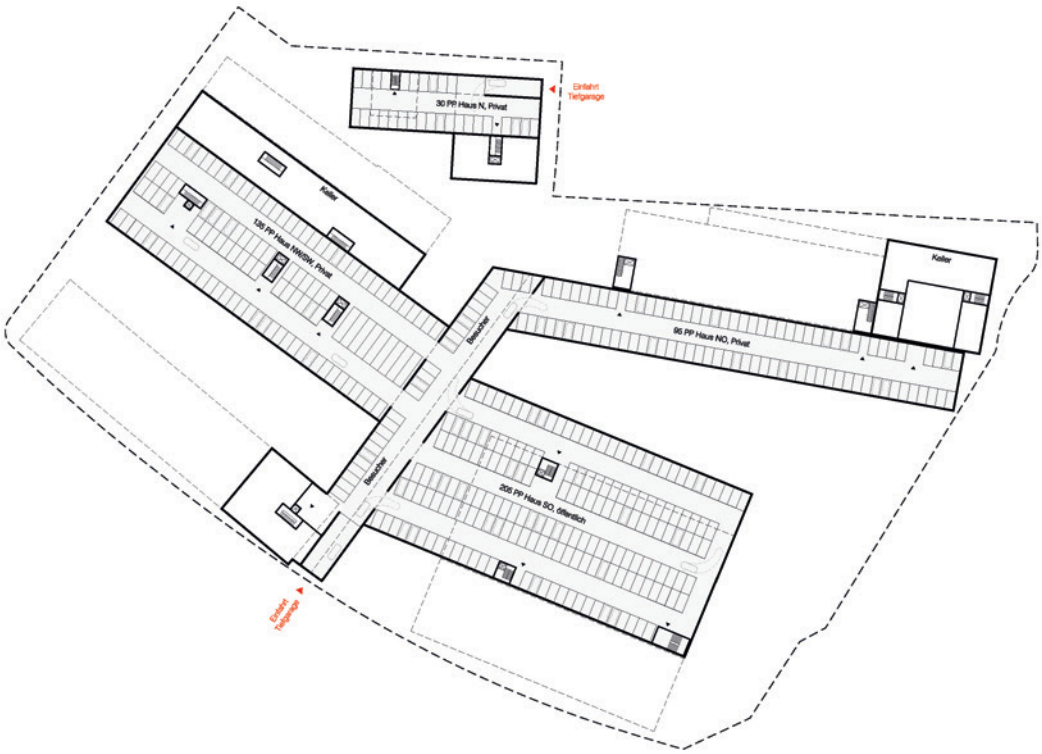
Erdgeschoss Wohnbereich



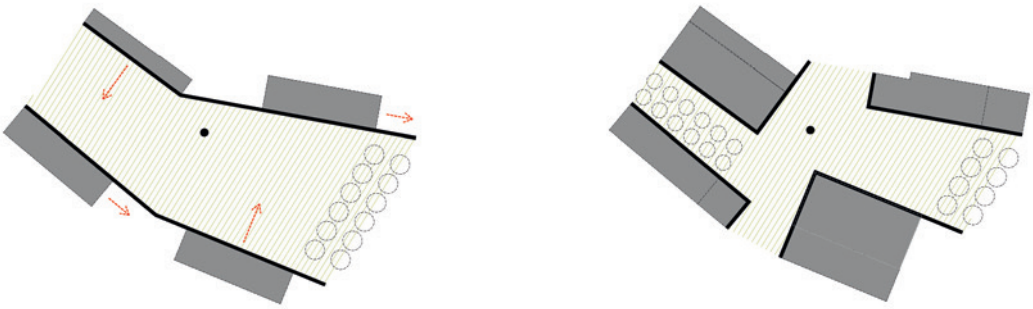
Schnitt Wohnbereich



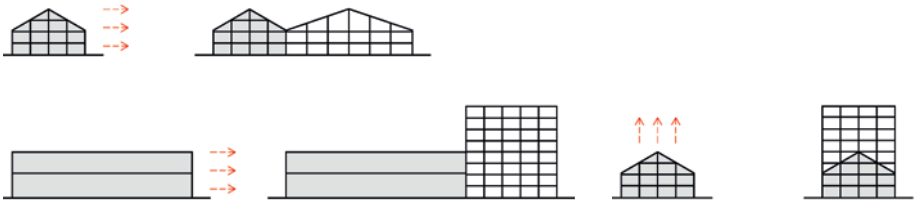
Etappierung



Grundriss Parkgeschoss



Platz

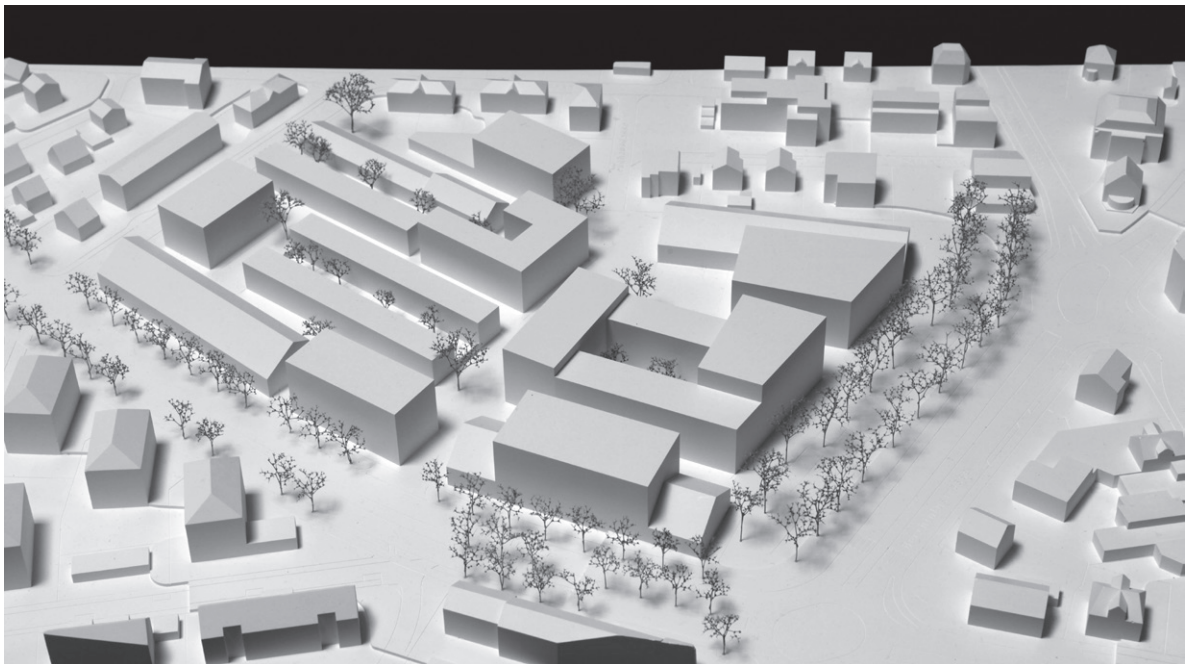


Erweiterung Zeughäuser

Masterplan

Architektur:
Caruso St John Architects, Zürich

Landschaftsarchitektur:
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich



Der Entwurf zeigt, wie ein in sich geschlossener Stadtteil im Perimeter der Zeughäuser von Uster entstehen könnte. Die Massstäblichkeit der Neubauten richtet sich nach den bestehenden Bauvolumen der Zeughäuser. Die neue Stadtstruktur steht im Dialog mit den Bauzeugen auf gleicher Augenhöhe.

Dem geschlossenen Stadtkörper mit punktuellen Zugängen ist ein Hauptplatz auf der Südseite vorgelagert. Er ist das grüne Freiluftentrée zur geschlossen Stadt auf dem Zeughausareal. Seine Funktionsvielfalt reicht vom Parkplatz für Motorfahrzeuge über eine leere Baumallee bis zum Marktplatz.

Die Erdgeschossebene der Stadt dient als Erschliessungsebene für alle Funktionseinheiten, deren Anzahl durch die gewählten Gebäudetypologien bewusst hoch gehalten wird. Die zahlreichen Eingangssituationen sollen Garanten für ein lebendiges Leben in diesem neuen Stadtteil sein. Dichtes Wohnen in Reihenhäusern und Wohnblocks auf Sichtdistanz verstärkt die Identifikation der Bewohner mit dem Ort.

Die Freiräume sind das Wegnetz der Stadtstruktur. In ihrer räumlichen Vorstellung sind sie sehr determiniert und in ihrer Materialisierung weit entwickelt. Der Aussenraum wird zum Innenraum des Areales, seine Bezüge zum Umfeld finden punktuell und präzise ihre Fortsetzung in die umliegende Quartierstruktur.

Der vorgeschlagene Nutzungsmix kommt den Programmvorgaben sehr nahe. Die Gebäudetypologien erlauben jedoch eine grosse Flexibilität bezüglich den sich verändernden Nutzungsanforderungen im weiteren Planungsprozess.

Der Umgang mit den bestehenden Inventarobjekten ist sehr fordernd. Jedes der vier Gebäude bekommt einen neuen spezifischen Stellenwert innerhalb der neuen Stadtstruktur. Verschiedenartige Erweiterungsbauten zeigen einen inspirierten Umgang mit der historischen Baustruktur. Die baulichen Eingriffe gehen über das reine Erhalten hinaus und generieren neue Körper- und Raumkonglomerate, die in ihrer Architektur und Massstäblichkeit sehr reizvoll sind.

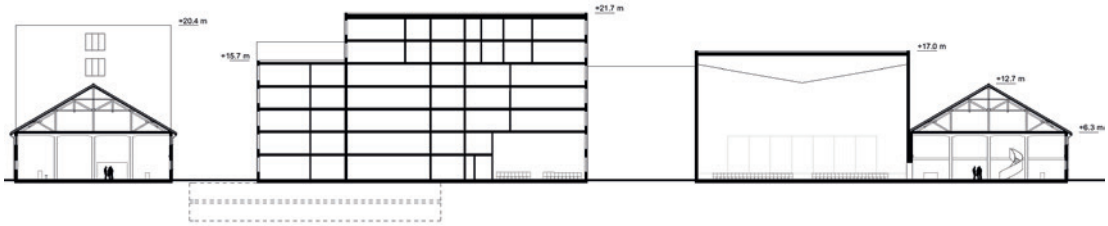
Mit seiner kompakten Baustruktur wird sozusagen die verpasste mittelalterliche Karriere von Uster nachgeholt. Die Integration des Zeughausareales im Stadtkörper von Uster findet über die spezifische Charakteristik des verdichteten Flachbaues statt. Das Areal ist vergleichbar mit anderen Arealen in Uster, die gleichermassen als grosse Einzelteile zum unverwechselbaren Charakter einer Zürcher Oberländer Industriestadt beitragen.

Die Umsetzung in einen Gestaltungsplan erfordert gleichwohl eine akribische Genauigkeit bezüglich dem vorliegenden Richtprojekt. Die präzisen Raumfolgen und Höhenabwicklungen lassen wenig Spielraum zu. Dies ist gewissermassen sowohl die Qualität als auch die Problematik dieses sehr feinfühligen und städtebaulich interessanten Entwurfes, der in angenehmer Weise ein Wohnangebot von neuer Qualität ins Zentrum vom Uster bringt.

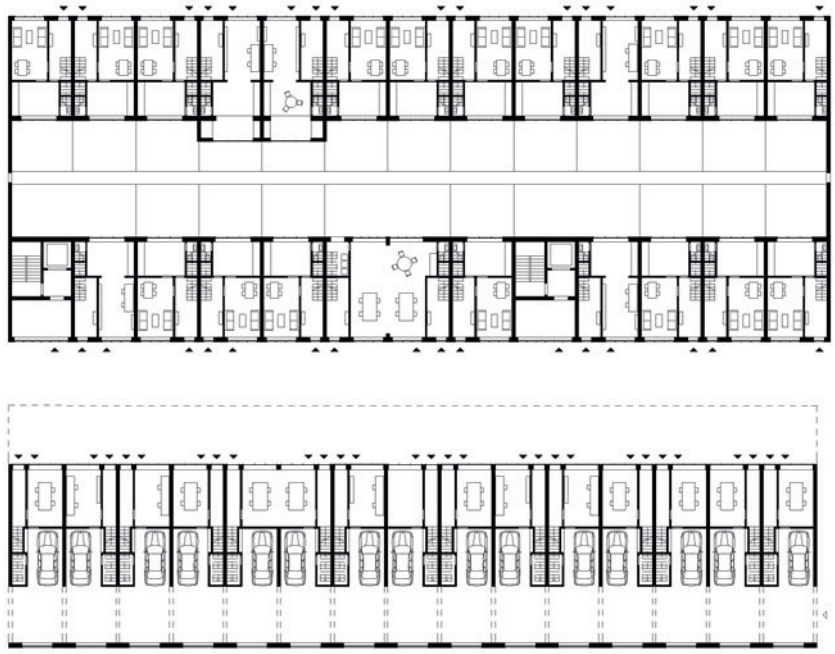
Übersichtsplan

Situation

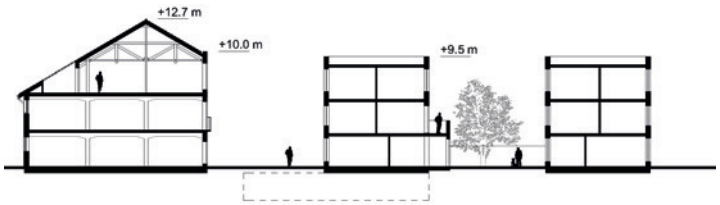
Erdgeschoss Kulturbereich



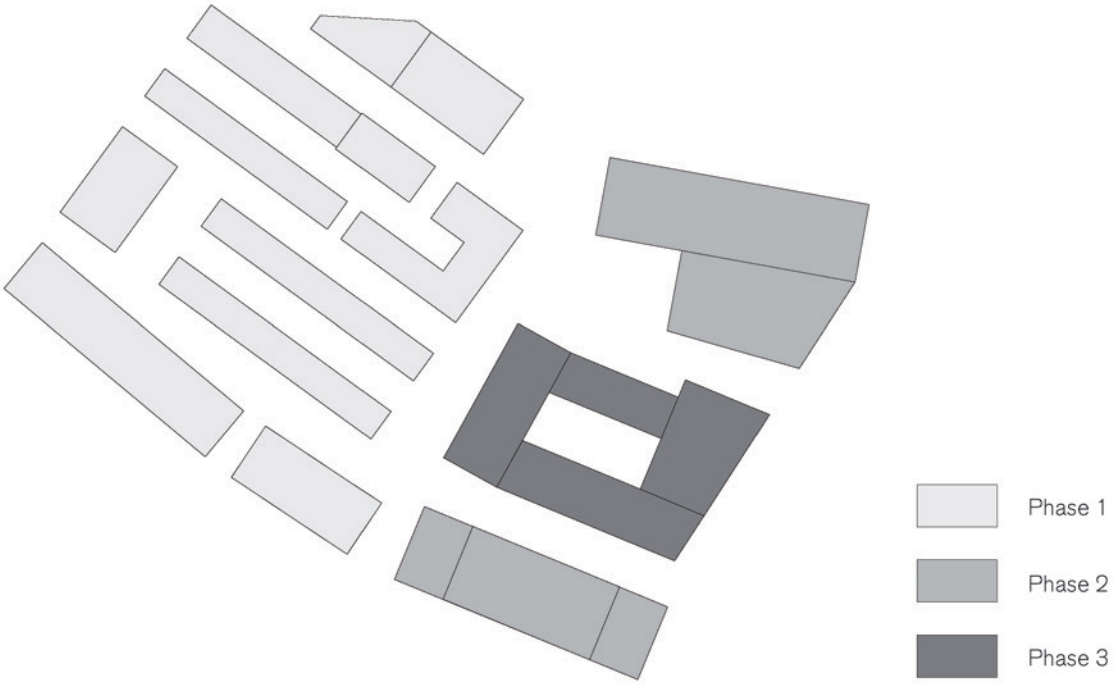
Schnitt Kulturbereich



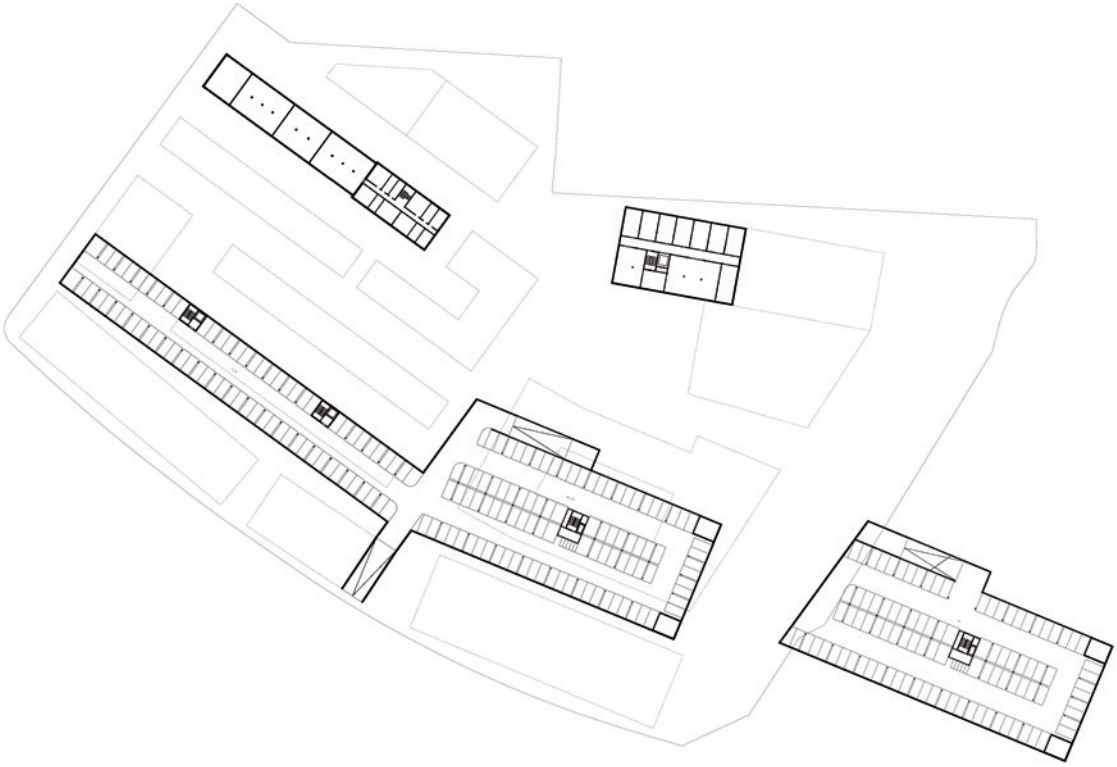
Erdgeschoss Wohnbereich



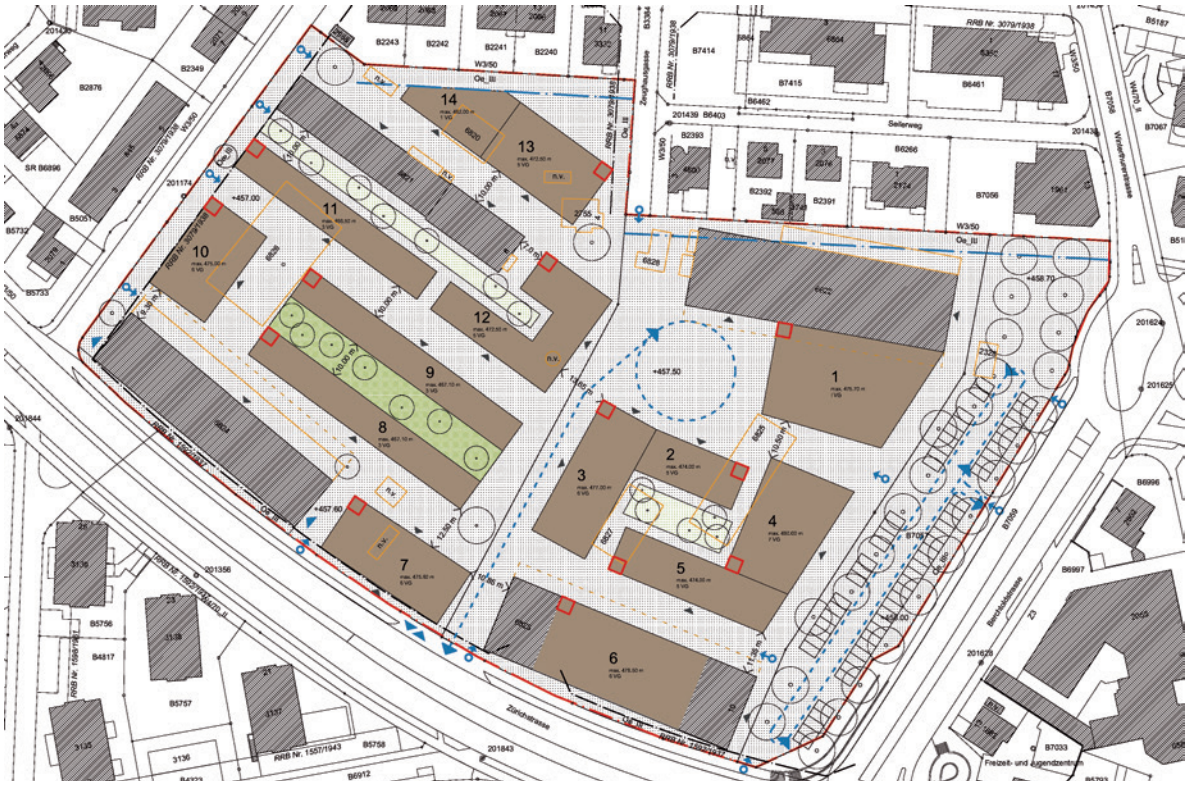
Schnitt Wohnbereich



Etappierung



Grundriss Parkgeschoss

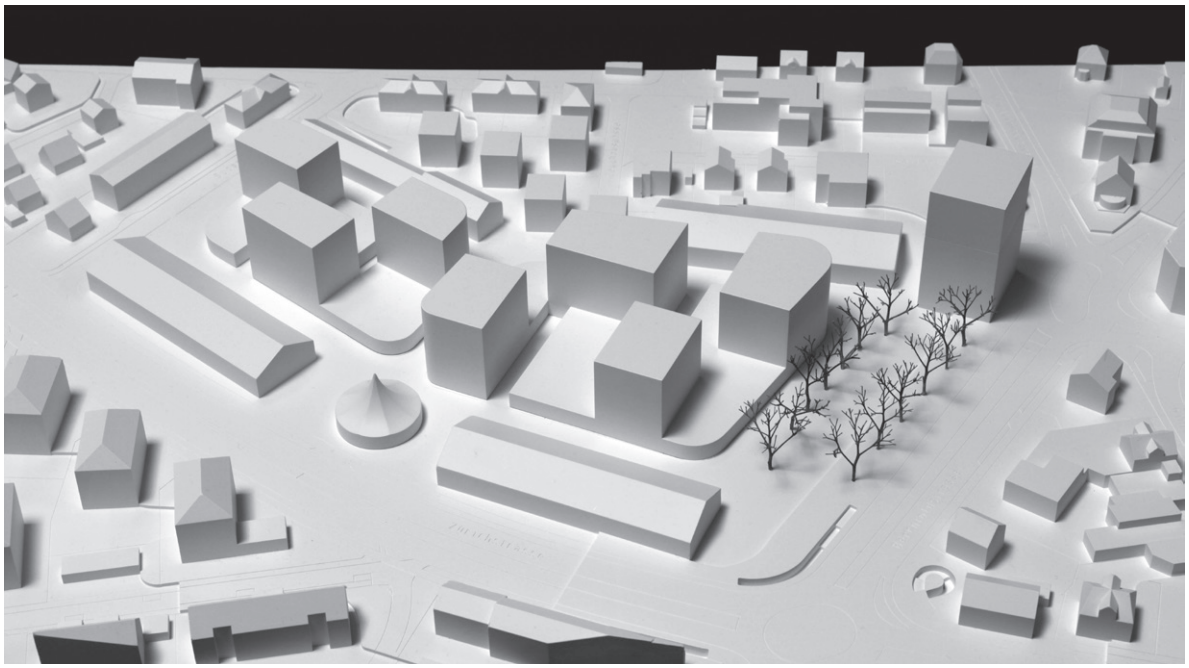


Masterplan

Invertierung des städtischen Grünraums

Architektur:
Dürig AG, Zürich

Landschaftsarchitektur:
TOPOTEK 1 GmbH, Berlin



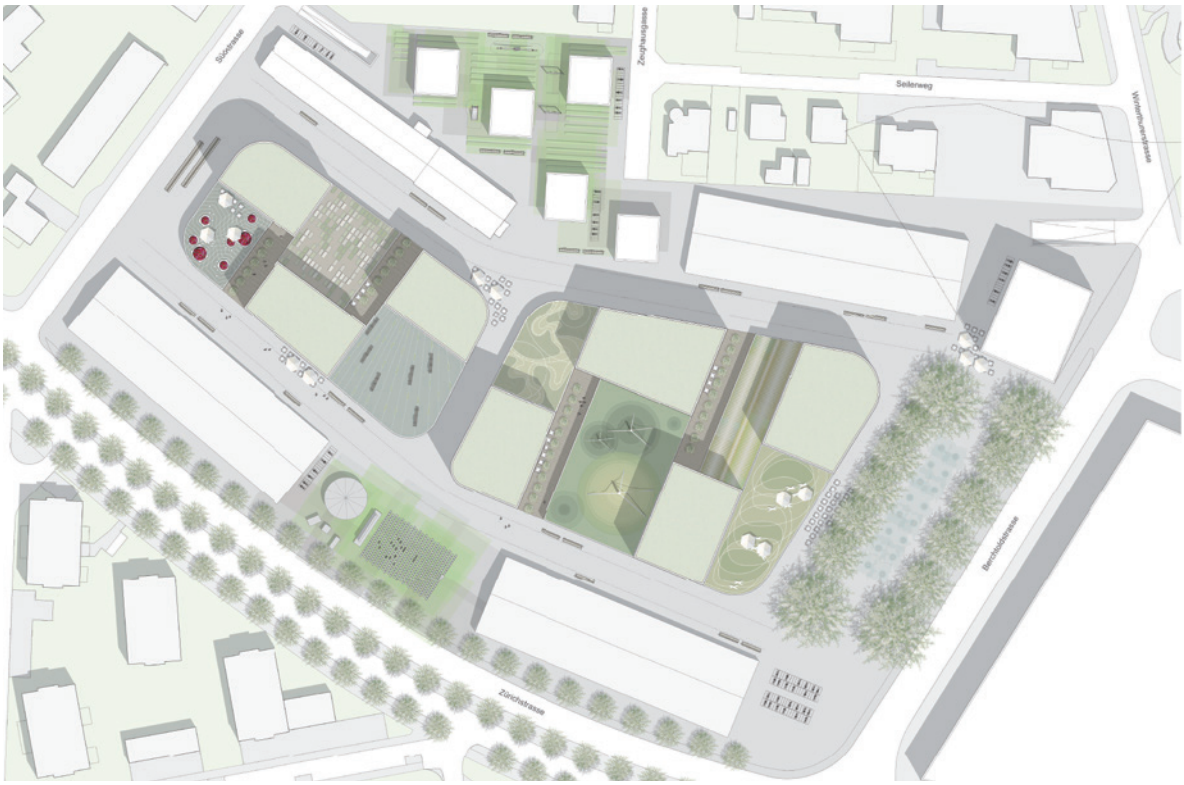
Auf eine klare und nachvollziehbare Art und Weise leiten die Verfasser ihren städtebaulichen Vorschlag gleichzeitig aus der grossmassstäblichen Lektüre Usters und den spezifischen Gegebenheiten des Zeughausareals ab. Aus der übergeordneten städtebaulichen Analyse wird die Notwendigkeit einer zweiten grossen Freifläche kritisch hinterfragt (der Aabachraum soll als zentrales Freiraumelement gestärkt werden), was wiederum die leere Mitte des Zeughausareals als potenziellen Baubereich freispielt. Mit der vollflächigen, volumetrischen Besetzung der beiden ehemaligen Aussenlogistikflächen wird zusammen mit den randständigen Zeughäusern eine auf den ersten Blick einfache und selbstverständliche bauliche Figur entwickelt. Ein freigespielter, präzise gesetzter Solitärbau an der nordöstlichen Ecke schafft über die visuelle Beziehung zur Gerichtsstrasse eine gute Anbindung in das Stadtzentrum. Weniger überzeugend fällt dagegen der Vorschlag für den nordwestlichen Grundstücksteil im Übergang zum Quartier aus. Das vorgeschlagene feldartige Muster aus kleinmassstäblichen Wohnkuben wirkt eher schematisch und schiebt sich räumlich unbefriedigend in den sensiblen scharnierartigen Raum zwischen den beiden nördlichen Zeughäusern. Insgesamt werden durch die städtebauliche Disposition drei unterschiedliche und nachvollziehbare Freiraumtypen geschaffen: die Baumhalle entlang der Berchtoldstrasse, eine Zirkuswiese an der Zürichstrasse und die inneren Kulturgassen. Eine allfällige Umplatzierung der ungünstig positionierten Garageneinfahrt von der Berchtoldstrasse an die Zürichstrasse würde den Zirkusplatz allerdings mit grosser Wahrscheinlichkeit empfindlich schwächen.

Das städtebauliche Konzept wird auf allen Ebenen konsequent umgesetzt: von der vollflächigen Extrusion der geometrischen Spur der Lagerwiesen in die abgerundeten Volumina der Neubauten (Podium und Hochbauten), über die eindeutige Zuweisung der öffentlichen und privaten Nutzungen in die Bestandsbauten und Neubauvolumen bis zum Vorschlag einer alternativen Parzellierung des Grundstücks zwischen Stadt und armasuisse Immobilien.

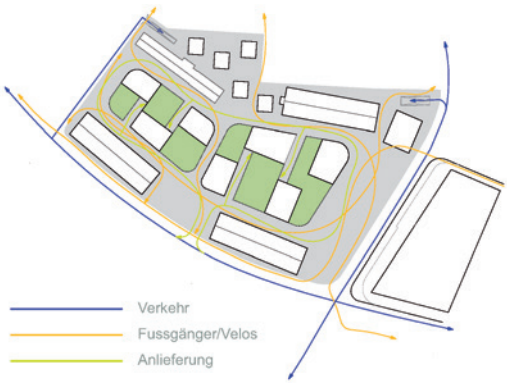
Insbesondere die Auftrennung und Zuweisung des Raumprogrammes des Kultur- und Kongresszentrums auf die beiden östlichen Zeughäuser wird betrieblich aber auch architektonisch als kritisch bis undenkbar beurteilt. Ob für die beiden anderen Zeughäuser ein ähnlich attraktives öffentliches Programm gefunden werden kann ist fraglich. Dazu kommt, dass mit dem vorgeschlagenen grossflächigen Podiumsgeschoss ein zusätzliches Angebot an kommerziellen und gewerblichen Flächen anfällt, was unter Umständen zu einem Überangebot an erdgeschossigen Flächen führen könnte. Es bleibt zumindest die Frage offen, ob sich die grossflächige Sockelzone nutzungsmässig so potent aufladen lässt, beziehungsweise ob die bauliche Mitte so durchlässig ausgebildet werden kann, dass die anliegenden Gassen- und Freiräume programmatisch aktiviert und vernetzt werden können.

Der Versuch der Verfasser ein Set von Bebauungsregeln zu entwickeln, um den gestalterischen Spielraum für die beiden Baubereiche auszuloten, wird vom Beurteilungsgremium an sich positiv gewürdigt. Die damit mögliche morphologische Bandbreite scheint jedoch noch derart gross zu sein, dass Zweifel aufkommen, ob das an sich einprägsame städtebauliche Konzept in Kombination mit der vorgeschlagenen Distribution der Nutzungen ein tragfähiges und robustes Gerüst für die zukünftige bauliche Entwicklung darstellt.

Übersichtsplan

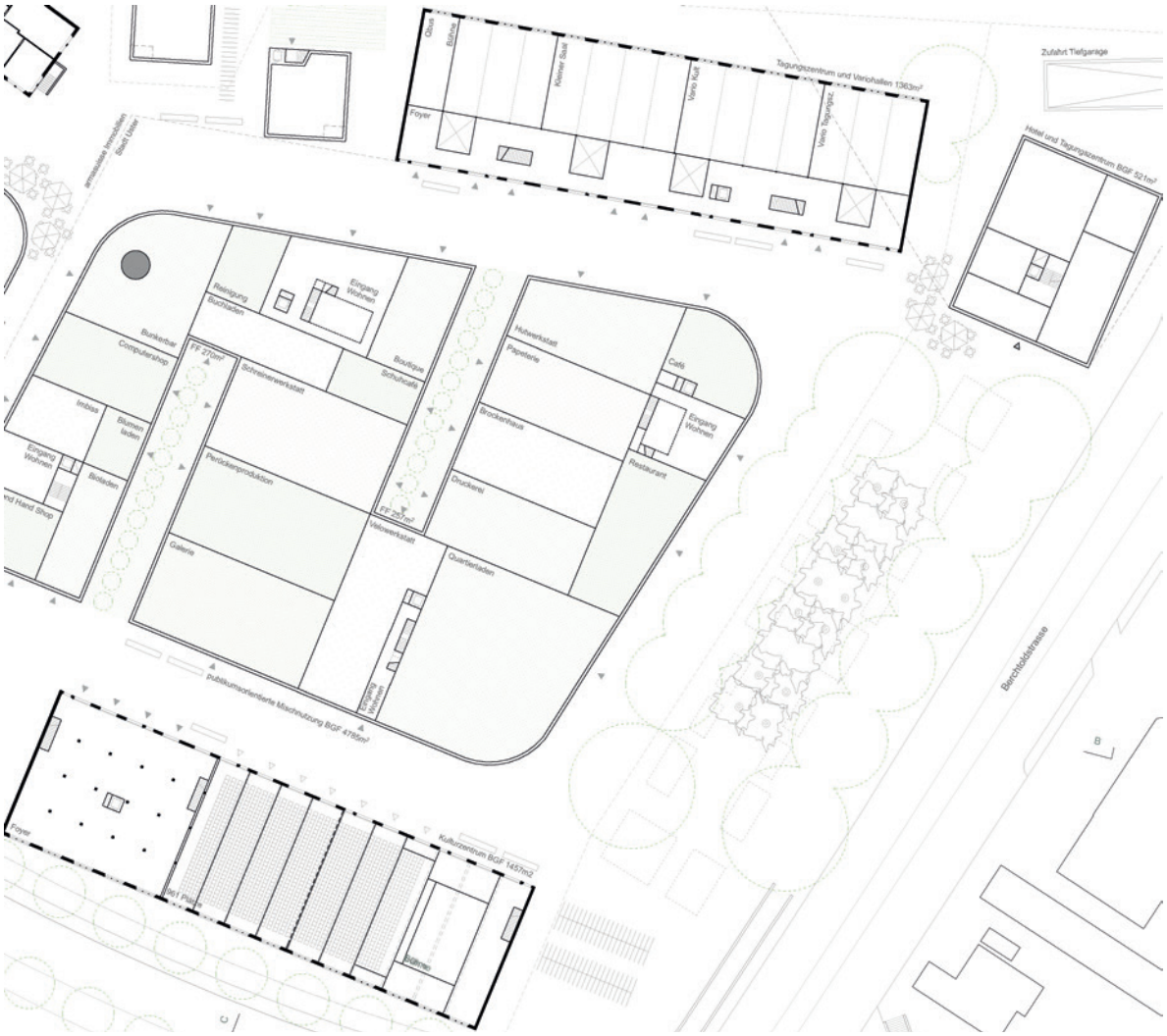


Situation

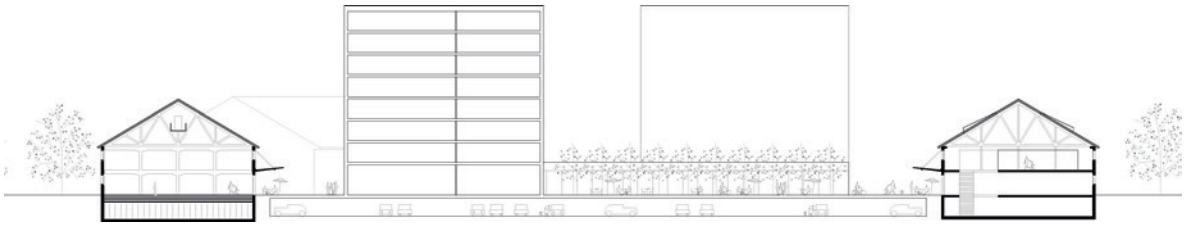


Verkehr

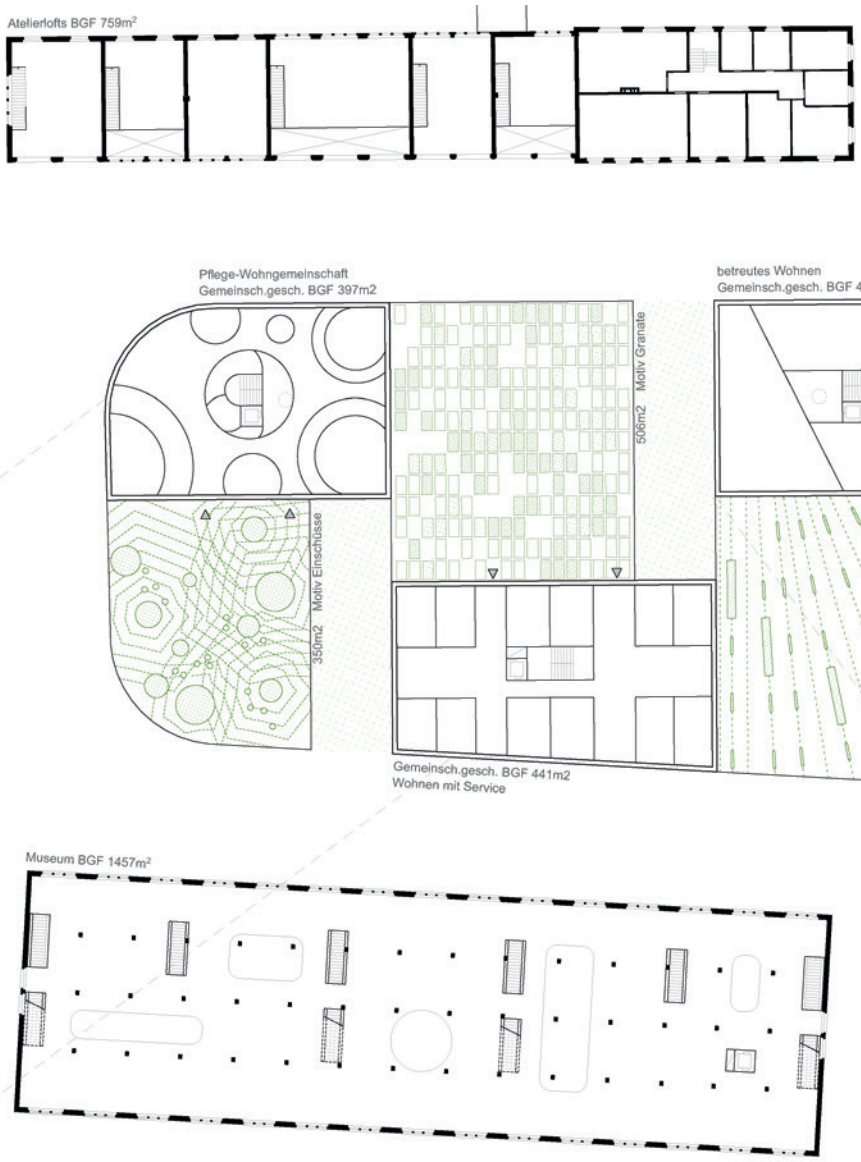
Kulturgassen



Erdgeschoss Kulturbereich

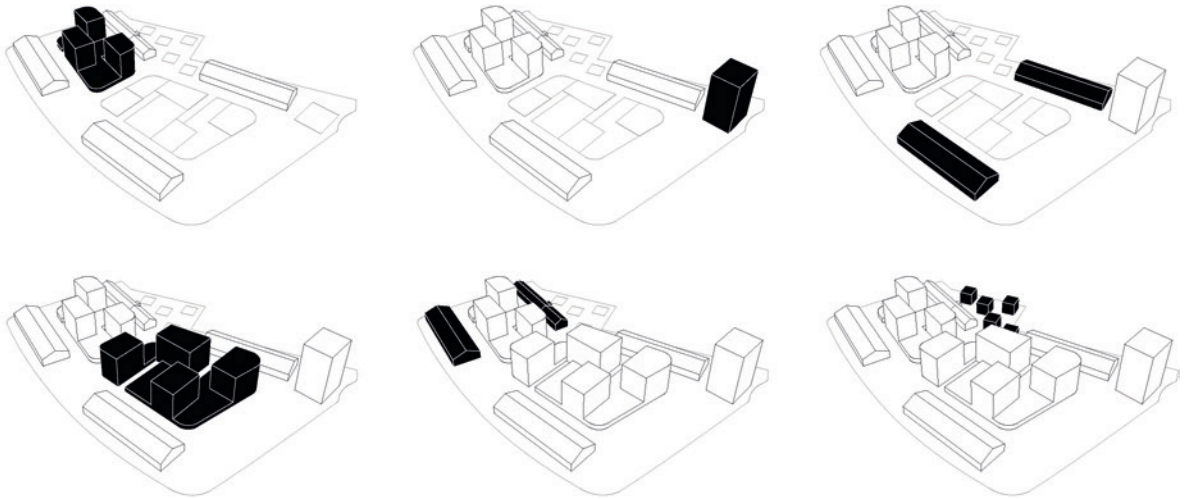


Schnitt Kulturbereich

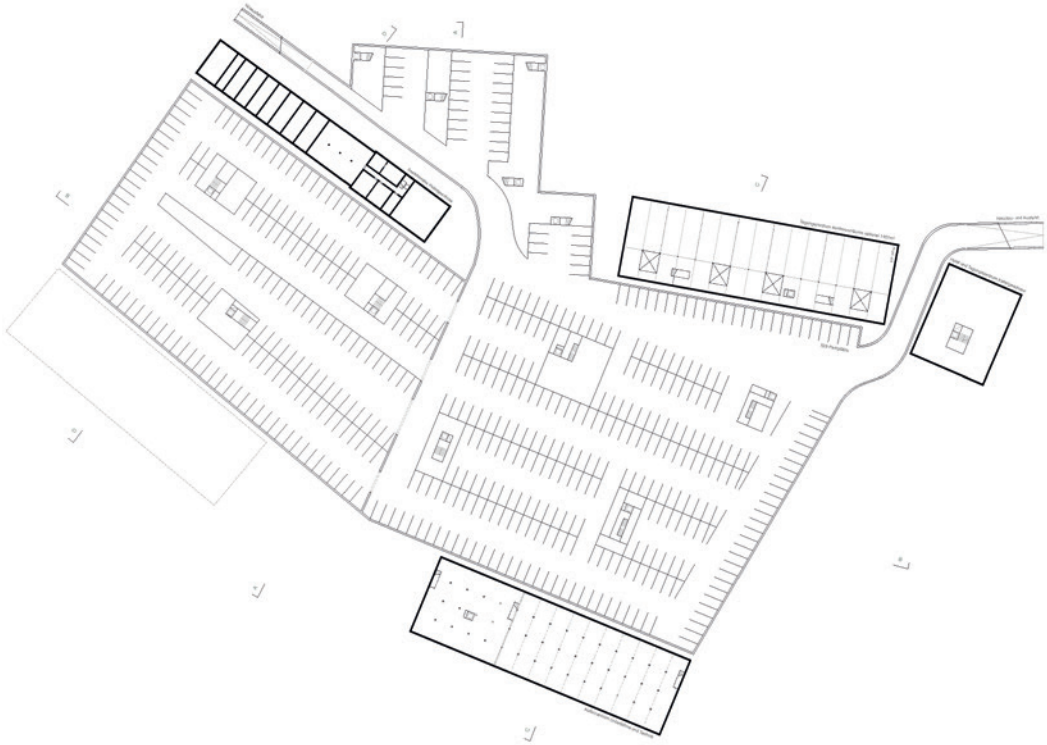


Obergeschoss Wohnbereich

Schnitt Wohnbereich

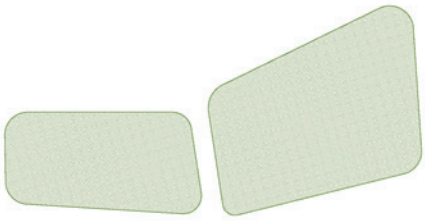


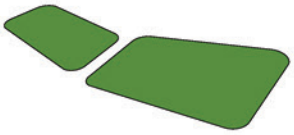
Etappierung



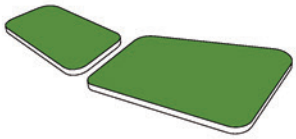
Grundriss Parkgeschoss

historische Felder als Baulinien

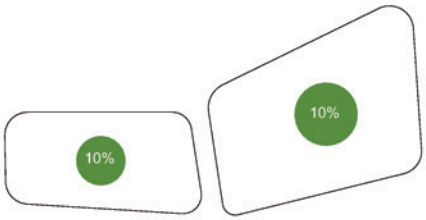




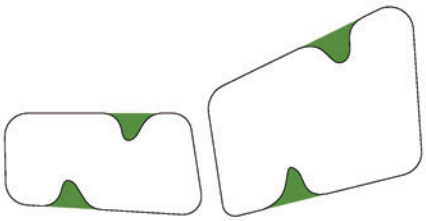
hohes Sockelgeschoss für flexible gewerbliche Nutzungen/ begrüntes begehbares Dach

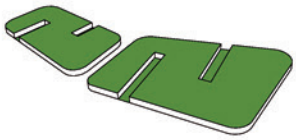


minimale Freifläche im EG 10%

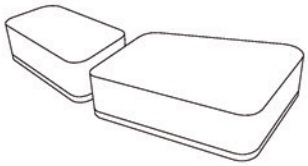


eine Aufweitung pro Längsseite

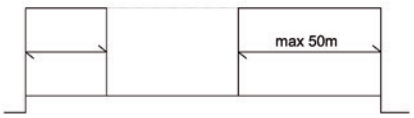


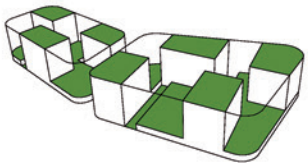


max. 25m Gesamthöhe



maximale Fassadenlänge der oberen Volumen von ca 50m

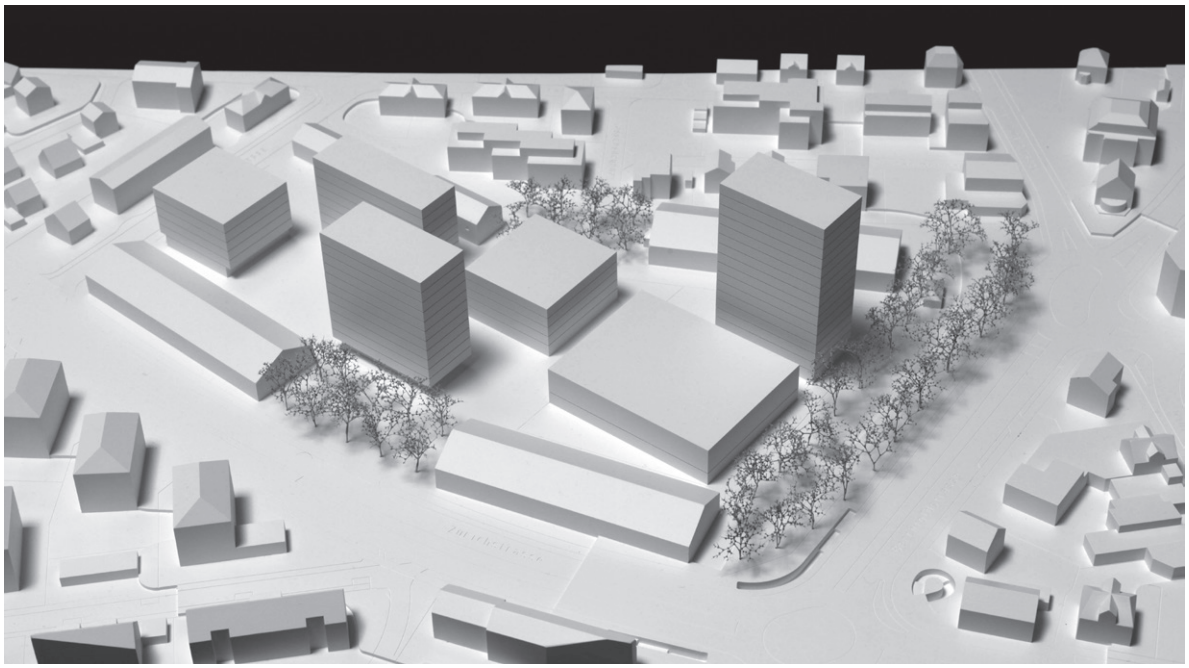




Architektur:
Raumbureau Rolf Jenni Tom Weiss Architekten, Zürich

Landschaftsarchitektur:
Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich

Architektur- und Städtebauhistoriker:
Sylvain Malfroy, Neuchâtel



Das Team schlägt vor, die Zeughausbauten freigestellt zu belassen und den Hof mit sechs quaderförmigen Neubauten unterschiedlicher Dimensionen und Proportionen zu besetzen. Die Gebäude sind in einem streng orthogonalen, auf die Eisenbahnlinie bezogenen Raster angeordnet und heben sich somit im östlichen Teil von der Geometrie der Zeughäuser ab. In einem flachen Quader an der Ostseite ist das Kultur- und Tagungszentrum untergebracht, im daneben stehenden Hochhaus das Hotel mit ergänzenden Wohnungen sowie im dahinter liegenden Quader Dienstleistungsflächen. Die weiteren drei Gebäude – darunter ein zweites Hochhaus – sind dem Wohnen gewidmet. Das Freihalten der denkmalgeschützten Gebäude hält den Bedarf an baulicher Erneuerung klein und ermöglicht zusammen mit den effizient dimensionierten Neubauten den Einbezug auch wenig ertragsintensiver, für die Durchmischung des Quartiers jedoch durchaus wohltuender Nutzungen.

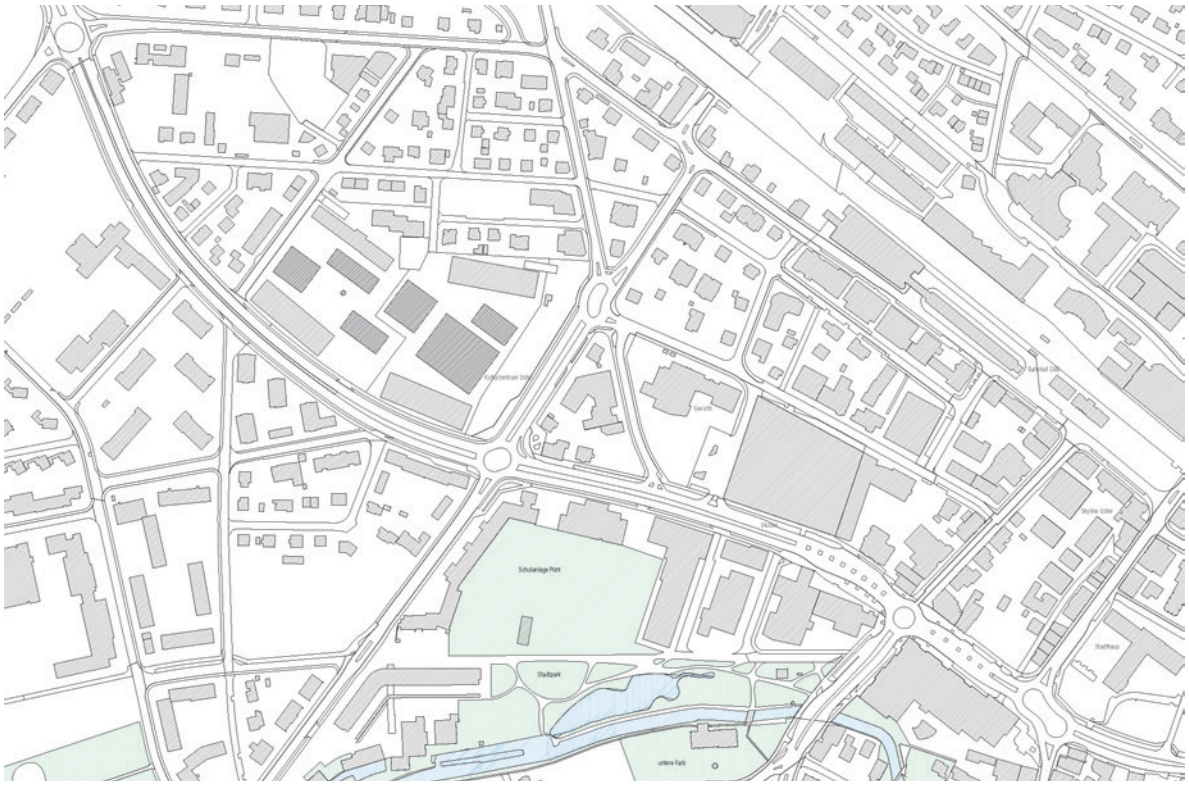
Der Klarheit des Konzepts, der Effizienz der Bauten sowie der Schonung der denkmalgeschützten Gebäude als Qualitäten steht eine Reihe von nachteiligen Konsequenzen des Vorschlages gegenüber.

Das Besetzen der Mitte mit Bauten und einem Gefüge von Zwischenräumen zwingt die Gebäude so in die Höhe, dass die Verhältnismässigkeit in Frage gestellt ist und das Hochhaus mit 16 Geschossen zum weitaus höchsten Gebäude der Stadt würde, was als der Lage und Bedeutung nicht angemessen erscheint. Die vorgeschlagene abgedrehte Geometrie öffnet im östlichen Arealteil Räume, welche in kritischer Konkurrenz zum Bereich vor dem Kultur- und Tagungszentrum stehen. Insbesondere in der Verlängerung der Gerichtsstrasse führt dies eher zufällig in die Tiefe und dennoch an den Rand der Anlage. Der von Bäumen gesäumte Zeughausplatz entlang der Berchtoldstrasse als wichtiger Vorplatz der öffentlichen Bauten wirkt für seine Bedeutung zu eng und der Baumkranz verstellt zudem die Sicht auf die – eigentlich gut orientierten – Hauptgebäude.

lm Netz von Aussenräumen in der Tiefe des Areals wird im weiteren die Adressbildung als schwierig erachtet; die grosse Menge an publikumsorientierten Verkaufs- und Gewerbeflächen auf Stadtniveau wird zudem schwerlich die zur Verfügung gestellten Aussenräume im notwendigen Masse beleben können. Den landschaftsarchitektonischen Massnahmen gelingt es zu wenig, die heiklen Stellen zu entschärfen und den vermittelten Eindruck der Kargheit zu mildern.

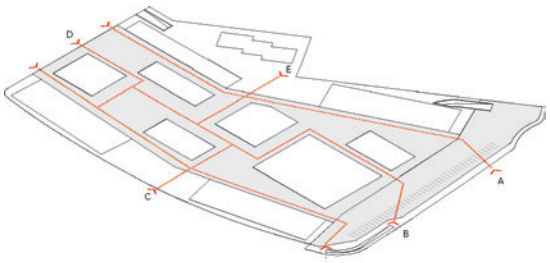
In der Summe verhindert die gesuchte formale Strenge den eigentlich erfolgversprechenden, durchaus pragmatischen Ansätzen des Konzeptes den Durchbruch zu einem gelungenen Ganzen.

Seite 50

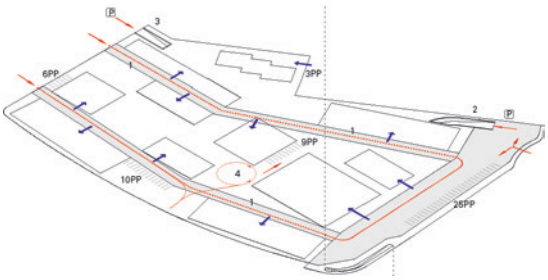


Übersichtsplan

Situation

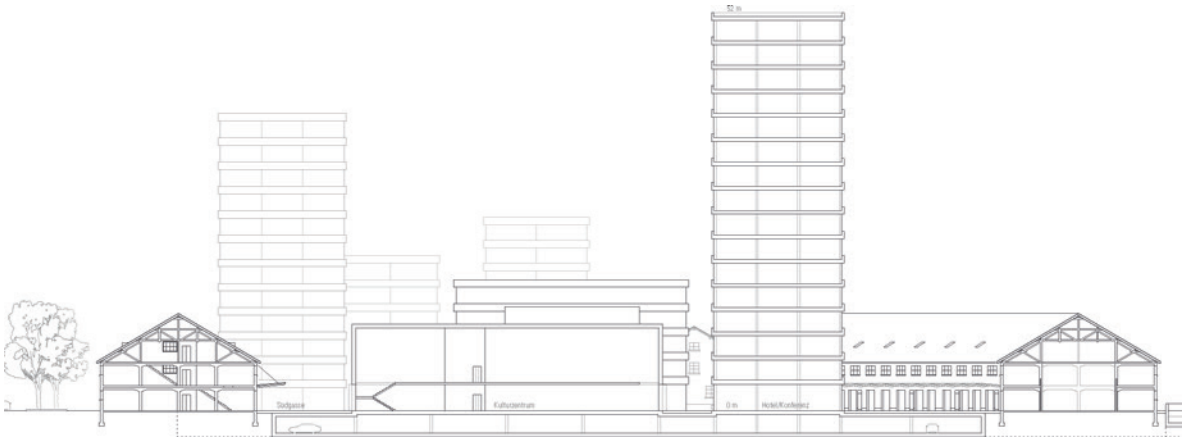


Erschliessung Langsamverkehr

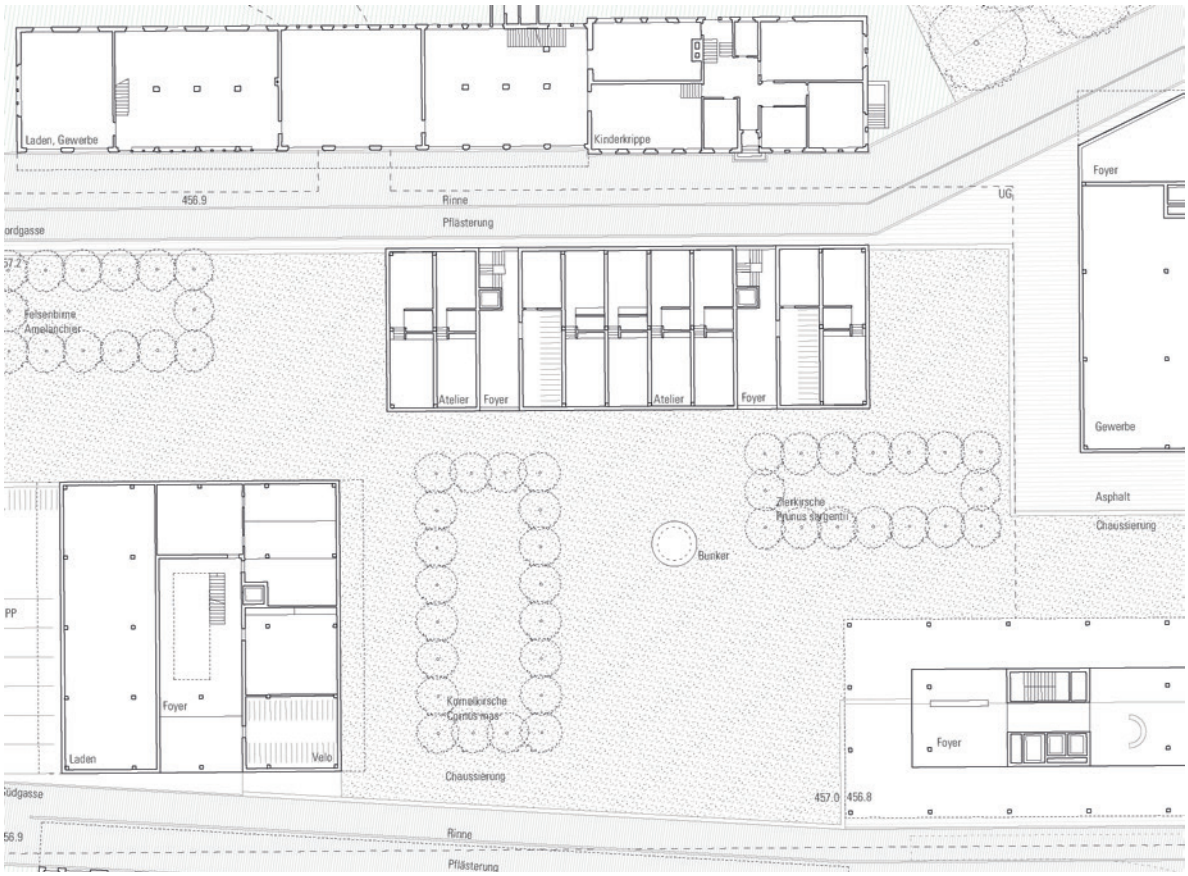


Erschliessung motorisierter Verkehr

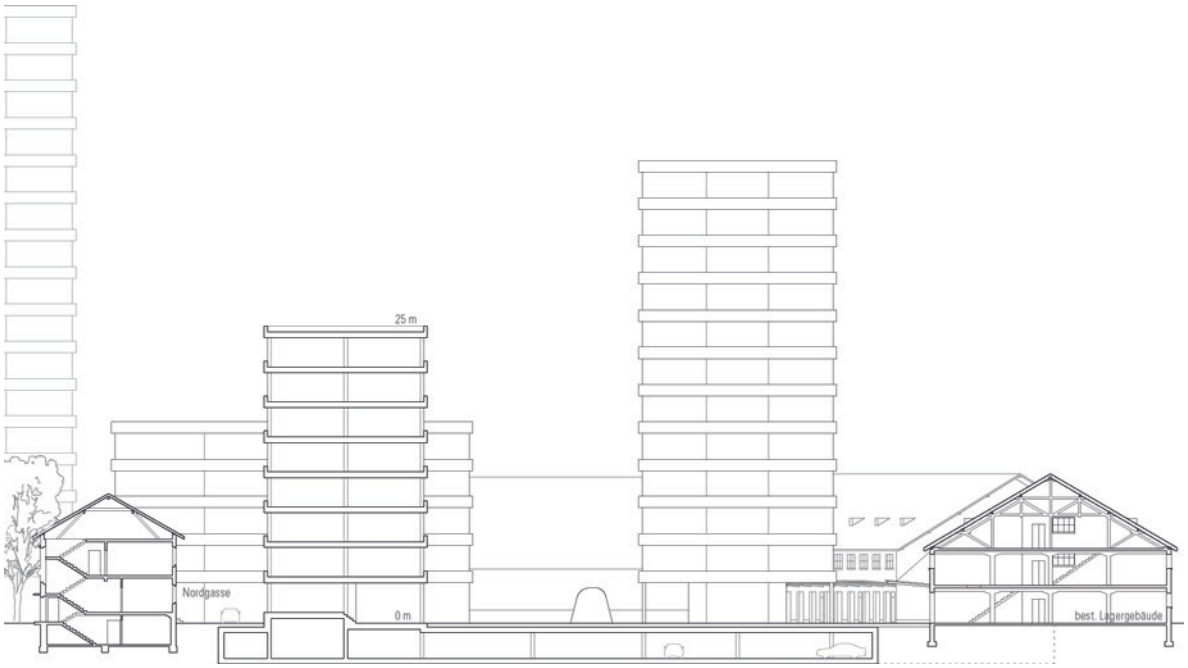
Erdgeschoss Kulturbereich



Schnitt Kulturbereich

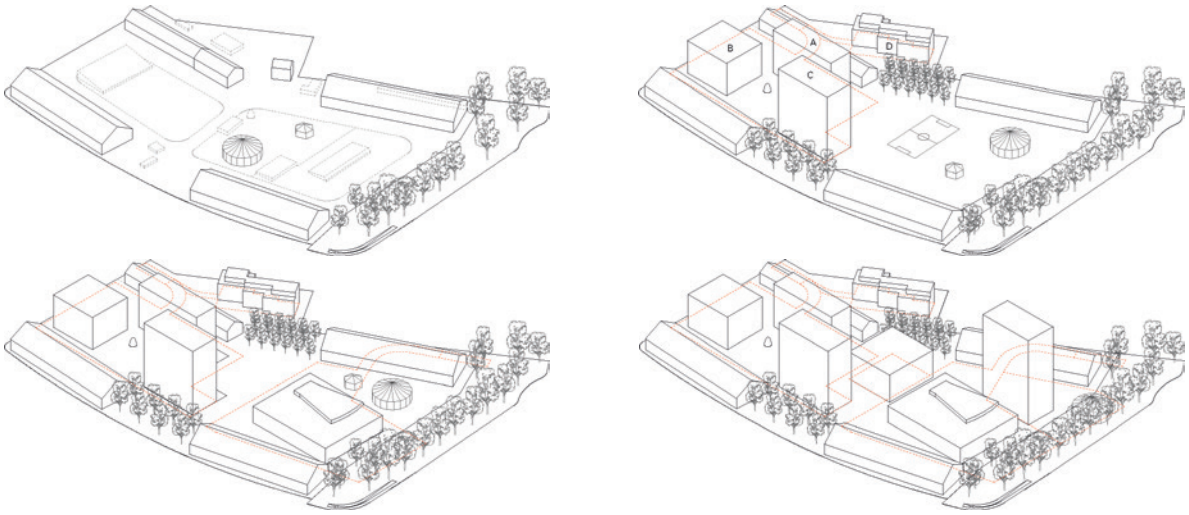


Erdgeschoss Wohnbereich

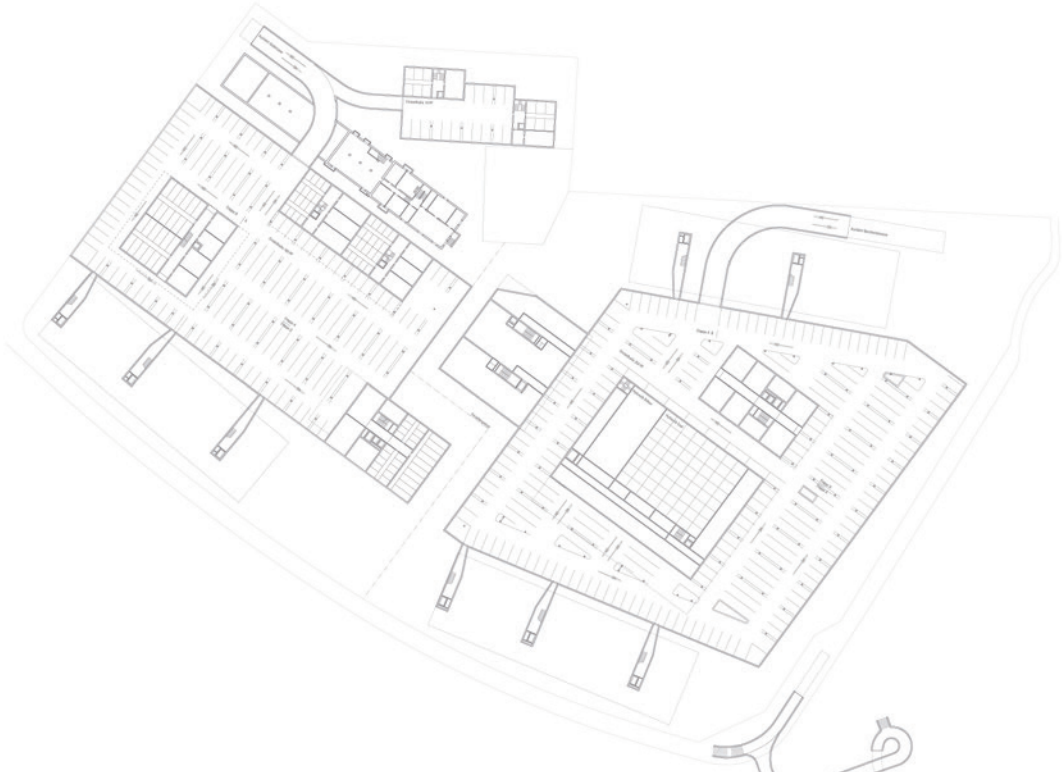


Schnitt Wohnbereich

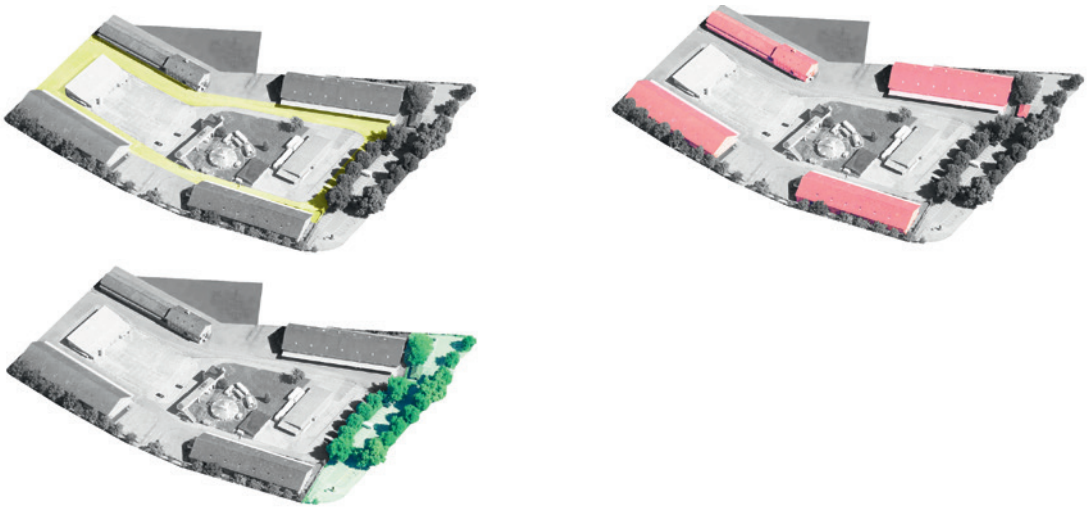
Seite 54



Etappierung



Grundriss Parkgeschoss



prägende Elemente des Zeughausareals

Masterplan

Herausgeberin
Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Auftraggeberinnen
Stadt Uster
armasuisse Immobilien

Druck
Druckerei Zimmermann
GmbH, Uster

Auflage
700 Exemplare