



Uster, 13. September 2011

Nr. 101/2011

L2.01.70 /V4.04.70

Zuteilung: KPB

Seite 1/5

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND «GEBIETSENTWICKLUNG PARK AM AABACH» BERICHT

(ANTRAG NR. 101)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Ziff. 3 lit. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Vom Synthesebericht des durchgeführten Studienauftrages wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat wird beauftragt
 - a) einen öffentlichen Gestaltungsplan über das Baugebiet Hinterwiszen/Park am Aabach und
 - b) ein Vorprojekt für die Neugestaltung des Parkarealszu erstellen und den Gestaltungsplan dem Gemeinderat zur Festsetzung zu unterbreiten.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler

GESCHÄFTSFELD STADTRAUM UND NATUR / LEISTUNGS-GRUPPE STADT- UND VERKEHRSPLANUNG

A Strategie

Leitbild	<p>Uster-Wohnstadt mit Lebensqualität und Entwicklungspotenzial für Unternehmen Uster ist eine attraktive und dynamische Wohn- und Arbeitsstadt am Greifensee. Überschaubares Bevölkerungswachstum mit zunehmender Wohnattraktivität und Lebensqualität ist unser oberstes Ziel. Die Einwohner geniessen die Kombination von lebendigem Stadtzentrum, erholsamen Aussen- und Grünräumen und dem verbindenden Wasser.</p> <p>Uster als attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität Wir schaffen gute Rahmenbedingungen für die Erstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum. Insbesondere fördern wir die Realisierung von Wohnangeboten im urbanen Zentrum und die Kombination von verschiedenen Nutzungen. Ein breites Angebot an Infrastrukturen für Freizeit und Sport ist vorhanden.</p>
Strategischer Schwerpunkt	<p>Nr. 2: Dem Stadtzentrum zu überschaubarem Lebensräumen mit durchmischter Nutzung und eigener Identität verhelfen.</p> <p>Nr. 3: Die Stadt Uster gewährleistet die sorgfältige Pflege ihrer Grünräume, schafft entlang dem Aabach Erholungsgebiete und unterstützt Private in der Realisierung neuer, hochwertiger Wohnräume.</p>
Strategisches Ziel	<p>Uster setzt die ersten Projekte des Konzeptes «Stadtentwicklungssachse Aabach» um.</p> <p>Uster geht sorgfältig mit seinen Grün- und Naturräumen um.</p>
Massnahmen	<p>M19: Dem Gemeinderat den Antrag unterbreiten betreffend weiteres Vorgehen «Park am Aabach».</p> <p>M20: Den Masterplan Hochwasserschutz – inkl. der Kanallandschaft am Aabach – in Zusammenarbeit mit dem AWEL umsetzen.</p>

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Interdisziplinär und fachlich fundierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadtentwicklung unter Einbezug sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Sichtweisen.
Neu	-

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Sondernutzungspläne/Gebietsentwicklung/Projektmanagement
Neu	keine

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	keine
Neu	keine



B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	keine
Neu	keine

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	100'000 Fr./Gestaltungsplan, im Investitionsplan 2012 enthalten
Einmalig Laufende Rechnung	Fr. im Globalkredit Jahr noch nicht enthalten
Folgekosten total	Fr. noch offen
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. im Globalkredit ab Jahreinzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
---	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Strategische Vorgaben durch den Gemeinderat

A. Ausgangslage

1. Worum es geht

Mit Beschluss vom 8. Dezember 2009 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, über das Gebiet Hinterwisen/Park am Aabach, basierend auf der im Plan 3 skizzierten Konzeptidee, eine Gebietsentwicklung einzuleiten und in der Folge dem Gemeinderat auf der Basis des durchgeführten Studienauftrages einen Synthesebericht zu unterbreiten, welcher als Grundlage für den nachfolgend auszuarbeitenden öffentlichen Gestaltungsplan dient.

2. Studienauftrag

In der Folge führte der Stadtrat unter Kostenbeteiligungen des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich den Studienauftrag durch. Auf die öffentliche Ausschreibung bewarben sich 38 interdisziplinär zusammengesetzte Teams, von denen vier zur Teilnahme eingeladen wurden. Die Beurteilung durch das eingesetzte Beurteilungsgremium erfolgte am 18. Mai 2011. Nach einer umfassenden Auseinandersetzung mit den Arbeiten und deren Gegenüberstellung gelangte das Beurteilungsgremium zur Auffassung, dass das Projekt des Teams METTLER Landschaftsarchitektur / Boltshauser Architekten AG / Basler & Hofmann AG / Schneider Aquatec AG die besten Voraussetzungen zur Zielerreichung aufweist. Das Beurteilungsgremium beantragte dem Stadtrat, die Weiterbearbeitung des Projektes unter Einhaltung der formulierten Empfehlungen. Die Resultate des Studienauftrages sind im Bericht «Studienauftrag Gebietsentwicklung Park am Aabach» zusammengefasst und wurden den Gemeinderatsmitgliedern mit separater Post zugestellt. Der Bericht ist Grundlage für den nachfolgenden Synthesebericht, welcher die Abteilung Bau in Absprache mit den involvierten Verwaltungsabteilungen Gesundheit und Finanzen erarbeitete.

3. Zusammenfassende Erkenntnisse

Nachfolgend werden die Erkenntnisse des durchgeführten Studienauftrages bezüglich den im Beschluss Nr. 346 des Gemeinderates aufgeführten Teilbereichen dargelegt.

a) Park am Aabach

Das Siegerprojekt des Teams METTLER Landschaftsarchitektur / Boltshauser Architekten AG / Basler & Hofmann AG / Schneider Aquatec AG besticht durch seinen unpräzedenziösen Umgang mit der bestehenden Landschaftskammer inmitten des Siedlungsgebietes von Uster. Die bestehende Wiesenlandschaft wird weiter geöffnet, der bewaldete Altlauf wird verstärkt, der Aabach in der Nähe der Villa wird renaturiert und zugänglich gemacht. Die Wiese mit Baumgruppen und den darin eingelegten Wegen bestimmt die Atmosphäre. Die Anbindung an die «Grüne Achse Florastrasse» ist indes noch zu konkretisieren resp. in die Gartentypologie entlang der Florastrasse einzubinden.

b) Baden im Park mit «Kristall»

An der klassischen Badeanstalt mit Betonschwimmbecken sowie am Standort der Becken wird festgehalten. Das vorgeschlagene umfriedete Freibad samt Parkplatz an der Florastrasse erfährt eine Attraktivitätssteigerung und architektonische Präzisierung. Die vorgeschlagene Kombination von Schwimmbecken und erweitertem Kleinkinderbereich sprengt räumlich die vorhandene Situation und lässt den umliegenden Strukturen wenig Raum. Eine Redimensionierung und stärkere Hinwendung zur Florastrasse ist anzustreben. Auch organisatorische Massnahmen sowie Anzahl der Liegeflächen müssen mit den zuständigen Instanzen geklärt werden.

Der gesuchte «Kristall» kam bei keinem der eingereichten Projekte zum Strahlen. Die Idee wird nicht mehr weiter verfolgt.

c) Wohlfühloase/Hotel/Restaurant

Die Resultate des Studienauftrages haben die Vorgaben des Gemeinderates bestätigt, dass von einer privaten Wohlfühloase, einem Hotel, einem Restaurant oder einer Jugendherberge abzusehen ist. Verschiedene Arbeiten haben indes ein Café in der Villa oder im vorgesehenen, neu zu erstellenden Gebäudekomplex auf dem westlich liegenden, städtischen Grundstück aufgezeigt. Die Restaurant- oder Cafénutzung wird kein Bestandteil des auszuarbeitenden Nutzungsprogramms mehr sein. Am Verpflegungsangebot «Kiosk» im Zusammenhang mit dem Badebetrieb wird festgehalten.

d) Villa

Die Villa ist ein Schutzobjekt in prächtiger Umgebung. Diesem städtischen Juwel muss Sorge getragen werden. Niederschwellige bauliche Eingriffe sind möglich. Die Nutzung muss sich aber dem Schutzobjekt unterordnen. Keine der vorgeschlagenen Erweiterungsbauten haben die Jury überzeugt. Vom Saalanbau, wie das Siegerprojekt es vorsieht, ist abzusehen. Die öffentliche Nutzung ist beizubehalten und eventuell noch zu intensivieren (u.a. mit Repräsentationsort für Empfänge, Seminare, Schulungen und Kurse). Als weitere Idee steht nochmals das Thema «Event-Trauung» mit anschliessendem Apéro oder anderen Festlichkeiten in dieser städtischen Villa zur Diskussion.

e) Wohnen am Aabach

Alle Arbeiten haben gezeigt, dass Bebauungskonzepte angrenzend an das schutzwürdige Ortsbild von Kirchuster mit sehr hoher Dichte möglich sind. Im Vordergrund bei der Jurierung stand die Suche nach einer Uster-spezifischen Lösung, welche das Thema «Wohnstadt am Wasser» beispielhaft aufzeigt. Mit dem ausgelobten Projekt glaubt das Beurteilungsgremium einen für Uster adäquaten Beitrag gefunden zu haben.

Dem privat betroffenen Grundeigentümer wurde das Resultat des Studienauftrags vorgestellt. Er kann den Entscheid des Beurteilungsgremiums nachvollziehen, möchte indes gegenüber der heutigen Situation keine Nutzungseinschränkungen erleiden. Die nächsten Schritte werden zeigen, ob diesem Wunsch entsprochen werden kann.

Bezüglich der städtischen Parzelle bedarf es einer vertieften Überarbeitung des Überbauungsvorschlages unter Berücksichtigung der nördlich liegenden Nachbarparzelle und einer Optimierung der Fussgängererschliessung.



f) Hochwasserschutz Aabach

Das interessante Gestaltungskonzept wurde unter Einbezug eines Wasserbauingenieurs entwickelt. Dennoch sind vertiefte Abklärungen zusammen mit dem AWEL nötig, welches auch für die Umsetzung zuständig ist.

4. Synthese

Der durchgeführte Studienauftrag hat erfreulicherweise aufgezeigt, dass die durch den Gemeinderat formulierten Konzeptideen eine realistische Grundlage für die vier erarbeiteten unterschiedlichen Beiträge zum Studienauftrag darstellten. Das vorliegende Resultat bildet nun die Grundlage für die anstehende Detailplanung. Dank dem gemäss Submissionsverordnung durchgeführten Studienauftrag konnte ein Planungsteam ausgelobt werden, welches nun mit den nächsten Schritten beauftragt werden kann. Es wird dies ein öffentlicher Gestaltungsplan für das überbaubare Gebiet und ein Vorprojekt für die Parkgestaltung sein. Beide Geschäfte werden dem Gemeinderat wieder zur Beschlussfassung unterbreitet. Beim Parkareal inkl. Villa am Aabach und Badeanstalt wird es eine Kreditvorlage und beim Gestaltungsplan die Festsetzung durch den Gemeinderat sein.

B. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat

- Vom Synthesebericht des durchgeführten Studienauftrages zustimmend Kenntnis zu nehmen
- Den Stadtrat zu beauftragen
 - einen öffentlichen Gestaltungsplan über das Baugebiet Hinterwisen/Park am Aabach sowie
 - ein Vorprojekt für die Neugestaltung des Parkareals

zu erstellen und den Gestaltungsplan dem Gemeinderat zur Festsetzung zu unterbreiten.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilage (Aktenauflage)

– Bericht Studienauftrag «Gebietsentwicklung Park am Aabach» vom Juli 2011