

**Stadt Uster  
Heusser – Staub – Stiftung  
Restaurant Burg**

**Studienauftrag  
Umbau, Sanierung und Renovation**

**Schlussbericht**



Luftaufnahme des Schlosshügels von Westen



Luftaufnahme des Schlosshügels von Süden

	Studienauftrag Restaurant Burg	2
	Inhaltsverzeichnis	
	<b>A: Studienauftrag</b>	
	<b>I. Allgemein</b>	
<b>Ausgangslage</b>	Wirtewechsel Denkmalschutzobjekt Machbarkeitsstudie Beurteilung	3
<b>Auftrag</b>	Auftraggeberin	3
<b>Organisation</b>	Submission Beurteilungsgremium Begehung Eingabe	4 4 4 4
<b>Beurteilung</b>	Beurteilungskriterien	4
<b>Terminplan</b>	Ablauf	4
	<b>II. Projektaufgabe</b>	
<b>Projekt</b>	Architekturqualität Betriebsqualität Bauqualität und Kostendach	5
	<b>III. Raumprogramm</b>	
<b>Programm</b>	Soll - Bedürfnisse	5
	<b>B: Bericht Beurteilungsgremium</b>	
<b>Allgemein</b>	Information	6
<b>Beurteilung der Studien</b>	Bericht: Di Iorio & Boermann Architekten, Zürich Bericht: Pfister Schiess Tropeano & Partner AG, Zürich Bericht: Bucher Hans Architekten AG, Uster	7 11 13
<b>Beschluss</b>	Genehmigung	15
	<b>C: Weiteres Vorgehen</b>	
<b>Planung</b>	Programm	16

## **A: Studienauftrag**

### **I. Allgemein:**

#### **Ausgangslage**

##### Wirtewechsel

Die Liegenschaft Restaurant Burg, erbaut 1902 und letztmals renoviert 1992, sollte infolge Wirtewechsels den neuen, heutigen und zukünftigen Ansprüchen angepasst und saniert werden.

##### Denkmalschutzobjekt

Das Restaurant ist zusammen mit dem Schloss Uster und der Scheune im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgeführt. Die markante Schlossanlage liegt ausserdem im Ortsteil „Burg“ und damit innerhalb des überkommunal bedeutsamen Ortsbildes Uster.

##### Machbarkeitsstudie

Die Heusser-Staub-Stiftung für Uster hat im Juli 2002 einen Architekten beauftragt, in einem ersten Schritt die Machbarkeit eines Erweiterungsbaus Richtung Restaurant Terrasse, sowie den allgemeinen Sanierungsbedarf abzuklären. Zur gleichen Zeit wurde durch ein Gastro-Spezialist eine betriebswirtschaftliche Prüfung vorgenommen.

##### Beurteilung

Das Vorprojekt wie auch das entsprechende Betriebskonzept wurde der Stadtbildkommission wie auch der kant. Denkmalpflege zur Stellungnahme vorgelegt:

Die Kommissionen sind der Meinung, dass mit einer überzeugenden architektonischen und denkmalpflegerischen Lösung an dieser empfindlichen Lage eine Raumerweiterung möglich sein könnte.

Sie empfiehlt aber, die geeignete Lösung mit einem Studienauftrag oder Wettbewerb zu evaluieren und ausgewiesene Fachleute beizuziehen. Nebst den wirtschaftlichen Überlegungen sollten dabei auch architektonische und denkmalpflegerische Aspekte, insbesondere auch die adäquate Detaillösung, mit einbezogen werden.

#### **Auftrag**

##### Auftraggeberin

Die Heusser-Staub-Stiftung für Uster veranstaltet einen Studienauftrag für den „Umbau, Sanierung und Renovation des Restaurant Burg Uster“.

## Organisation

### Submission

Folgende 3 Architekturbüros sind zur Teilnahme eingeladen:

Bucher Hans Architekten AG, Uster  
Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich  
Di Iorio & Boermann Architekten ETH SIA, Zürich

### Beurteilungsgremium

Sie ist aus folgenden Mitgliedern zusammengesetzt:

#### Sachexperten:

H. Wolfensberger, Präsident der Verwaltungskommission der Heusser-Staub-Stiftung für Uster  
Th. Bornhauser, Stadt Uster Liegenschaften

#### Fachexperten:

Dr. Chr. Renfer, Kant. Denkmalpflege  
A. Spiro, Stadtbildkommission - Architektin  
H. Keller, Kelman Consulting - Beratung Gastronomie

### Begehung

Mitte Juni 2003 findet im Restaurant Burg eine Begehung mit Aussprache und Fragenbeantwortung statt, zu der alle Teilnehmer/innen eingeladen sind.

### Eingabe

Eingabetermin: 29.08.2003

## Beurteilung

### Beurteilungskriterien

Der Studienauftrag hat folgende Zielsetzungen und diese sind bei der Beurteilung die massgebenden Kriterien:

Architekturqualität  
Betriebsqualität  
Bauqualität und Kostendach

## Terminplan

### Ablauf

22.05.2003	Besichtigung und Abgabe der Unterlagen
13.06.2003	Fragenbeantwortung
29.08.2003	Eingabe der Studien
15.09.2003	Abschluss Vorprüfung
30.09.2003	Entscheid Beurteilungsgremium
Okt. 2003	Ausstellung der Studien
Nov. 2003	Verträge ausarbeiten
Febr. 2004	Baueingabe
Juli 2004	Baubewilligung
Nov. 2004	Baubeginn
Mai 2005	Bauvollendung und Bezug

## II. Projektaufgabe

### Projekt

Der Studienauftrag hat folgende Zielsetzungen und diese sind bei der Beurteilung die massgebenden Kriterien:

#### Architekturqualität

Die Baudirektion Kanton Zürich, Kantonale Denkmalpflege definiert für das bestehende Gebäude ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung.

#### Betriebsqualität

Die Zielsetzung wird mit einer Gästeplatzzahl von ca. 100 Sitzplätze definiert.

#### Bauqualität und Kostendach

Es wird Wert auf wirtschaftliche und energiegerechte Baukörper gelegt. Die Baukonstruktion inkl. allen nötigen Installationen müssen unterhalts- und wartungsfreundlich sein.

Ein behindertengerechter Zugang ins Restaurant und Einbau einer entsprechenden WC - Anlage im Erdgeschoss.

Das maximale Investitionsvolumen für die Neukonzeption des Restaurantbetriebes auf ca. 100 Gästeplätze (Indoor) inkl. Honorare, Nebenleistungen und Studienauftrag beträgt max. inkl. MWSt. Fr. 1'000'000.—

## III. Raumprogramm

### Programm

Soll – Bedürfnisse

Die zukünftigen Flächen sollten wie folgt genutzt werden:

Lage	Indoor-Sitzplätze	M2
Untergeschoss / Erdgeschoss <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurantbetrieb mit Innenplätzen</li> <li>• Restaurantbetrieb mit Aussenplätzen</li> <li>• alle dazugehörigen, notwendigen Nebenräumen für die Gäste:</li> <li>• alle dazugehörigen, notwendigen Nebenräumen für das Personal</li> </ul>	ca. 100	nach Bedarf nach Bedarf nach Bedarf nach Bedarf
Obergeschoss + Dachgeschoss + Estrich	wie bestehend	-

## **B: Bericht des Beurteilungsgremiums**

### **Allgemein**

#### Information

Am 30. September 2003 versammelte sich das vollständige Beurteilungsgremium in Uster im Säali des Restaurant Burg zur Beurteilung der drei Studien der eingeladenen Architekturbüros.

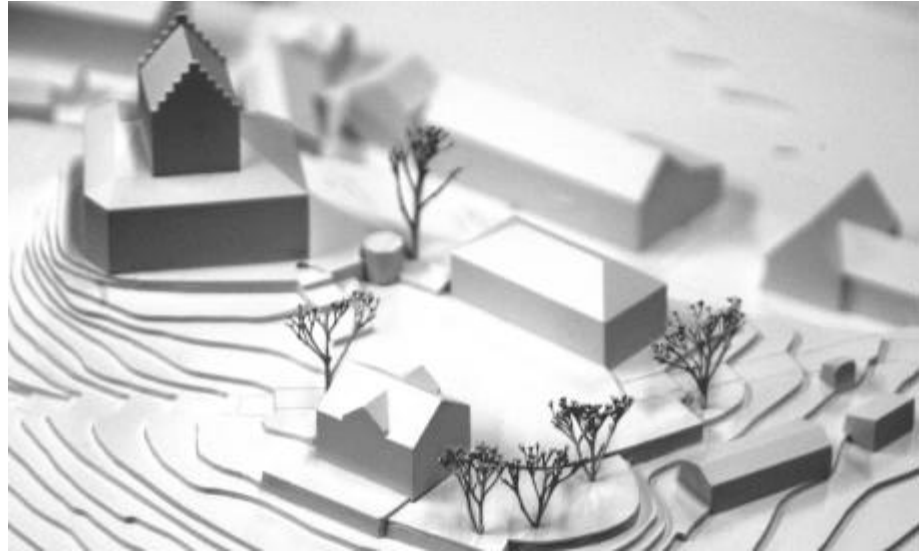
Die drei Studien wurden zuerst separat durch die drei Verfasser präsentiert und im Detail vorgestellt.

Daraufhin begab sich das Gremium in die Beratung zurück. Nach intensiven und interessanten Diskussionen und Vergleiche nach Vor- und Nachteilen, wurde der Entscheid aufgrund der drei festgelegten Kriterien endgültig entschieden.

Die nachfolgenden Beurteilungen der jeweiligen Studien bildet die Grundlage des Entscheides wie auch das weitere mögliche Vorgehen in der nächsten Planungsphase.

## Beurteilung der Studie

Bericht: Di Iorio & Boermann Architekten ETH SIA, Zürich



### Architekturqualität

Mit den äusseren Veränderungen und Anpassungen reagiert der Verfasser auf die bestehende topografische Ordnung und Bebauung des gesamten Burghügels behutsam und mit viel architektonischem Gespür. Er leistet damit einen qualitätsvollen Beitrag für eine realisierbare architektonische Umsetzung der vorgeschlagenen Restaurantenerweiterung.

Der neue Zugang zum Restaurant wird behindertengerecht erstellt und wieder direkt an den städtebaulich wichtigen Raum des Hofplatzes angebunden. Eine Verlegung des Windfangs ins Innere ist allerdings erwünscht. Durch das neue Zugangskonzept ergibt sich mit der gleichzeitigen Eliminierung der bestehenden Hecke eine Öffnung des gesamten Hofplatzes und es entsteht ein attraktiver Kiesplatz gegen Osten. Der erwünschte Ausblick im Erdgeschoss wird durch eine Fassadenöffnung mit einer grosszügigen Fensterreihe erreicht. Damit der geschlossene murale Charakter der Fassade trotzdem bestehen bleibt, wird empfohlen das Verhältnis zwischen Mauer- und Lochanteil sorgfältig zu prüfen. Das Sockelgeschoss als Um- und Anbau übernimmt die Strukturen der Stützmauern am Burghügel. Die Fensteröffnungen wirken im verputzten Sockelelement indessen eher zufällig und fremd.

Die inneren Tragstrukturen im Erdgeschoss werden „geöffnet“ und es bildet sich ein attraktiver Gästeinnenraum, in welchem sich eine stimmige Atmosphäre entwickeln kann. Der offene Innenraum ist geprägt von hoher Betriebsqualität, filigraner Ausstattung und wirkt gleichwohl als ausgeglichener Gegenpool, einer offenen inneren Raumerlebniswelt, zur geschlossenen äusseren Fassadenstruktur.

### Betriebsqualität

Das Restaurant im Erdgeschoss mit 90 Sitzplätzen, welches das Raumprogramm mit der Gästekapazität bereits erfüllt, besticht durch einen sehr guten Lösungsansatz in der Raumaufteilung. Es entsteht ein Begegnungsort für alle Menschen. Zusammentreffen, sprechen und

## Beurteilung der Studie

Bericht: Di Iorio & Boermann Architekten ETH SIA, Zürich

diskutieren, essen und trinken kann an bester Lage genossen werden. Die kurzen und direkten Serviceabläufe im Innern gewährleisten eine optimale Bedienung aller Gäste bei minimalen personellen Aufwendungen. Mit dem Office in der Nähe zur vergrösserten Terrasse für 76 Plätze, kann auch der äussere Restaurantteil gut bedient werden. Die im Untergeschoss liegende neue Küche, gewährleistet einen ruhigen und speditiven Serviceablauf der Mahlzeitenbedienung zum Office hin und von dort auf direktem Weg zu jedem Gast. Empfehlenswert ist, die im Küchenbereich liegende Raumaufteilung für den Geschirrabwasch neu zu überdenken, und diesen besser zum Lift hin zu positionieren und dafür Vorspeisen und Desserts eher im rückwärtigen Bereich anzusiedeln. Auf den zusätzlich ausgewiesenen Gartensaal im Untergeschoss mit 44 Sitzplätzen (z. B. für Bankette), kann ohne die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu gefährden, vorerst verzichtet werden.

### Bauqualität und Kostendach

Die Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind kostenintensiv. Durch die neue Raumaufteilung entsteht aber ein neues attraktives Raumgefühl für die Gäste. Der Zugang zum Erdgeschoss ist behindertengerecht eingerichtet. Der Gästeraum im Untergeschoss (Gartensaal) ist aber nur über diverse Treppentritte erreichbar.

Mit dem Verzicht des Ausbaues des Gartensaales im Untergeschoss, ist grösseres Einsparungspotenzial vorhanden, ohne dass das Raumprogramm beeinträchtigt wird. Damit sollte der vorgegebene Kostenrahmen insgesamt eingehalten werden.

### Zusammenfassung

Mit den äusseren Anpassungen wurde auf das bestehende Erscheinungsbild am Burghügel respektvoll Rücksicht genommen und an die bestehende Architekturqualität angeknüpft.

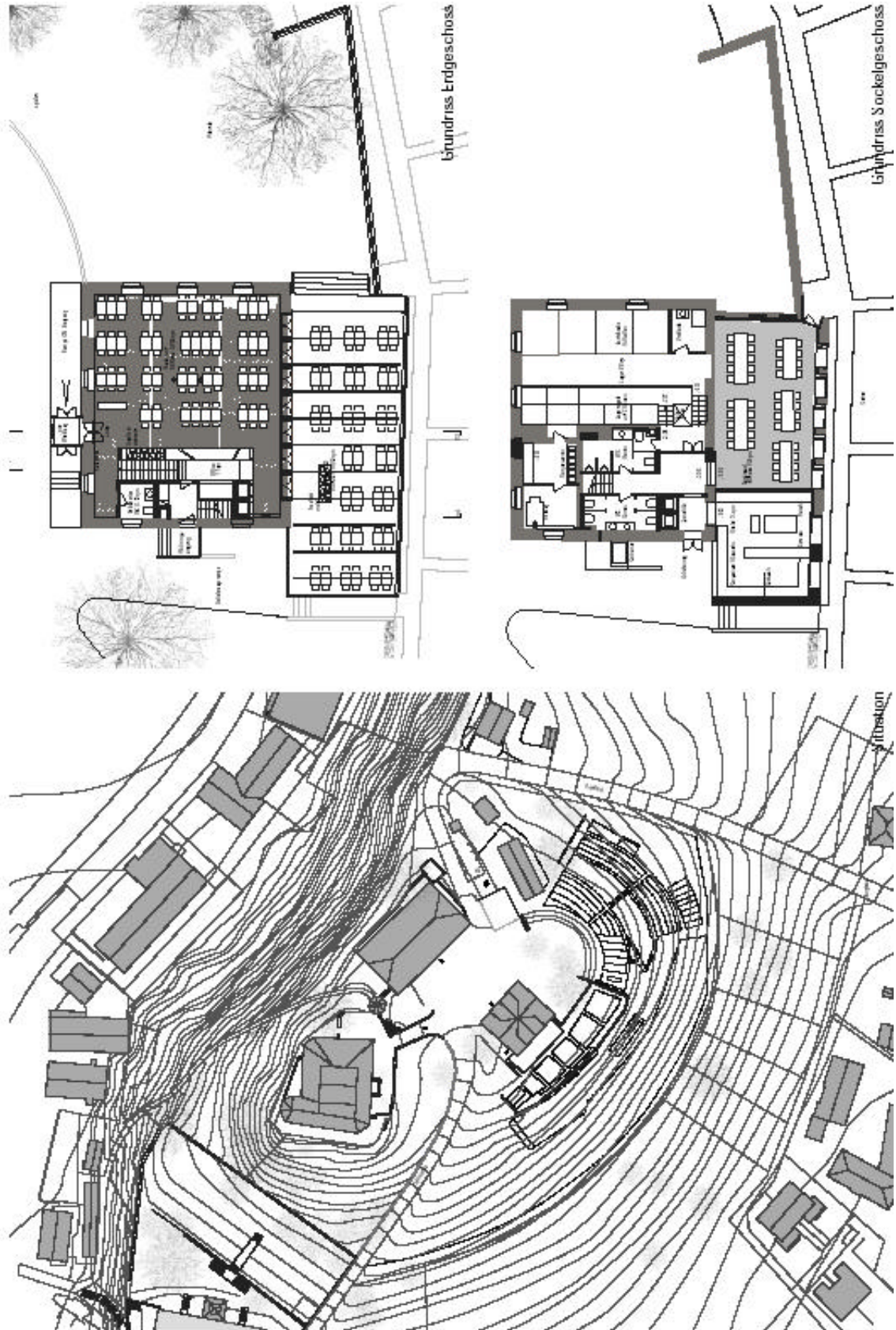
Die Studie besticht aber insbesondere durch ein optimales Gastronomiekonzept. Ausgelöst durch die Neugestaltung des Restaurantbetriebes im Erdgeschoss, mit einer einzigen Raumeinheit für 90 Personen. Damit wurde das Raumprogramm betreffend Gästeanzahl bereits erfüllt. Es entsteht ein Raum der Begegnung für Alle, an bester Lage und mit bester Aussicht. Der Verfasser leistet mit dieser Studie einen wertvollen Beitrag damit ein attraktiver Gastronomiebetrieb realisiert werden kann. Durch den mutigen Eingriff zu Gunsten eines optimalen Betriebskonzeptes, ergaben sich grössere Raumveränderungen im Innern des Gebäudes, welche aber mit viel Rücksicht und Feinfühligkeit und mit Liebe zum Detail ausgestaltet sind, so dass eine optimale Verbindung zwischen der Geschlossenheit des äusseren Erscheinungsbildes und einer Einheitlichen Raumwirkung im Innern entsteht.

Mit dem vorhanden Kosteneinsparungspotenzial besteht die Möglichkeit, dass der vorgegebene Kostenrahmen eingehalten werden kann.



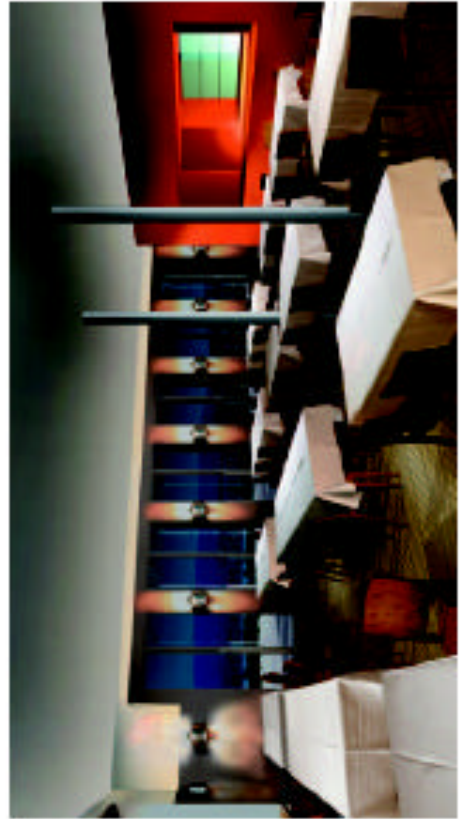
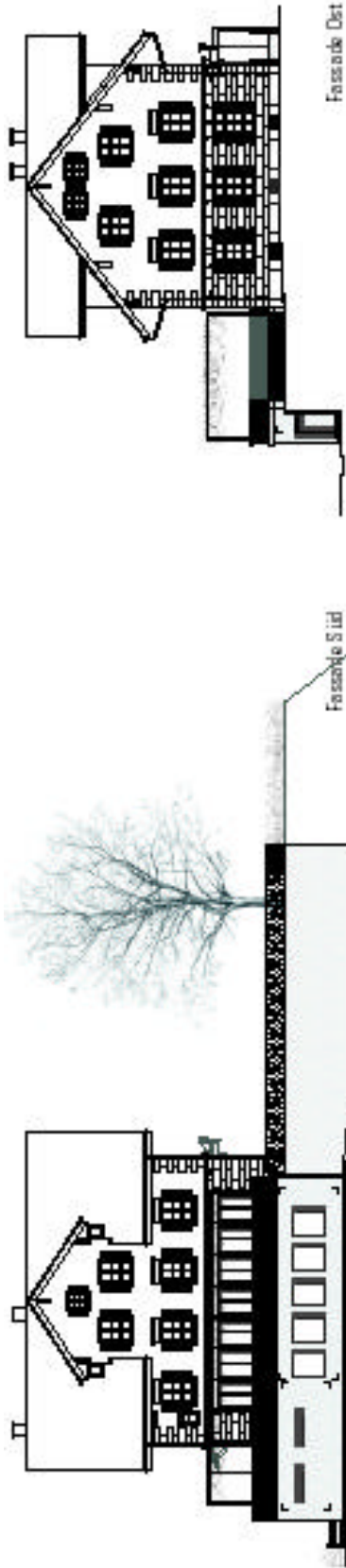
**Beurteilung der Studie**

Bericht: Di Iorio & Boermann Architekten ETH SIA, Zürich



Beurteilung der Studie

Bericht: Di Iorio & Boermann Architekten ETH SIA, Zürich



## Beurteilung der Studie

Bericht: Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich



### Architekturqualität

Auf die hohen denkmalpflegerischen Qualitätsansprüche, bezüglich der im überkommunalen Ortsbild Uster stehenden markanten Schlossanlage, nimmt der Verfasser der Studie in hohem Masse Rücksicht und erzielt eine ästhetisch gute Lösung im historischen Kontext. Er leistet mit der Umgestaltung und den vorgenommenen Anpassungen an die bestehende Bausubstanz einen subtilen Beitrag zur architektonischen Umsetzung der gewünschten Restauranterweiterung. In der Umgebungsgestaltung wird der zentral gelegene Hofplatz mit einer neuen Hecke erweitert, welche den bestehenden Kiesplatz vergrössert und an Qualität aufwertet. Der Zugang zum Restaurant wird mit einer Rampe behindertengerecht ausgebildet.

Die drei Fenster im Erdgeschoss gegen Süden werden wieder reprofiliert. Die Materialisierung des erweiterten Sockelanbaus im Untergeschoss passt sich an die bestehenden Stützmauern an. Etwas fragwürdig und fremd wirken die grossen Fensteröffnungen. Dafür integriert sich die neue Aussentreppe, welche zum Kräutergarten führt, gut in die vorhandenen Stützmauern ein.

Im Innern des Gebäudes wird im Erdgeschoss die bestehende Raumstruktur zu Gunsten der Gästegarderobe, einem behindertengerechten WC und einem grösseren Gastraum verändert. Der Gast wird durch die Holztäferwand stilvoll übers Treppenhaus ins Untergeschoss bis zur Burgschwemme geführt. Der Innerraum wird mit einem materialgerechten Inneneinrichtungskonzept einfach und zweckmässig ausgestattet. Die bestehende Baustruktur scheint auf den ersten Blick wenig angetastet. Das Versetzen der bestehenden Wände im Erdgeschoss bedingt jedoch einen massiven Eingriff, auch wenn dieser im Endresultat kaum sichtbar ist.

### Betriebsqualität

Das Restaurant ist mit dem Raucherstübli und dem Buffet im Erdgeschoss mit 50 Sitzplätzen, sowie der Burgschwemme mit 90 Sitzplätzen im Untergeschoss auf zwei Etagen eingerichtet. Das Free-Flow-Buffet erfüllt den Zweck ungenügend, da nur eine begrenzte Anzahl der Gäste Einsicht

## Beurteilung der Studie

Bericht: Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich

auf diese Institution hat. Der Umschlag der entsprechenden Waren ist ungenügend gewährleistet und wirkt kaum verkaufsfördernd. Die Bedienung der Terrasse über den schmalen Restaurastraum ist unbefriedigend. Die Serviceabläufe vor allem im Untergeschoss sind erschwert und können nur unter enormen personellen Aufwendungen gewährleistet werden. Vor allem ist kein gutes Zulieferkonzept von der Küche aus vorhanden. Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen ist mit der vorgeschlagenen Raumaufteilung und mit den daraus erforderlichen personellen Belastungen das gewünschte Betriebsergebnis nur schwer zu realisieren sein.

### Bauqualität und Kostendach

Der Südanbau im Untergeschoss, realistischere als Neubau auszuführen, dürfte sich als gute und ökonomische Lösung entwickeln. Der Zugang wie auch das Erdgeschoss ist behindertengerecht eingerichtet. Der Gästeraum im Untergeschoss (Burgschwemme) ist aber nur über diverse Treppentritte erreichbar.

Die zu erwartenden Baukosten werden über dem vorgegebenen Kostendach zu stehen kommen. Einsparungspotenzial ist nur in reduziertem Mass, z. B. durch das Weglassen der neuen Aussentreppe zum Kräutergarten zu realisieren.

### Zusammenfassung

Mit den äusseren Veränderungen wird mit sehr viel Hingabe und architektonischem Einfühlungsvermögen auf das bestehende Erscheinungsbild des gesamten Gebäudekomplexes auf dem Burghügel Rücksicht genommen. Hohe Qualität wird auch durch die innere Behandlung der neuen Räumlichkeiten erreicht.

Durch die zweigeschossige Restauranteinrichtung ergeben sich jedoch ins Gewicht fallende betriebswirtschaftliche Schwierigkeiten. Zweckmässige Abläufe, welche für einen zukunftsorientierten Gastronomiebetrieb erforderlich sind, können sich bei dieser Raumaufteilung nicht optimal entwickeln. Es entsteht durch die Aufteilung auf zwei Etagen eine Art „Zweiklassengesellschaft“.

Der vorgegebene Kostenrahmen kann unter diesen Umständen nicht eingehalten werden, da in der Studie kein grösseres Einsparungspotenzial vorhanden ist.

## Beurteilung der Studie

Bericht: Bucher Hans Architekten AG, Uster



### Architekturqualität

Der neue auf der Südseite an das Sockelgeschoss angefügte Anbau, eine Beton- und Glaskonstruktion, nimmt zu wenig Rücksicht auf das Schutzobjekt und die markante Schlossanlage. Das neue Volumen steht in keinem gestalterischen Kontext zum bestehenden Gebäudekomplex und wirkt gegenüber der bestehenden Architektur störend. Dadurch wird die Fernsicht des Schlosses auf der Südseite wesentlich beeinträchtigt. Der Blick auf das begrünte Flachdach des Anbaus ist unattraktiv und dem Ort nicht angemessen. Die Umgebung verliert zudem einen Teil des bestehenden Kräutergartens. Auf der Nordseite wird die Hofsituation durch die Abtrennung mit einer Hecke heterogen und unnötig aufgeteilt. Über die zu erwartende architektonische Qualität der Ausführung lässt sich zudem wegen des fehlenden Details keine Aussage machen.

### Betriebsqualität

Das Restaurant ist im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss mit je 46 Sitzplätzen auf zwei Ebenen eingerichtet. Die Free-Flow-Station ist aus Platzgründen im Untergeschoss angesiedelt, was zwangsläufig zu einem unterschiedlichen Angebotskonzept führen muss. Die Serviceabläufe werden erschwert und führen zu unzufriedenen Gästen. Zudem ist das Bewirtschaften auf zwei Etagen sehr personalintensiv und wird dazu führen, dass die gewünschte Betriebsrentabilität nicht erreicht werden kann und somit eine erfolgreiche Führung des Restaurants schwierig zu realisieren sein wird.

### Bauqualität und Kostendach

Die Nachhaltigkeit der baulichen Übergänge von der alten Bausubstanz zum neuen Südanbau ist nicht gewährleistet und führt längerfristig zu Mehrkosten. Sämtliche Gasträume sind behindertengerecht ausgerüstet. Die zu erwartenden Baukosten sind im vorgegebenen Kostendach enthalten.

### **Beurteilung der Studie**

Bericht: Bucher Hans Architekten AG, Uster

#### Zusammenfassung

Der Verfasser hat mit dem südseitigen Anbau an das bestehende Sockelgeschoss des Restaurant zu wenig auf die markante Schlossanlage Rücksicht genommen und insbesondere der Architekturqualität nicht im nötigen Mass Beachtung geschenkt. Durch den vorgeschlagenen zweigeschossigen Restaurantbetrieb ergeben sich zu viele betriebstechnischen aber auch kundenspezifische Nachteile. Damit wird die Gewähr für einen zukunftsorientierten erfolgreichen Gastronomiebetrieb in Frage gestellt.

**Beschluss**

Genehmigung

Das Beurteilungsgremium entscheidet sich einstimmig für die Studie Di Iorio & Boermann Architekten ETH/SIA, Zürich. Aus diesem Grund empfiehlt das Beurteilungsgremium der Heusser – Staub – Stiftung für Uster, die Weiterbearbeitung der Studie an die **Architekten Di Iorio & Boermann, Zürich** zu vergeben.

Heinz Wolfensberger



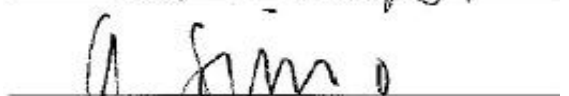
Thomas Bornhauser



Christian Renfer



Annette Spiro



Hans Keller



**C: Weiteres Vorgehen****Planung**

## Programm

- |      |    |   |
|------|----|---|
| Nov. | 03 | Entscheid über das weitere Vorgehen durch die Heusser-Staub-Stiftung für Uster                      |
| Jan. | 04 | Planungsauftrag an den Architekt (Projekt und Kostenvoranschlag)<br>Suche eines geeigneten Pächters |
| Aug. | 04 | Baubewilligung<br>Ausführungsplanung durch den Architekten  |
| Nov. | 04 | Baubeginn   |
| Mai  | 05 | Bauvollendung   |