



Werk, Starke Dörfer

bauen + wohnen

Strategien zur Festigung der Identität

Gion Caminada über den Umgang mit Schwund
Identität trotz Zersiedlung: Prangins und Mels
Gespräch mit Jungbüros zum Dorf als Startrampe
Und: Pool in Winterthur – Chipperfield in Zürich

3 – 2021
Renouveau des villages
New Ideas for the Village



CHF 27.- / EUR 23.- 9 770257 935000



Wohn- und Geschäftshaus Bankstrasse in Uster von Käferstein Meister

Jenny Keller
Jürgen Beck (Bilder)

Gegen die Ästhetisierung des Alltags ist nichts einzuwenden. Dennoch haben es architektonische Interventionen, die über das Notwendige hinausgehen, zuweilen schwer, was dann in Treppenhäusern endet, die einem Abgang in eine Tiefgarage nicht unähnlich sind. Im gemischt genutzten Haus in Uster von Käferstein Meister besteht das Treppenhaus zwar auch aus Sichtbeton der Klasse II, doch ein grüner Anstrich simuliert eine Rupfenbespannung, und der Belag der Stufen wechselt je nach Öffentlichkeitsgrad von einem Schachbrettmuster aus schwarzen und grauen Kunststeinplatten zu einfachem Beton. Käferstein Meister schauten, dass das Äussere – nennen wir es grossbürgerliches Erscheinungsbild mit einem Twist – eine stringente Entsprechung im Innern erhielt. Obwohl die funktionale wie repräsentative Dreiteilung bewusst verwischt wird.

Zwei Seiten

Die Bankstrasse in Uster trägt ihren Namen aufgrund zweier Finanzinstitute, anderswo hiesse sie Bahnhofstrasse, denn das Tor zur Welt, beziehungsweise zum Arbeitsort Zürich, befindet sich nur einen



Der Kniestock des bewohnten Dachgeschosses ist an der Fassade abzulesen und schafft auch im Innern einen Bezug zur direkten Umgebung.

Steinwurf entfernt. Das neue Wohn- und Geschäftshaus ersetzt drei kleinere Wohnbauten aus den 1920er Jahren.

In der prominent gelegenen Kernzone der Kleinstadt im Zürcher Oberland warf die Stadtbildkommission mehrmals ein kritisches Auge auf das Projekt. Käferstein Meister war klar, dass anstelle der heterogenen Kleinbauten ein Bau mit mehr Präsenz erstellt werden müsse, die Nutzung im Erdgeschoss sollte öffentlich sein – und wird nun von zwei Gastronomiebetrieben genutzt. Die Architekten konnten die Akteure für eine klassische Gliederung und repräsentative Zeile gewinnen, die durch eine geschickte Lücke den Stadtraum nicht nur durch die Fassade beeinflusst, sondern auch durch die räumliche Disposition: Neben der einen Bank, der Credit Suisse, die in einem späthistoristischen, denkmalgeschützten Backsteingebäude mit Granitsockel residiert, führt eine städtische Gasse hinter das Haus, wo sich der Eingang zu den Büros, den Praxen und den Wohnungen befindet.

Das neue Haus an der Bankstrasse verfügt ganz klar über eine Vorder- und eine Rückseite; ein robustes Einsteinmauerwerk vorne steht einer aussengedämmten Fassade hinten gegenüber. Diese ist ihren Hinterhof-Nachbarn trotzdem ästhetisch überlegen, sind doch die ehemals bepflanzten Brüstungen der *Skyline* von

Heinrich Degelo (2008), die als Brandüberschlagsschutz am ersten vertikalbelebten Haus der Schweiz hätten Geschichte schreiben sollen, bereits wieder Geschichte: Geblieden sind die von überschüssigem Wasser gezeichneten, verschmutzten Fassaden und ein kränkliches Hinterhofgefühl. Obwohl damals schon beim «unternutzen Geviert hinter dem Bahnhof eine urbane Mitte»¹ hätte entstehen sollen, konnte das städtische Versprechen erst zehn Jahre später von Käferstein Meister eingelöst werden.

Wenn Fenster reden (könnten)

Die roten Blechverkleidungen der Fenster kommunizieren im Hof und zur Gasse mit den Ziegelbändern in satterem Rot der Credit Suisse. Die Spenglerarbeiten aus langlebigem und wertigem Kupfer haben noch keine Patina angelegt, sie werden jedoch dereinst farblich in Kontrast zu der roten Farbe der Nachbarfassade stehen. Regenrinnen und symmetrisch angeordnete markante Abflussrohre im selben Material gliedern die Strassenfassade ebenso wie die beiden «Kaminaufbauten», die über den Giebeln der Brandmauern angeordnet wurden. Sie behausen die gebündelte Technik, die freie Grundrisse auf den zwei mittleren Geschossen mit Büro und Praxisnutzung ermöglicht. Wirtschaftlich als Vierspanner konzipiert sind die Woh-

nungen im dritten Obergeschoss und im Dachgeschoss. Man betritt die grösseren Wohnungen im Dachgeschoss direkt in eine lange Wohnküche mit zwei holzvertäfelten Gauben gegen Süden.

Das runde Fenster zwischen Schlaf- und Wohn-, Esszimmer bildet eine einladende Geste und hat eine funktionale Erklärung: Im Rohbau sorgte man sich um zu dunkle Innenräume und leistete sich darum diesen fest verglasten Durchblick für mehr Licht.

Die acht überhohen Gauben prägen die Fassade und beweisen, dass im Dachstock gewohnt wird. Dass das Haus einen Kniestock hat, merkt man vielleicht abends, wenn ein Feld der Dachgauben auch unter der Traufe leuchtet – eine kleine, unaufdringliche Spielerei der Architekten, ähnlich wie der über das Erdgeschoss hochgezogene Sockel. Innen führen die «Bodenfenster» im Dachgeschoss zu einer einmaligen Innenraumqualität, sodass ein Bewohner das beste Kompliment ausspricht, das man Architekten machen kann: Er brauche nur den Raum und habe bewusst sparsam möbliert und nichts an den Wänden aufgehängt. —

¹ skyline-uster.ch
(abgerufen am 18.1.2021).



schaukeln ...

... klettern, rutschen, wippen und balancieren.

Jetzt alle Möglichkeiten entdecken von Spielplatzgeräten in Holz, Metall und Kunststoff sowie Parkmobiliar auf www.buerliag.com

buerli 

Bürli Spiel- und Sportgeräte AG
CH-6212 St. Erhard LU
Telefon 041 925 14 00, info@buerliag.com



Adresse
Bankstrasse 1, 8610 Uster
Bauherrschaft
Speich Immobilien AG, Zollikon
Architektur
Käferstein & Meister Architekten, Zürich
Baumanagement
Caretta + Weidmann Baumanagement AG,
Zürich
Bauingenieur
Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich
HLKS
Schoch Reibenschuh AG, Volketswil
Elektro
Büchler & Partner AG, Volketswil
Bauphysik, Bauakustik, Brandschutz
Buri Bauphysik & Akustik AG, Volketswil

Auftragsart
Direktauftrag
Auftraggeberin
Speich Immobilien AG, Zollikon
Projektorganisation
Einzelunternehmen

Planungsbeginn
November 2015
Baubeginn
September 2017
Bezug
September 2019
Bauzeit
24 Monate



Der Neubau markiert Präsenz in der Kernzone von Uster, respektiert seine direkten Nachbarn und schafft Öffentlichkeit.

Anstrich auf Brusttäfelhöhe, Rundbogen und Schachbrettmuster am Boden: Einfache Massnahmen geben im Innern viel her.
Bilder: Jürgen Beck

Projektinformation

Direkt gegenüber dem Bahnhof Uster ersetzt das Wohn- und Geschäftshaus eine heterogene, kleinteilige Bebauung und schliesst die Lücke in einem Block zwischen zwei Bankhäusern: Zur Linken erhebt sich die Raiffeisenbank aus den 1970er Jahren, auf der anderen Seite zeigt die Credit Suisse solides Fin-de-Siècle mit klarer Gliederung. Das Projekt nimmt die Fülle selbst als Thema auf und macht sie zum Leitmotiv.

Die Keramikplatten der Erdgeschossfassade reichen hinauf bis zur Brüstung der französischen Fenster im 1. Obergeschoss, wobei die Art des Verbunds an der Oberkante des Erdgeschosses wechselt. Durch diese Überlagerung verzahnt sich der Sockel mit dem darüberliegenden Geschoss, das wiederum selbst mit dem 2. Obergeschoss eine Einheit bildet. Zusammen mit den Fenstern im Erdgeschoss entsteht so ein erweiterter Sockel. Eine in den Stockwerken differenzierende Fenstergestaltung unterstreicht die horizontale Schichtung der Fassade. Gleichzeitig können die übereinanderliegenden Fenster auch vertikal als Einheit gelesen werden, die das Haus in acht stehende Achsen gliedern.

Konstruktion

Das Haus ist als Massivbau konstruiert. Der Sockelbereich ist mit Spaltplatten verkleidet, das Einsteinmauerwerk mit Kellenwurf verputzt. Das Zimmermannsdach ist mit Eternitplatten gedeckt, die Lukarnen in Kupfer.

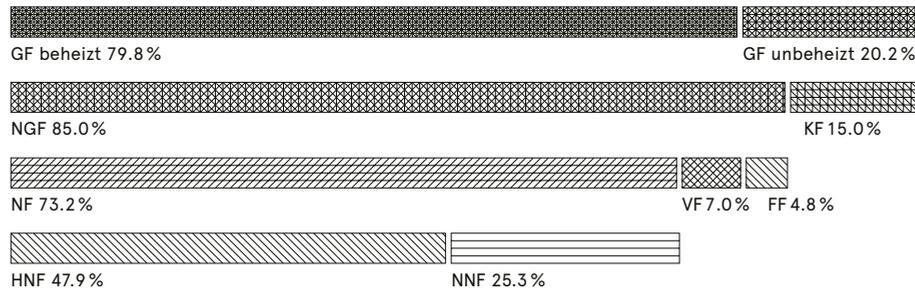
Raumprogramm

Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant, die beiden mittleren Stockwerke beherbergen Geschäftsräume und Praxen. Darüber folgen zwei Wohngeschosse.

Gebäudetechnik

Am äusseren Ende des Gebäudes liegen grosse Schächte, die Platz für die Kanäle der Gebäudetechnik bieten. Diese beiden Schächte tauchen denn auch im äusseren Volumen wieder auf. Sie bilden die markanten Enden des Gebäudes als überformte Kamine. Als Energiequelle wird prioritär Klima-Kälte-Abwärme genutzt. In zweiter Priorität Erdgas. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung. Alle Räume sind gelüftet. Die Gastro- und Büroräume sind zusätzlich gekühlt. Die Lüftungs- und die Klima-Kälte-Anlagen besitzen jeweils eine Wärmerückgewinnung.

Flächenklassen



Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück		
GSF	Grundstücksfläche	534 m ²
GGF	Gebäudegrundfläche	389 m ²
UF	Umgebungsfläche	145 m ²
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche	145 m ²

Gebäude		
GV	Gebäudevolumen SIA 416	8 766 m ³
GF	2. UG	451 m ²
	1. UG	460 m ²
	EG	371 m ²
	1. OG	371 m ²
	2. OG	371 m ²
	3. OG	340 m ²
	DG	350 m ²
	Dachterrasse	20 m ²
GF	Geschossfläche total	2 734 m ² 100.0%
	Geschossfläche beheizt	2 181 m ² 79.8%
NGF	Nettogeschossfläche	2 324 m ² 85.0%
KF	Konstruktionsfläche	410 m ² 15.0%
NF	Nutzfläche total	2 001 m ² 73.2%
	Dienstleistung / Büro	598 m ²
	Wohnen	588 m ²
	Gastro	350 m ²
	Allgemein	465 m ²
VF	Verkehrsfläche	192 m ² 7.0%
FF	Funktionsfläche	131 m ² 4.8%
HNF	Hauptnutzfläche	1 310 m ² 47.9%
NNF	Nebennutzfläche	691 m ² 25.3%
PP	Parkplätze	10
	Ladestationen	0
	Veloplätze	26

Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt. 8 %) in CHF

BKP		
1	Vorbereitungsarbeiten	156 000.— 1.8%
2	Gebäude	7 921 000.— 90.5%
3	Betriebseinrichtungen (kont. Lüftung)	167 000.— 1.9%
4	Umgebung	113 000.— 1.3%
5	Baunebenkosten	391 000.— 4.5%
1-9	Erstellungskosten total	8 748 000.— 100.0%
2	Gebäude	7 921 000.— 100.0%
20	Baugrube	910 000.— 11.5%
21	Rohbau 1	1 868 000.— 23.6%
22	Rohbau 2	1 150 000.— 14.5%
23	Elektroanlagen	319 000.— 4.0%
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	379 000.— 4.8%
25	Sanitäranlagen	495 000.— 6.2%
26	Transportanlagen	59 000.— 0.7%
27	Ausbau 1	657 000.— 8.3%
28	Ausbau 2	293 000.— 3.7%
29	Honorare	1 791 000.— 22.6%

Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m ³ BKP 2/m ³ GV SIA 416	904.—
2	Gebäudekosten/m ² BKP 2/m ² GF SIA 416	2897.—
4	Kosten Umgebung BKP 4/m ² BUF SIA 416	782.—
5	Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	101.1

Baurechtliche Rahmenbedingungen

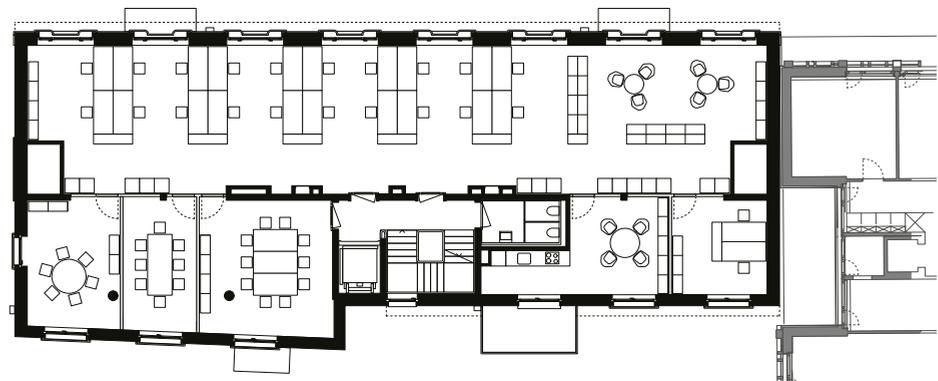
AZ	Ausnutzungsziffer	keine Vorgabe
	Zone	Kernzone K
	Gestaltungsplan	nein
	Bonus Ausnutzung	nein

Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

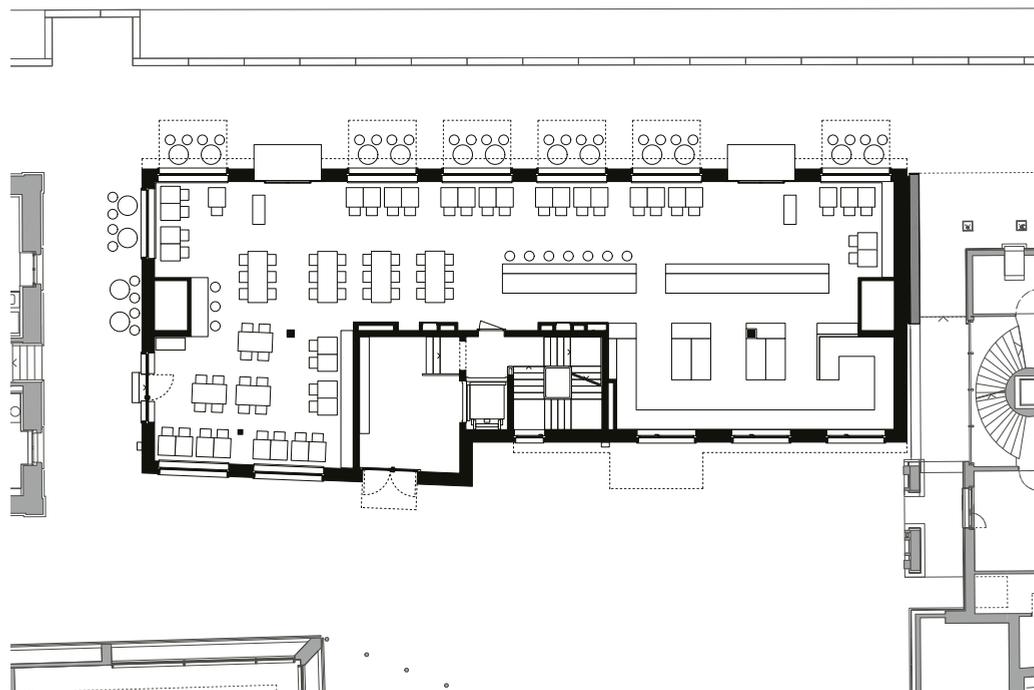
Energiebezugsfläche	EBF	1 858 m ²
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.39
Heizwärmebedarf	Qh	35 kWh/m ² a
Anteil erneuerbare Energie		10%
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		85%
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	24 kWh/m ² a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen bei -8 °C		35 °C
Anteil Fotovoltaik		0%



Dachgeschoss

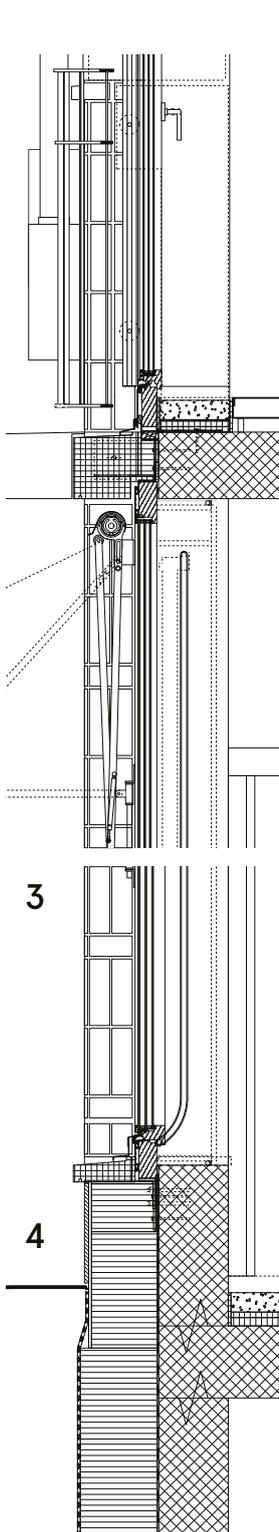


1. und 2. Obergeschoss

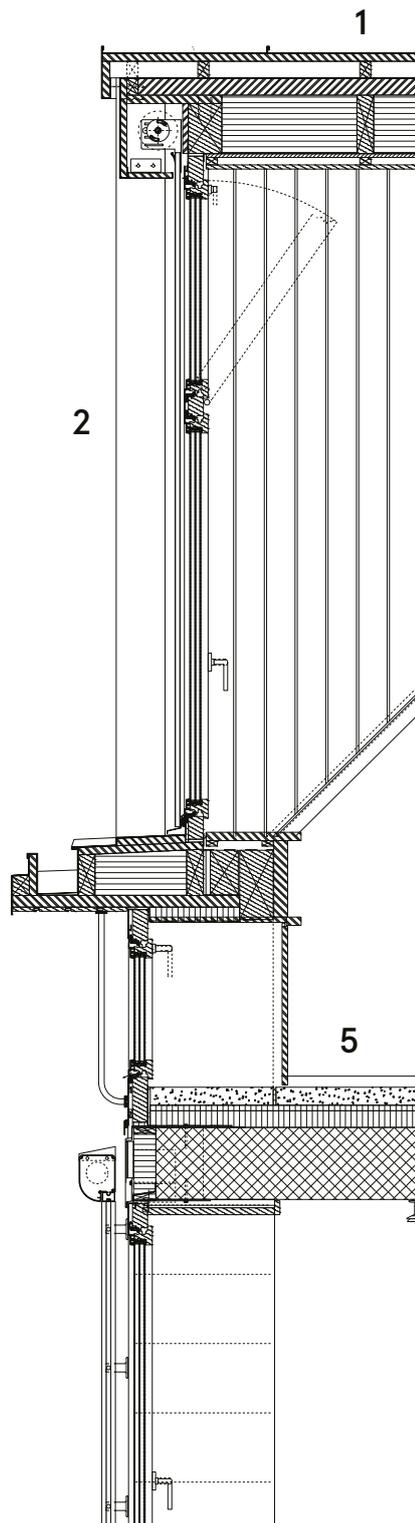


Erdgeschoss





Fassadenschnitt



Schnitt Lukarne



1 Lukarne Dachaufbau

- Kupferblech 1 mm
- Dreischichtplatte 27 mm
- Hinterlüftungsplatte 60 mm
- Windpapier/Unterdach diffusionsoffen 2 mm
- Weichfaserplatte 60 mm
- Massivholzsparren im Gefälle 5% 180-210 mm
- Zwischensparrendämmung 0.032 W/m²K
- Dampfbremse 2 mm
- Hartgipsplatte 12.5 mm
- Lattung / Elektroinstallationsraum 27 mm
- Fichtentäfer gestrichen 15 mm

2 Lukarne Wandaufbau

- Kupferblech 1 mm
- Hinterlüftung/Lattung beim Falz 24 mm
- Windpapier/Unterdachbahn diffusionsoffen 2 mm
- Agepan DWD / Chronotec 16 mm
- Massivholzsparren 60 x 140 mm
- Zwischensparrendämmung 0.032 W/m²K 140 mm
- Dampfbremse 2 mm
- Hartgipsplatte 12.5 mm
- Lattung 18 mm
- Fichtentäfer gestrichen 15 mm

3 Wandaufbau

- Kalkputz, Kellenwurf Korn 9 mm 20 mm
- Einsteinauerwerk 490 mm
- Einschichtputz 15 mm

4 Wandaufbau Sockel

- Deckschicht 25 mm
- Armierungsschicht 10 mm
- Spaltplatten oxyd schwarz geklebt 15 mm
- Fassadendämmung, mineralisch 0.034 W/m²K 240 mm
- Sichtbetonwand Typ 2 lasiert 250 mm

5 Bodenaufbau

- Deckbelag bauseits 10 mm
- Unterlagsboden mit Fussbodenheizung 75 mm
- Trennlage PE-Folie
- Trittschalldämmplatte, Mineralfaserplatten 0.035 W/m²K 20 mm
- Wärmedämmung 0.033 W/m²K 20 mm
- Sichtbetondecke Typ 2 lasiert 240 mm