

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 108 (2021)  
**Heft:** 3: Starke Dörfer : Strategien zur Festigung der Identität

**Rubrik:** werk-material

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Wohnüberbauung in Zürich-Seebach von Sergison Bates

Roland Züger  
David Grandorge (Bilder)

An Tagen mit Föhnlage kann man auch von Seebach aus die Alpen sehen. Zu verdanken ist das der Erhebung des Buhn, dank der das nördlichste Quartier der Stadt Zürich über eine ansehnliche Stadtkrone verfügt. Ihn bekronen die Schulanlagen von Seebach und die reformierte, achteckige Markuskirche samt freigestelltem Glockenturm (1946–48) von Albert Heinrich Steiner.

Unterhalb dieser Anlage, am Abhang des Hügels, eröffnet sich der Fernblick aus den Loggien des neuen Wohnhauspaars: Er schweift über das Bahnhofsareal von Seebach sowie die Wiese im Westen, die – heute von Stadtgeissen bevölkert – die Stadtkrone freispielt und zur Geltung kommen lässt. An dieser vorzüglichen Lage waren Sergison Bates 2015 zu einem Wettbewerb eingeladen und konnten nun ihren ersten Neubau in der Deutschschweiz realisieren.

### Tektonik auf den Kopf gestellt

Hinsichtlich Typus und Material finden sich Vorläufer der beiden Bauten etwas weiter südlich, zum Beispiel am Gubel genannten Hügel in Zürich-Oerlikon. Die Rede ist von den zahlreichen Blockrandzeilen und Stadtvillen in Sichtbackstein, die um die Jahrhundertwende in Zürich Furore machten. Sie hüllten sich teils in ganze Verblendersteine, öfter aber auch nur Klinkerfliesen. Forscher sprechen von einem Sichtbackstein-Boom, dessen rund 1000 erhaltenen Bauwerke, von Kriegszerstörungen verschont, heute noch das Gesicht Zürichs prägen.<sup>1</sup>



Vom Zwischenraum und den Loggien der Wohnungen eröffnen sich Blicke ins Grüne, von der kolossalen Birke hin bis zur Alpenkette.

An diese Tradition anknüpfend, verweist Jonathan Sergison auf den weit geringeren Unterhaltsbedarf gegenüber den landläufig verputzten Wärmedämm-Mänteln. Ziegelbauten würden, wie jeder Engländer wisse, erfahrungsgemäss mit Zeit und Patina immer besser. So fiel die Wahl auf Klinkerfliesen. Eine Reihe von Entscheidungen zur Wahrung einer robusten Anmut war die Folge.

Zum einen steht deren Verlegung und dadurch auch ihre Tektonik nun Kopf. Der vertikale Verband unterläuft jedes Gefühl von Schichtung und Schwere. Gleichwohl wird die Verankerung des Gebäudes im Boden geradezu zelebriert. Fliesen in stärkerem Relief bilden eine Art Rustika. Diese wiederum ruht auf Betonsockeln, die zum Erdreich vermitteln und das Haus unverrückbar erscheinen lassen. Zudem galt es, die Dünnhheit der Klinkerschicht an keiner Stelle in Erscheinung treten zu lassen. L-förmige Eckprofile sorgen für haptische Kanten, die gerade den Loggia-Ecken Halt verleihen.

### Augenzwinkernde Schwere

Beredt zeigt sich dieses Spiel mit der Schwere in den Eingangspartien beider Häuser. Ein kolossaler Betonsturz – konstruktiv freilich vorgehängt – bekrönt die Eingänge. In diesen Schwellenräumen atmet man frische Luft und wähnt sich gleichzeitig bereits innerhalb des Hauses. So bereitet diese Geste des Willkommens in der Rhetorik des soliden Heims zusammen mit der unmerklich ins Freie gerückten, kräftigen Eckstütze den Empfang. Ihr Zusammenspiel mit weiteren Betonelementen zwischen Fenstersturz und Brüstung unterläuft jedoch jegliche Anmutung von Schwere und Pathos.

### Effiziente Zwillinge

Bei der Realisierung haben zwei Grundeigentümer zusammengespannt: Die Reformierte Kirchgemeinde zur einen sowie eine Familie zur anderen Seite. In der Aussicht auf ökonomische Vorteile durch

einen grösseren Auftrag haben sie gemeinsam zwei Ersatzneubauten entwickelt. Erst ein genauerer Blick zeigt die Unterschiede in Grösse und Zuschnitt: So ist der östliche Bau als Vier-, der westliche als Dreispänner ausgebildet. Insgesamt sind 31 Wohnungen (mit 1,5 bis 4,5 Zimmern) entstanden. Eichenparkett, Doppelflügeltüren oder massive Sockelleisten vermitteln auch im Inneren einen wertigen Eindruck und einen guten Ausbaustandard.

### Prinzip Stadtvilla

Typologisch sind beide Bauten identisch: erschlossen durch ein grosszügiges Treppenhaus im Kern, an das sich ein Kranz aus Bädern, Garderoben und Reduits anlagert. Aussen liegen im rechten Winkel die Zimmer, dazwischen spannen die frei geformten Flächen Wohn- und Essbereiche auf. Wie ein Gelenk gliedern die eingezogenen Loggien den Grundriss.

Unterscheidbar sind die beiden Stadtvillen durch die Farbigkeit von Gebäudehülle und Sonnenschutz sowie der Keramikfliesen, die im gleichen Verlegeprinzip wie an der Fassade auch die Wände der Eingangsräume und deren Decken belegen.

Zusammen mit den hellen Fugen scheinen die Bauten die Nähe zu den Bäumen, insbesondere einer alten, hoch gewachsenen Birke zu suchen. Die Bäume wiederum kommen der geschickt geführten Blickregie aus den Loggien zupass. Sie bilden einen willkommenen Vordergrund für die Inszenierung des Fernblicks – fast wie im Englischen Landschaftsgarten. —

1 Im Verlag Park Books erschien im Januar 2021 das Buch *Backsteinstadt Zürich* von Wilko Potgeter und Stefan M. Holzer. Es wird begleitet von einer Ausstellung im Haus zum Rech, welche das Baugeschichtliche Archiv der Stadt Zürich mit den ETH-Forschern erarbeitet hat.

Informationsveranstaltung  
und Ausstellung online

**Masterstudiengänge  
Architektur und  
Bauingenieurwesen**

**Bachelorstudiengänge  
Architektur und  
Bauingenieurwesen**

Samstag, 13. März 2021  
11.00 Uhr

Departement  
Architektur, Gestaltung und  
Bauingenieurwesen

Anmeldung und weitere  
Informationen unter  
[www.zhaw.ch/archbau](http://www.zhaw.ch/archbau)



## 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 schauen, 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 vertikalbegrünten Haus der Schweiz hätten Geschichte schreiben sollen, bereits wieder Geschichte: Geblieben sind die von überschüssigem Wasser gezeichneten, verschmutzten Fassaden und ein kränkliches Hinterhofgefühl. Obwohl damals schon beim «unternutzen Geviert hinter dem Bahnhof eine urbane Mitte»<sup>1</sup> 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 Vierspänner 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. —

<sup>1</sup> 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](http://www.buerliag.com)

**bürli**   
SWISS MADE

Bürli Spiel- und Sportgeräte AG  
CH-6212 St. Erhard LU  
Telefon 041 925 14 00, [info@buerliag.com](mailto:info@buerliag.com)

**Impressum**

108. / 75. Jahrgang  
ISSN 0257-9332  
werk, bauen + wohnen  
erscheint zehnmal jährlich

**Verlag und Redaktion**

Verlag Werk AG  
werk, bauen + wohnen  
Badenerstrasse 18  
8004 Zürich  
T +41 44 218 14 30  
redaktion@wbw.ch  
www.wbw.ch

**Verband**

BSA / FAS  
Bund Schweizer Architekten  
Fédération des Architectes Suisses  
www.bsa-fas.ch

**Redaktion**

Daniel Kurz (dk) Chefredaktor  
Roland Züger (rz) stv. Chefredaktor  
Tibor Joanelly (tj), Jenny Keller (jk)

**Geschäftsführung**

Katrin Zbinden (zb)

**Verlagsassistentin**

Cécile Knüsel (ck)

**Grafische Gestaltung**

Art Direction  
Elektrosmog, Zürich  
Marco Walser, Marina Brugger  
Natalie Rickert, Kathrin Rüll

**Druckvorstufe / Druck**

Galledia Print AG, Flawil

**Redaktionskommission**

Annette Spiro (Präsidentin)  
Yves Dreier  
Anna Jessen  
Tilo Richter  
Christoph Schläppi  
Felix Wettstein

**Korrespondenten**

Florian Aicher, Rotis  
Olaf Bartels, Istanbul, Berlin  
Markus Bogensberger, Graz  
Anneke Bokern, Amsterdam  
Xavier Bustos, Barcelona  
Alberto Caruso, Milano  
Francesco Collotti, Milano  
Rosamund Diamond, London  
Yves Dreier, Lausanne  
Victoria Easton, Milano  
Mathias Frey, Basel  
Tadej Glažar, Ljubljana  
Lukas Gruntz, Basel  
Florian Heilmeyer, Berlin  
Ariel Huber, Mumbai  
Thomas K. Keller, St. Gallen  
Martin Klopfenstein, Schwarzenburg  
Eduard Kögel, Shanghai  
Gerold Kunz, Luzern  
Samuel Lundberg, Stockholm  
Sylvain Malfroy, Neuchâtel  
Laure Nashed, Mexico-City  
Raphaël Nussbaumer, Genf  
Susanne Schindler, New York  
Christoph Schläppi, Bern  
Naoko Sekiguchi, Tokio  
Susanne Stacher, Paris  
André Tavares, Porto  
Paul Vermeulen, Gent  
Daniel Walser, Chur  
Ulrike Wietzorrek, München

**Übersetzungen**

J. Roderick O'Donovan  
Eva Gerber

**Anzeigen**

print-ad kretz gmbh  
Austrasse 2  
8646 Wagen  
T +41 44 924 20 70  
F +41 44 924 20 79  
inserate@wbw.ch  
www.printadkretzgmbh.ch

**Abonnemente**

Galledia Fachmedien AG  
Burgauerstrasse 50  
9230 Flawil  
T +41 58 344 95 28  
F +41 58 344 97 83  
abo.wbw@galledia.ch

**Preise**

Einzelheft CHF 27.–  
Print-Abo CHF 215.– / \*CHF 140.–  
Digital-Abo CHF 195.– / \*CHF 126.–  
Kombi-Abo CHF 235.– / \*CHF 150.–  
\*Preisangebot für Studierende

**Bezugsbedingungen Ausland auf Anfrage**

Das Abonnement ist jederzeit auf das Ende der bezahlten Laufzeit kündbar. Die Kündigung kann schriftlich sowie telefonisch erfolgen. Eine vorzeitige Auflösung mit Rückzahlung ist nicht möglich.

**Umbau schafft Öffentlichkeit**

Umbauen ist die Aufgabe unserer Zeit. Architekturkritik kümmert sich allzu gerne um das Neue, doch die kulturelle, organisatorische und energetische Ertüchtigung bedarf nicht weniger Wissens und Könnens als der Neubau – im Gegenteil. Hier zeigen sich die Sensibilität, Spontaneität und Adaptivität von Architekturschaffenden. Führen Umbauten zu mehr Öffentlichkeit, werden sie wichtiger Baustein für das städtische und soziale Gefüge, das zeigen Beispiele aus Basel, Baden und Davos.

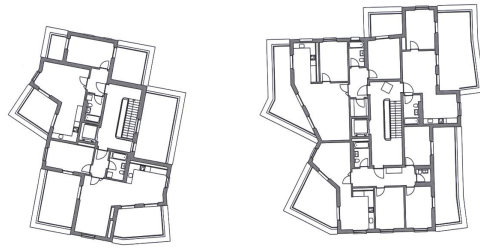
**Des transformations créatrices d'espace public**

Transformer est la tâche de notre époque. La critique architecturale aime s'occuper de ce qui est neuf. Pourtant la réhabilitation culturelle, organisationnelle et énergétique de bâtiments ne nécessite pas moins de connaissances et de savoir-faire qu'une nouvelle construction – bien au contraire. C'est là que s'expriment la sensibilité, la spontanéité et l'adaptabilité des architectes. Et les bâtiments transformés deviennent des éléments importants pour le tissu urbain et social quand ils créent de l'espace public. C'est ce que montrent des exemples à Bâle, Baden et Davos.

**Conversion Creates A Public Realm**

Conversion is the task of our time. While architecture criticism tends to focus on the new, in terms of the knowledge and skills required cultural, organisational, and energy-related upgrading is no less demanding than a new building — on the contrary, in fact. Conversion work reveals the sensitivity, spontaneity, and adaptability of those who make architecture. And if conversions lead to a greater public realm, then they become important places for the urban and social fabric, as is illustrated by several examples from Basel, Baden, and Davos.

Dachgeschoss



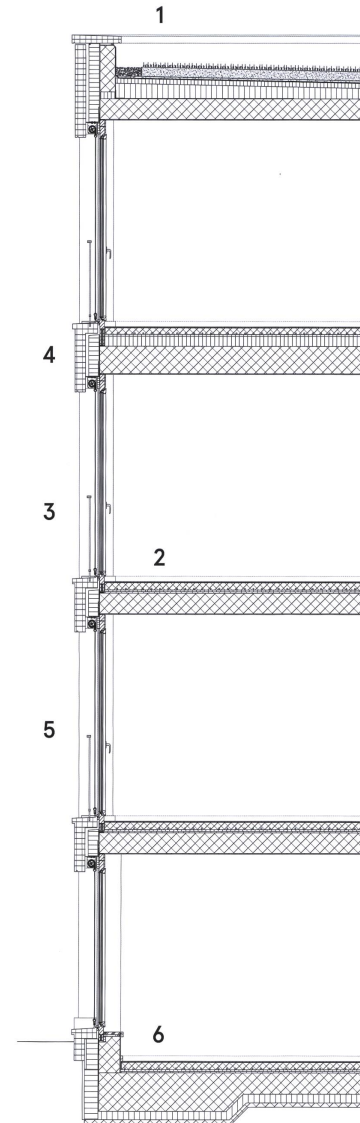
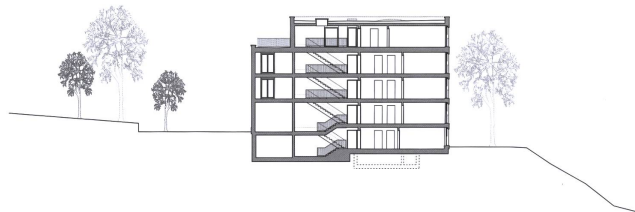
1. und 2. Obergeschoss



Erdgeschoss



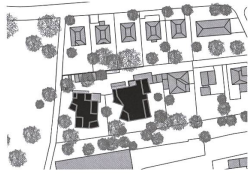
Längsschnitt



- 1 Dachaufbau**
  - Substrat 100 mm
  - Filter-/Drainageschicht 30 mm
  - Bitumenbahn EP4 4 mm
  - Bitumenbahn EGV3 3 mm
  - Wärmedämmung PUR 60 mm
  - Wärmedämmung
  - EPS im Gefälle 60 – 190 mm
  - Dampfsperre EVA 3.5 mm
  - Betondecke 240 mm
  - Weissputz 10 mm
- 2 Bodenaufbau Wohnung**
  - Klebeparkett massiv, Eiche geölt 8 mm
  - Zementunterlagsboden 83 mm
  - Trennlage PE Folie
  - Trittschalldämmung Mineralwolle 20 mm
  - Wärmedämmung EPS 20 mm
  - Betondecke 240 mm
  - Weissputz 10 mm
- 3 Wandaufbau**
  - Handformklinkerriemchen 20 mm
  - Kleber 6 mm
  - Einbettung 4 mm
  - Wärmedämmung Mineralwolle 200 mm
  - Kleber 10 mm
  - Backstein 150 mm
  - Grundputz 10 mm
  - Kalkabrieb
- 4 Wandaufbau Deckenstirne**
  - Betonelement sandgestraht/hydrophobiert 120 mm
  - Hinterlüftung 40 mm
  - Aufhängung Betonelement Edelstahl
  - Wärmedämmung Mineralwolle 120 mm
  - Kleber 10 mm
  - Deckenstirne
- 5 Wandaufbau Fenster**
  - Holz-Metall Fenster pulverbeschichtet
  - Textiler Sonnenschutz mit Drahtseilführung
- 6 Bodenaufbau gegen Erdreich Wohnung**
  - Klebeparkett massiv, Eiche geölt 8 mm
  - Zementunterlagsboden 83 mm
  - Trennlage PE Folie
  - Trittschalldämmung Mineralwolle 20 mm
  - Wärmedämmung EPS 20 mm
  - Betonbodenplatte (Gelbe Wanne) 250 mm
  - Wärmedämmung XPS 100 mm
  - Magerbeton 50 mm

Detailschnitt





**Adresse**  
Bahnhaldenstrasse 29/31, 8052 Zürich

**Bauherrschaft**  
Reformierte Kirchgemeinde Zürich  
(Bahnhaldenstrasse 29)  
Immobilienverwaltung Meli, Hochfelden  
(Bahnhaldenstrasse 31)

**Architekt**  
Sergison Bates Architekten GmbH, Zürich;  
Jonathan Sergison  
Projektverantwortlich: Michael Stettler  
Mitarbeit: Jonas von Wartburg, Marie  
Seline Ajemleaes Lindström, Sibe  
Duijsters

**Baumanagement**  
Caretta+Weidmann Baumanagement AG,  
Zürich

**Landschaftsarchitektur**  
Müller Illien Landschaftsarchitekten,  
Zürich

**Bauingenieure**  
Ferrari Gartmann AG, Chur

**Bauphysik**  
Raumanzug GmbH, Zürich

**Elektroingenieure**  
Gutknecht Elektroplanung AG, Au

**HLKS-ingenieure**  
BSP-Energie GmbH, Zürich

**Auftragsart**  
Wettbewerb im Präqualifikationsverfahren

**Auftraggeberin**  
Reformierte Kirchgemeinde Zürich  
Immobilienverwaltung Meli, Hochfelden

**Projektorganisation**  
Einzelunternehmen (Baumanagement als  
Subplaner des Architekten)

**Wettbewerb**  
2015

**Planungsbeginn**  
Mai 2016

**Baubeginn**  
Februar 2018

**Bezug**  
Oktober 2019

**Bauzeit**  
20 Monate



Die beiden Häuser unterscheiden sich in der Farblichkeit von Backstein-Riemchen und Sonnenschutz. Vergleichbar sind sie in der Qualität der soliden handwerklichen Ausführung. Bilder: David Grandorge

### Projektinformation

Zwei bestehende Stadtvillen auf benachbarten Grundstücken wurden durch zwei neue Gebäude ersetzt, um mehr Wohnraum zu schaffen. In einem wunderbaren Landschaftsraum gelegen, verdichtete die Gebäude das bestehende Quartier in Zürich-Seebach. Unter Einhaltung einer Reihe von Konventionen, welche die Stadtvilla als Typus charakterisieren, erforschen die Gebäude unterschiedliche Lösungen. Während die Materialität und die Konstruktionsprinzipien der Gebäude identisch sind, hat die vorgefundene Variation in den benachbarten Stadtvillen ihren Ausdruck in einer unterschiedlichen Farbgebung der Fassaden gefunden.

### Raumprogramm

In den beiden Wohnhäusern befinden sich insgesamt 31 Wohnungen. Der Wohnungsmix von 1,5 bis zu 4,5-Zimmer-Wohnungen schafft ein vielfältiges Wohnungsangebot. Im Sockelgeschoss liegen die Wohnungen direkt am Garten. Ein halbes Geschoss tiefer sind sämtliche Keller-, Technik- und die Waschräume angeordnet. Das Erdgeschoss bietet Platz für einen Gemeinschaftsraum, Veloräume sowie weitere Wohnungen. Sämtliche Parkplätze sind oberirdisch zu finden. Zwei Regelgeschosse halten einen wunderbaren Ausblick in den unmittelbaren Baumbestand bereit, und ein Attikageschoss mit grosszügigen Dachterrassen eröffnet Blicke in die weitere Umgebung.

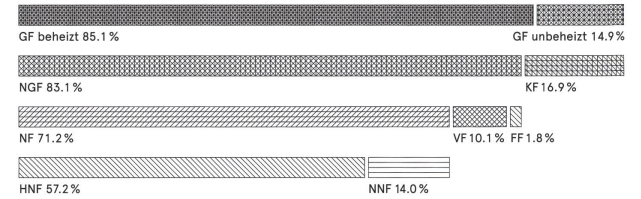
### Konstruktion

Eine vertikale Ordnung gliedert die Fassade. Die so entstehenden Wandteile sind mit vertikal angeordneten Klinkerriemchen verkleidet und durch horizontale Bänder als Dilatation der Fassadenfläche verbunden. Im unteren Gebäudeteil wird mit verschiedenen starken, alternierend angeordneten, Klinkerriemchen eine Sockelpartie geschaffen. Robuste Holz-Metallfenster schliessen die vertikalen Fassadenöffnungen. Beton-elemente bilden die exponierteren Bauteile, wie den Sockel, die verkleideten Deckenstirnen und den Dachrand. Die Primärkonstruktion besteht aus einem Treppenkern aus Beton, Betondecken und tragenden Backsteinwänden.

### Gebäudetechnik

Die Wärmeerzeugung für die Fussbodenheizung und das Warmwasser erfolgt separat pro Haus über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, deren Teile im Technikraum und auf dem Dach angeordnet sind.

### Flächenklassen



### Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstück		
GSF Grundstücksfläche	2739 m <sup>2</sup>	
GGF Gebäudegrundfläche	806 m <sup>2</sup>	
UF Umgebungsfläche	1933 m <sup>2</sup>	
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	1933 m <sup>2</sup>	
<b>Gebäude</b>		
GV Gebäudevolumen SIA 416	11106 m <sup>3</sup>	
GF UG KG	81 m <sup>2</sup>	
UG	800 m <sup>2</sup>	
EG	735 m <sup>2</sup>	
1.OG	757 m <sup>2</sup>	
2.OG	757 m <sup>2</sup>	
DG	536 m <sup>2</sup>	
GF Geschossfläche total	3666 m <sup>2</sup>	100.0 %
Energiebezugsfläche	3120 m <sup>2</sup>	85.1 %
NGF Nettogeschossfläche	3046 m <sup>2</sup>	83.1 %
KF Konstruktionsfläche	620 m <sup>2</sup>	16.9 %
NF Nutzfläche total	2611 m <sup>2</sup>	71.2 %
Wohnen	2611 m <sup>2</sup>	
VF Verkehrsfläche	370 m <sup>2</sup>	10.1 %
FF Funktionsfläche	65 m <sup>2</sup>	1.8 %
HNF Hauptnutzfläche	2098 m <sup>2</sup>	57.2 %
NNF Nebennutzfläche	513 m <sup>2</sup>	14.0 %
FE Funktionale Einheiten (Wohnungen)	31	
PP Parkplätze	9	
Ladestationen	0	
Veloplatze	75	

### Baurechtliche Rahmenbedingungen

AZ Ausnützungsziffer	0.9
Zonenzugehörigkeit	W3
Gestaltungsplan	nein
Bonus Ausnützung	nein

### Erstellungskosten nach BKP (1997) SN 506 500 (inkl. MwSt., aktueller Satz) in CHF

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten	407 000.—	3.3 %
2	Gebäude	11 116 000.—	90.2 %
4	Umgebung	520 000.—	4.2 %
5	Baunebenkosten	285 000.—	2.3 %
1-9	Erstellungskosten total	12 328 000.—	100.0 %
2	Gebäude	11 116 000.—	100.0 %
20	Baugrube	448 000.—	4.0 %
21	Rohbau 1	3 909 000.—	35.2 %
22	Rohbau 2	757 000.—	6.8 %
23	Elektroanlagen	468 000.—	4.2 %
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	603 000.—	5.4 %
25	Sanitäranlagen	849 000.—	7.6 %
26	Transportanlagen	127 000.—	1.1 %
27	Ausbau 1	933 000.—	8.4 %
28	Ausbau 2	689 000.—	6.2 %
29	Honorare	2 333 000.—	21.0 %

### Kostenkennwerte in CHF

1	Gebäudekosten/m <sup>3</sup>	1001.—
2	BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	3032.—
3	Gebäudekosten/m <sup>2</sup>	358 581.—
4	BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	269.—
5	Kosten Umgebung BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	269.—
5	Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	100.2

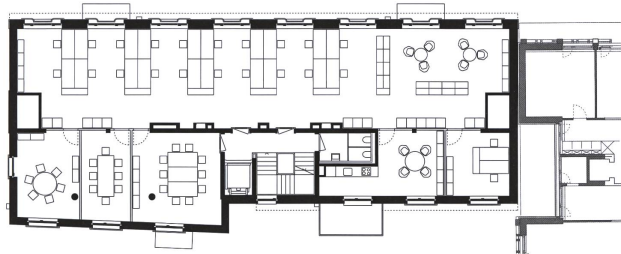
### Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

Energiebezugsfläche	EBF	3 120 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.31
Heizwärmebedarf	Qh	30 kWh/m <sup>2</sup> a
Anteil erneuerbare Energie		100 %
Wärmerückgewinnungskoeffizient Lüftung		0 %
Wärmebedarf Warmwasser	Qww	21 kWh/m <sup>2</sup> a
Vorlauftemperatur Heizung, gemessen bei -8°C		35°C
Anteil Fotovoltaik		0 %

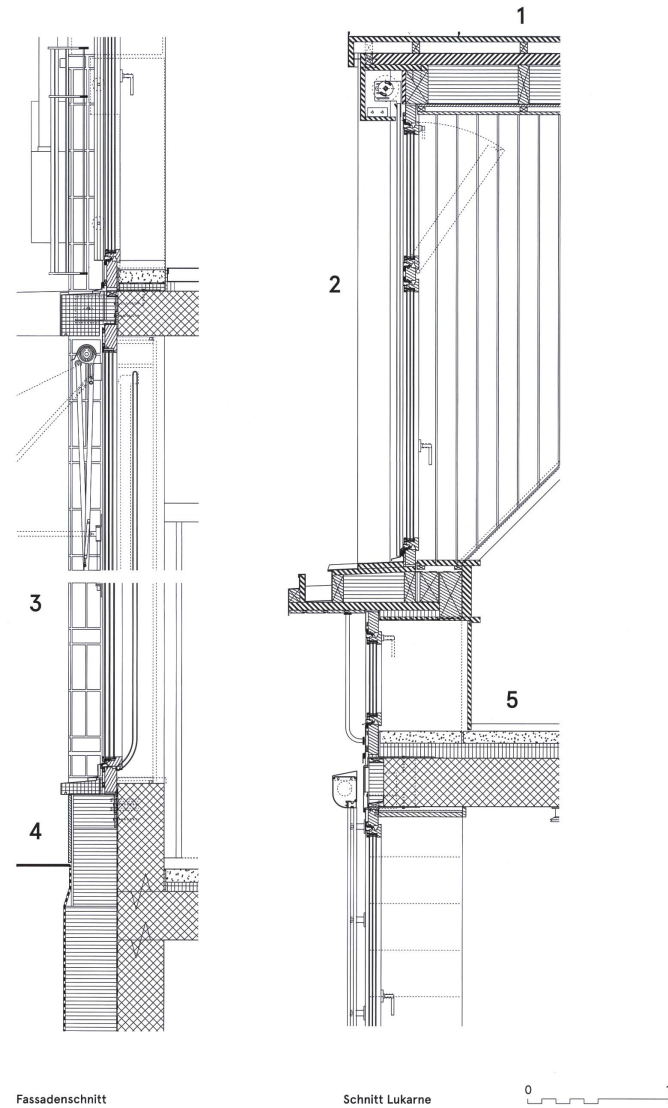
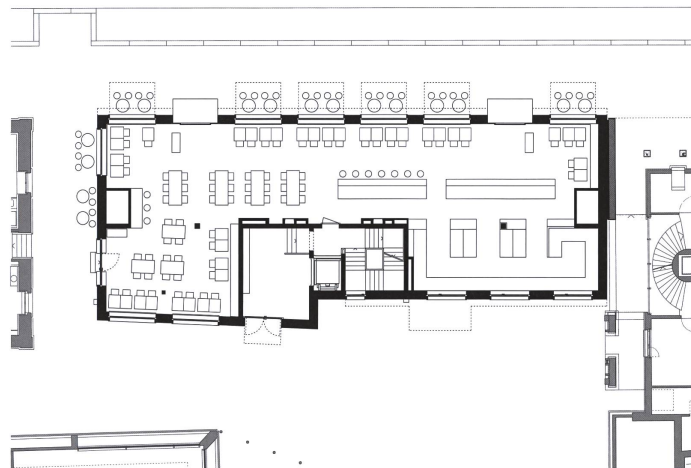
Dachgeschoss



1. und 2. Obergeschoss



Erdgeschoss

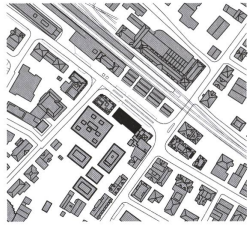


Fassadenschnitt

Schnitt Lukarne



- 1 Lukarne Dachaufbau**
  - Kupferblech 1mm
  - Dreischichtplatte 27mm
  - Hinterlüftungplatte 60mm
  - Windpapier/Unterdach diffusionsöffnen 2mm
  - Weichfaserplatte 60mm
  - Massivholzsparrn im Gefälle 5% 180-210mm
  - Zwischensparrendämmung 0.032 W/m<sup>2</sup>K
  - Dampfbremse 2mm
  - Hartgipsplatte 12.5mm
  - Lattung / Elektroinstallationsraum 27mm
  - Fichtentäfer gestrichen 15mm
- 2 Lukarne Wandaufbau**
  - Kupferblech 1mm
  - Hinterlüftung/Lattung beim Falz 24mm
  - Windpapier/Unterdachbahn diffusionsöffnen 2mm
  - Agepan DWD / Chronotec 16mm
  - Massivholzsparrn 60x140mm
  - Zwischensparrendämmung 0.032 W/m<sup>2</sup>K 140mm
  - Dampfbremse 2mm
  - Hartgipsplatte 12.5mm
  - Lattung 18mm
  - Fichtentäfer gestrichen 15mm
- 3 Wandaufbau**
  - Kalkputz, Kellenwurf Korn 9mm 20mm
  - Einsteinauerwerk 490mm
  - Einschichtputz 15mm
- 4 Wandaufbau Sockel**
  - Deckschicht 25mm
  - Armierungsschicht 10mm
  - Spaltplatten oxyd schwarz geklebt 15mm
  - Fassadendämmung, mineralisch 0.034 W/m<sup>2</sup>K 240mm
  - Sichtbetondecke Typ 2 lasiert 250mm
- 5 Bodenaufbau**
  - Deckbelag bauseits 10mm
  - Unterlagsboden mit Fussbodenheizung 75mm
  - Trennlage PE-Folie
  - Trittschalldämmplatte, Mineralfaserplatten 0.035 W/m<sup>2</sup>K 20mm
  - Wärmedämmung 0.033 W/m<sup>2</sup>K 20mm
  - Sichtbetondecke Typ 2 lasiert 240mm



**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 Brusttärferhöhe, Rundbögen 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-desiècle 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 Einsteinstmauerwerk mit Kellenwurf verputzt. Das Zimmermannsdach ist mit Eternitplatten gedeckt, die Lukarnen in Kupfer.

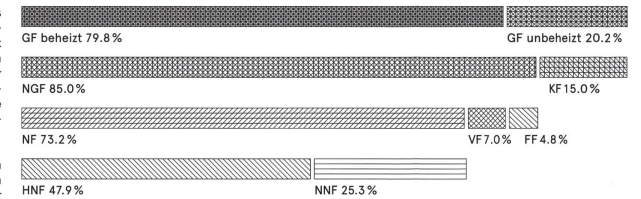
### Raumprogramm

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

<b>Grundstück</b>	
GSF Grundstücksfläche	534 m <sup>2</sup>
GGF Gebäudegrundfläche	389 m <sup>2</sup>
UF Umgebungsfläche	145 m <sup>2</sup>
BUF Bearbeitete Umgebungsfläche	145 m <sup>2</sup>

### Gebäude

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

### Baurechtliche Rahmenbedingungen

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

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

<b>BKP</b>		
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 Klimaanlage	379 000.–	4.8%
25 Sanitäranlagen	495 000.–	6.2%
26 Transportanlagen	59 000.–	0.7%
27 Ausbau 1	667 000.–	8.3%
28 Ausbau 2	293 000.–	3.7%
29 Honorare	1 791 000.–	22.6%

### Kostenkennwerte in CHF

1 Gebäudekosten/m <sup>2</sup>	904.–
BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	1.39
2 Gebäudekosten/m <sup>2</sup>	2 897.–
BKP 2/m <sup>2</sup> GF SIA 416	782.–
4 Kosten Umgebung	101.1
BKP 4/m <sup>2</sup> BUF SIA 416	
5 Zürcher Baukostenindex (4/2010=100)	

### Energiekennwerte SIA 380/1 SN 520 380/1

keine Vorgabe	Energiebezugsfläche	EBF	1 858 m <sup>2</sup>
Kernzone K	Gebäudehüllzahl	A/EBF	1.39
nein	Heizwärmebedarf	Qh	35 kWh/m <sup>2</sup> a
nein	Anteil erneuerbare Energie		10%
	Wärmerückgewinnungs-koeffizient Lüftung		85%
	Wärmebedarf Warmwasser	Gww	24 kWh/m <sup>2</sup> a
	Vorlauftemperatur Heizung, gemessen bei -8 °C		35 °C
	Anteil Fotovoltaik		0%

Publikationssystem

# Effizientes Publizieren



Galledia



Wie lange halten  
Keim'sche Mineralfarben?

Generationen.



Die Generationenfarbe  
in der Baukultur. Der Film.

Keimfarben. Das Original.  
Seit 1878.

KEIMFARBEN AG  
Wiesgasse 1  
CH-9444 Diepoldsau  
Telefon: 071 737 70 10  
info@keim.ch  
www.keim.ch