

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 85 (2010)
Heft: 11

Artikel: Urbane Vielfalt : BZU, Gewo Züri Ost und WSGU erstellen Siedlung Brandstrasse in Uster
Autor: Hartmann, Stefan
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-170397>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

BZU, Gewo Züri Ost und WSGU erstellen Siedlung Brandstrasse in Uster

Urbane Vielfalt

Drei Ustermer Genossenschaften haben gemeinsam in der Nähe des Ortskerns drei Mehrfamilienhäuser mit 55 Wohnungen gebaut. Die Arealüberbauung wirkt luftig und weist viel Umgebungsgrün auf. Neben Familienwohnungen ist auch eine Hausgemeinschaft «50plus» entstanden.

Von Stefan Hartmann

Auf dem zentral gelegenen Grundstück an der Brandstrasse betrieben Stadt Uster und Kanton Zürich einen Werkhof. Als dieser nach Pfäffikon verlegt wurde, beschlossen die Eigentümer, das Land zu veräussern. Drei ortsansässige Wohnbaugenossenschaften bewarben sich. Um die politische Akzeptanz zu erhöhen, machten Gewo Züri

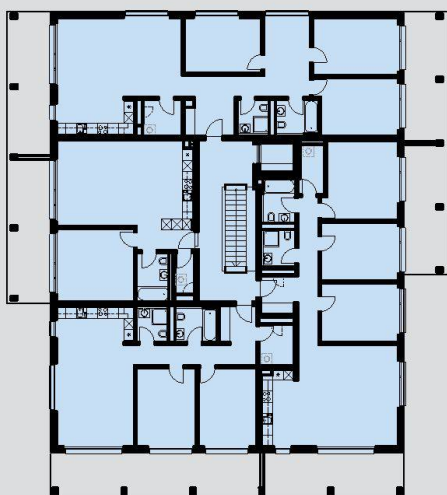
Ost, WSGU und BZU gemeinsame Sache und erhielten den Zuschlag. Für die Lösungsfindung wurde ein Studienauftrag durchgeführt.

Das Siegerprojekt der asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG teilte das 9000 Quadratmeter grosse Areal in drei gleich grosse Stücke auf. Jede Bau-

genossenschaft erhielt ihr eigenes Volumen von exakt gleicher Qualität. Asa-Architekt Martin Eicher nennt dies die «Symmetrie der Gunst». Das heisst, es gibt keine bessere und keine schlechtere Lage. Das war sowohl für die Bauträger als auch für die späteren Bewohner eine ideale Voraussetzung.



Arealüberbauung Brandstrasse von BZU, Gewo Züri Ost und WSGU: Zwischen den drei Minergie-zertifizierten Häusern finden sich originelle Grüninseln, ein Pavillon und Spielplätze.



Grundriss OG in den Häusern von BZU und WSGU sowie Grundriss OG des 50plus-Hauses der Gewo.



Situationsplan: Jeder Genossenschaft gehört ein Haus.

Luftig und grün

Der erste Augenschein der zwischen 2008 und 2010 entstandenen Siedlung vermittelt dem Besucher einen stimmigen Eindruck. Sicher hängt dies damit zusammen, dass sie gut in die bauliche Umgebung des Quartiers passt, denn auf der anderen Strassenseite hat das gleiche Architekturbüro vor wenigen Jahren für die Baugenossenschaft Gewobag ebenfalls eine moderne Überbauung realisiert. Die drei Baukörper mit der Fassadenverkleidung aus schwarzen Schieferplatten sind identisch. Obwohl fünf Stockwerke hoch, vertragen sie sich gut mit dem von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet.

Das hat vor allem mit dem luftigen Bebauungsmuster der Fläche zu tun. Die massigen Bauten sind in grosszügige Aussenräume eingebettet, die viel abwechslungsreiche Grüninseln, Freiflächen und

Grünränder enthalten. In der Südostecke des Areals sind Kinderspielanlagen, in der Südwestecke ein Spielfeld eingerichtet. Vor dem Gewo-Haus fallen der üppige Kräutergarten und ein Gemüseblätz auf. Die Kräuter gehören der Allgemeinheit, das Gemüse hat eine Bewohnerin mit «grünem Daumen» gepflanzt, die im Parterre wohnt.



Dunkle Schieferplatten verkleiden die Fassade.

Eine Zeile mit Obstbäumen säumt den schmalen Wiesenstreifen zur Brandstrasse hin, während eine Weidenhecke das Grundstück gegen Hunde abschirmt. Ein schönes Detail der Umgebungsgestaltung, entwickelt von den Bewohnern des Gewo-Hauses zusammen mit dem Landschaftsarchitekten.

Baudaten:

Bauträger:

Baugenossenschaft für zeitgemässes Wohnen (BZU), Uster; Gewo Züri Ost, Uster; Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster (WSGU)

Architektur:

asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG, Rapperswil und Uster

Aussenraum:

ryffel & ryffel, Uster

Unternehmen (Auswahl):

Karl Steiner AG, St. Gallen (Generalunternehmer)
K. Eicher Bauunternehmung AG (Baumeister)
Gadola Fassaden AG (Fassadenverkleidungen)
Fenster Nauer AG (Fenster)
Sanitas Troesch AG (Kücheneinrichtungen)
Lift AG/AS Aufzüge AG (Aufzüge)
Velopa AG (Veloständer)
Ernst Schweizer AG (Briefkästen)

Umfang:

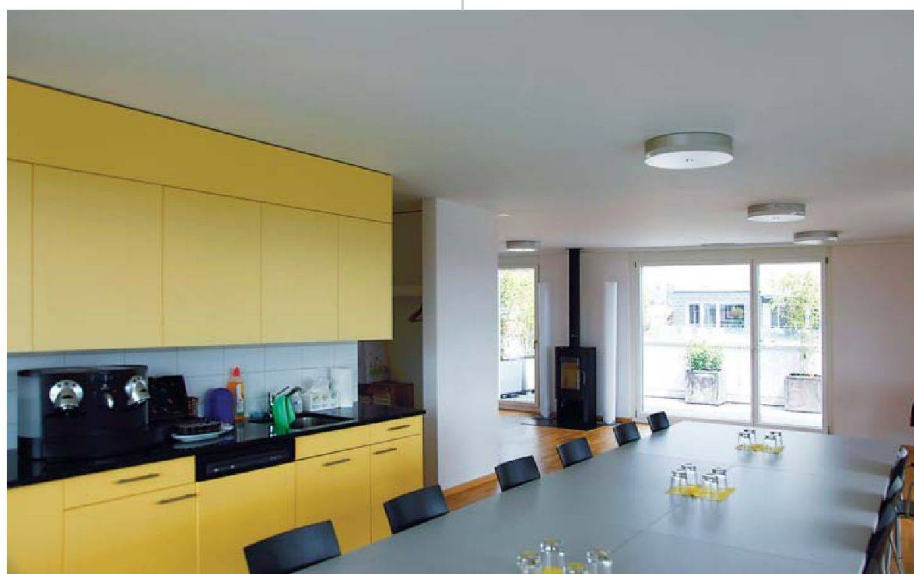
55 Wohnungen

Baukosten (BKP 1–5):

19 Mio. CHF total
3050 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

4½-Zimmer-Wohnung (WSGU):
2350 CHF plus 270 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung (Gewo):
1685 CHF plus 270 CHF NK



Die Gewo hat in ihrem Haus im Attikageschoss einen attraktiven Gemeinschaftsraum eingerichtet.



Die drei Häuser unterscheiden sich durch die unterschiedliche Farbgebung im Eingangs- und Treppenbereich sowie bei den Storen.

50plus-Haus

Zwar unterscheiden sich die drei Häuser äusserlich lediglich durch die Farbgebung der Storen. Jede Genossenschaft präsentiert sich in einer anderen Tönung; das Grün, Rot und Blau setzt sich im Eingangs- und Treppenbereich der Häuser fort. Unterschiede zeigen sich jedoch bei der Nutzung: Während die BZU und die WSGU hauptsächlich auf Familienwohnungen setzten, erstellte die Gewo ihren ersten 50plus-Bau mit kleinen Wohnungen (zweieinhalb bis dreieinhalb Zimmer) für Einzelpaare

und Einzelpersonen. Anders als WSGU und BZU, die im fünften Geschoss begehrte Attikawohnungen schufen, richtete die Gewo dort einen grossen Gemeinschaftsraum sowie ein Gästezimmer ein. Auf dem gleichen Stockwerk sind auch sieben zumietbare Büros/Atelierräume untergebracht. «Als Genossenschaft leisten wir es uns, an bester Lage Platz für einen Gemeinschaftsraum zur Verfügung zu stellen», sagt Jean-Pierre Kuster von der Gewo Züri Ost. Im Erdgeschoss steht den Bewohnern zudem ein einfacher Fitnessraum zur Verfü-

gung. Dafür verfügt wiederum jede Gewo-Wohnung nur über eine Nasszelle.

Wenig Autos in der Tiefgarage

Das Areal ist weitgehend autofrei; Velos neben den Eingängen dominieren das Bild. Da die Überbauung sehr zentral liegt, besitzt rund die Hälfte der Mieter gar kein Auto. Viele Plätze in der – natürlich belichteten – Tiefgarage sind daher leer. Die S-Bahn liegt nur einige Minuten entfernt – und ins Stadtzentrum zum Einkaufen fährt man mit dem Velo oder geht zu Fuss. >

Fotos: Orlando Duo Graphic Design

Anzeige

B. Wietlisbach AG

Grabenmattenweg 13 · 5608 Stetten

Haushaltsküchen · Wandschränke

Telefon 056 485 88 88 · Fax 056 485 88 90

info@wietlisbach.com · www.wietlisbach.com

Ausstellung Zürich

Lagerstrasse 107 · 8004 Zürich

Telefon 044 299 90 10 · Fax 044 299 90 20



Gespräch mit Bewohnern des 50plus-Hauses

«Nicht alle sind eine solche Wohnform gewohnt»

Eines der drei Häuser, die Brandstrasse 15, gehört der Gewo Züri Ost. Die 19 Wohnungen sind zweieinhalb bis dreieinhalb Zimmer gross und richten sich unter dem Titel «Hausgemeinschaft 50plus» speziell an Paare in der Nachkindphase und Einzelpersonen ab fünfzig Jahren. Derzeit leben 25 Personen im Alter von 47 bis 78 Jahren im Haus. Die Bewohnerinnen und Bewohner führen es in teilweiser Selbstverwaltung. Nicht immer einfach, wie das Gespräch mit Claudia Colombini (63), Hugo Stooß (65) und Hans-Rudolf Rätz (68) zeigt. Jean-Pierre Kuster nahm als Vertreter der Gewo Züri Ost teil.



Das Gewo-Haus wird teilweise selbstverwaltet: Hans-Rudolf Rätz, Claudia Colombini und Hugo Stooß vom Hausteam.

Wohnen: Was heisst das: teilweise Selbstverwaltung?

Hugo Stooß: Man muss bereit sein, sich in eine Hausgemeinschaft einzufügen und am Hausleben teilzunehmen. Als wir unseren Bekannten erzählten, dass wir in eine teil selbstverwaltete Hausgemeinschaft zögen, sind viele erschrocken (lacht).

Claudia Colombini: Die meisten von uns waren vorher keine Genossenschafter, daher ist diese Wohnform etwas Neues. Sie bedeutet, dass man für das Ganze denkt und zum Beispiel für die anderen Mitbewohner die Beschaffung von Aktivkohlefiltern für den Küchenventilator übernimmt.

Hans-Rudolf Rätz: Wir schauen selber dafür, dass die Hausordnung eingehalten wird; wir teilen Zuständigkeiten auf. So schaut jemand zum Eingangsbereich oder ist für den Gemeinschaftsraum verantwortlich.

Jean-Pierre Kuster: Alle selbstverwalteten Siedlungen der Gewo bekommen jährlich einen Sockelbeitrag von 500 Franken, zusätzlich 80 Franken pro Wohnung, das ist sicher etwas Spezielles.

Wie funktioniert das im Alltag?

Colombini: Wir haben zurzeit einmal im Monat eine Versammlung hier im Gemeinschaftsraum. Dabei besprechen wir aktuelle Sachen. Jeden dritten Donnerstag im Monat machen wir einen Spielabend. Oder jemand lädt spontan zum Apéro auf dem Dach ein. Hier oben oder im Garten beim Grill werden auch Sommerfeste gefeiert!

Rätz: Da nicht alle regelmässig das Internet benutzen, arbeiten wir mit einer Pinnwand im Entrée, wo wir über Aktivitäten orientieren; dort kann auch jemand Leute für eine spontane Wanderung am schönen Wochenende suchen.

Wie aktiv beteiligen sich die Bewohnerinnen und Bewohner?

Colombini: Wir hatten anfangs ein hohes Tempo, wir waren wohl etwas überschäumend (lacht). Das hat teils zu Missverständnissen geführt. Nicht alle sind eine solche Wohnform der Mitbestimmung gewohnt und können sich gleich gut einbringen. Das müssen wir noch üben.

Das Gewo-Haus heisst «50plus»; haben Sie diese Wohnform bewusst gesucht?

Rätz: Die Wohnung hier ist uns quasi in den Schoß gefallen; wir suchten etwas Neues, weil unser Miet-Reihenhaus in Uster zu gross wurde und zudem nach der Sanierung plötzlich 3000 Franken kostete.

Stooß: Wir suchten eine solide Lösung für das Wohnen ab Mitte 60, wir möchten ja nicht nochmals umziehen! Hier haben wir eine ideale Wohnung und ein Haus gefunden, das alle unsere Vorstellungen erfüllt.

Colombini: Unsere 3½-Zimmer-Wohnung hat zwei Balkone, davon habe ich immer geträumt! Dazu ist dieser Komfort für 2000 Franken Miete – Garage und Hauswartung einbegriffen – ja wirklich kostengünstig, so nah am Bahnhof und am Zentrum und dazu ruhig gelegen!

Stooß: Es ist auch ausserordentlich, was alles in der Miete enthalten ist: ein Gästezimmer, ein grosser Gemeinschaftsraum samt Schwedenofen im Dachgeschoss, ein Fitnessraum, ein Kräutergarten, verschiedene Beerensorten, eine Obstbaumreihe, ein Pavillon.

Kuster: Die Zuwendung der Age-Stiftung an unser 50plus-Haus in Höhe von 250 000 Franken ist natürlich ein Glücksfall. Sie hat diese Anschaffungen ermöglicht.

primobau

beraten_planen_bauleiten

Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

Baugenossenschaft ABZ

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen

Wohngenossenschaft ASIG

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

Baugenossenschaft GEWOBA

Siedlung Burgstr., Heusser Staub-Str. Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen
Glattsteigweg, Zürich mit 12 Wohnungen
Organisation und Durchführung Architekturwettbewerb Giordano Schlieren, 172 Wohnungen

Baugenossenschaft Halde Zürich

17 Projekte zwischen 1981 und 2005
rund 600 Wohnungen umfassend

Baugenossenschaft Schönauf

Schönauf mit 190 Wohnungen
3. Bauetappe mit 48 Wohnungen
Hochhaus mit 45 Wohnungen, Neubau Tiefgarage

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Alttetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen
Bau einer Wohnstrasse

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

Wohnkolonie Leimgrübel

Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohnungen

BAHOGE, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser, 70 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl mit 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse mit 40 Wohnungen

Baugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenhölzli, 180 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

Logis Suisse, Neuenhof

Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen in Frauenfeld

Gemeinnützige Baugenossenschaft Immattal

Neubau in der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern
Um- und Anbau von 29 Reiheneinfamilienhäusern

Baugenossenschaft Heimelig

Siedlung Frohalp in Zürich mit 72 Wohnungen

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten und Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMOBau AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540 8038 Zürich Telefon 044 488 80 80