Synthesebericht

uster
Wohnstadt am Wasser

# TESTPLANUNG
# GEBIETSENTWICKLUNG WAGEREN

# INHALTSVERZEICHNIS

**A. Testplanung Wageren 5**

1. Ausgangslage 5
2. Verfahren 6
3. Bearbeitungsteams 6
4. Beurteilungsgremium 6
5. Termine 7
6. Entschädigung 7
7. Weiterbearbeitung 7

**B. Synthese Testplanung Wageren 8**

1. Zwischenbesprechung vom 30. September 2019 8
2. Schlusspräsentation vom 27. November 2019 10
3. Beurteilung und Empfehlung Begleitgremium 10
4. Weiteres Vorgehen 11
5. Abschliessende Würdigung 11

**C. Projekte 13**

1. Blättler Dafflon Architekten / Westpol Landschaftsarchitekten 13
2. Thomas.K.Keller.Architekten / manoa Landschaftsarchitekten 35
3. Andy Senn Architekt / Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten 51

Uster, 3. Februar 2020

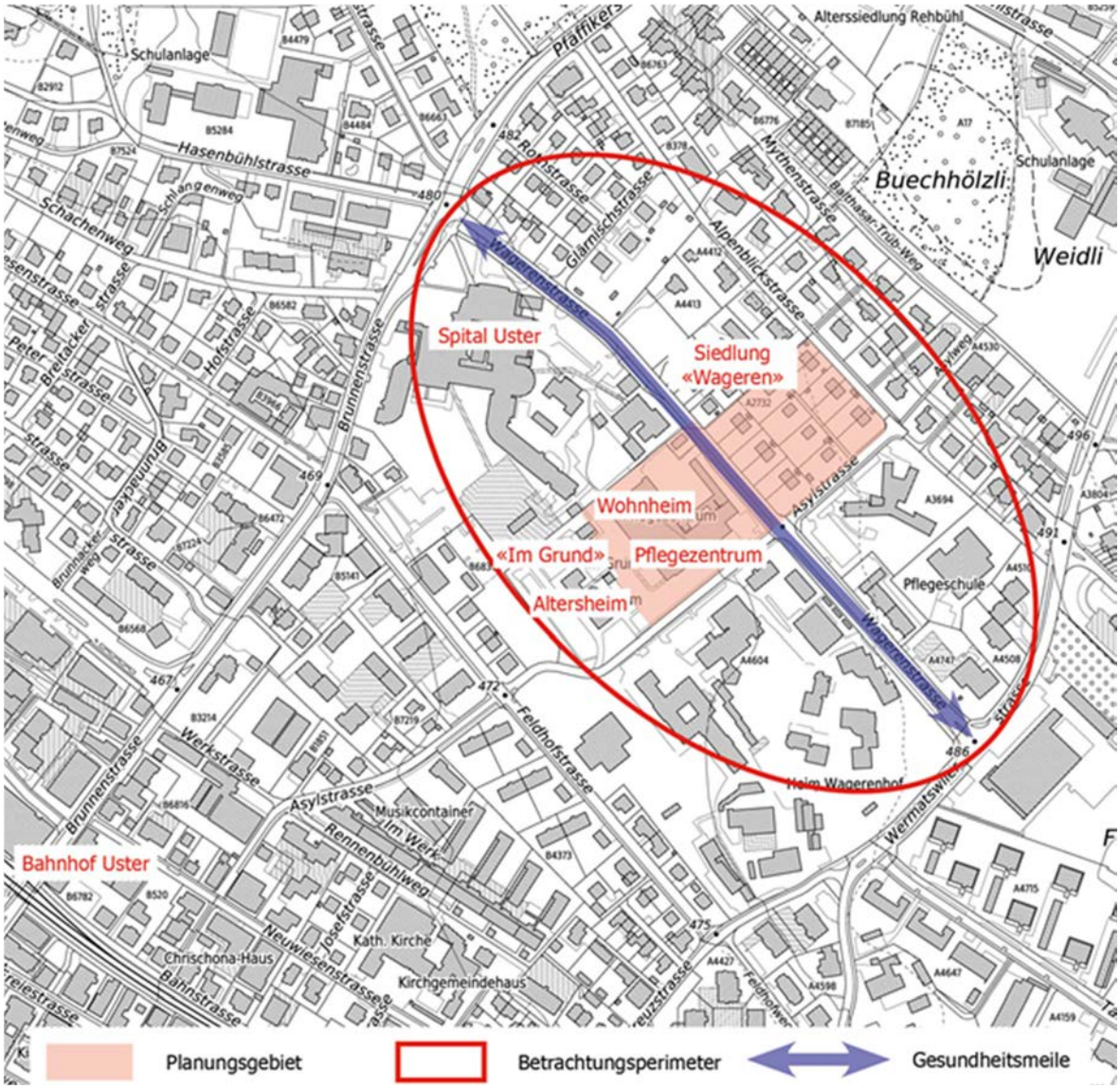
# A. Testplanung Wageren

## 1. Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF) ist Eigentümerin der Siedlung «Wageren» im Geviert Wageren-, Asyl- und Alpenblickstrasse. Die Bauten liegen im Erneuerungszyklus. Geplant ist keine Sanierung, sondern Ersatzneubauten, welche generationenübergreifenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten der Stadt Uster bieten sollen.

Südlich angrenzend an die Wagerenstrasse befinden sich das Pflegezentrum und das Altersheim «Im Grund». Angegliedert an das Pflegezentrum besteht das Wohnheim «Im Grund». Diese Liegenschaft ist sanierungsbedürftig. Es besteht das Bedürfnis nach hindernisfreien Kleinwohnungen im niedrigen Komfortsegment mit Serviceleistungen. Zudem birgt das Grundstück Optionen für zukünftige, noch nicht bestimmte Nutzungen.

Die Abteilung Gesundheit der Stadt Uster und die Baugenossenschaft Frohheim kamen in einem gemeinsamen Workshop zur Erkenntnis, dass ein partnerschaftliches Zusammenwirken im Interesse beider Parteien sein könnte und führten für das Gebiet eine Testplanung durch.



## 2. Verfahren

| | |
|---|---|
| Objektbezeichnung: | Gebietsentwicklung Wageren |
| Art des Studienauftrags: | Testplanung |
| Anzahl Stufen: | einstufig |
| Verfahrensart: | Einladungsverfahren |

## 3. Bearbeitungsteams

Folgende Architekturbüros, welche einen Landschaftsarchitekten beizogen, wurden durch das Beurteilungsgremium ausgewählt und zur Teilnahme an der Testplanung eingeladen:

- Blättler Dafflon Architekten AG ETH SIA, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
  Westpool Landschaftsarchitektur
- Thomas. K. Keller Architekt ETH BSA SIA, Davidstrasse 9, 9000 St. Gallen
  Manoa Landschaftsarchitekten
- Andy Senn Architekt BSA SIA, Feldlistrasse 31a, 9000 St. Gallen
  Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten

Die Federführung lag beim Architekten.

## 4. Beurteilungsgremium

### Stimmberechtigte Mitglieder

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

- Karin Fehr, Stadträtin, Abteilungsvorsteherin Gesundheit, Stadt Uster
- Anita Bernhard, Abteilungsleiterin Gesundheit, Stadt Uster
- Wolfhard Bischoff, Vizepräsident, Mitglied des Vorstands, Baugenossenschaft Frohheim Zürich
- Daniel Angst, Geschäftsführer, Baugenossenschaft Frohheim Zürich

### Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Vorsitzender

- Franz Romero, Romero Schaefle Partner Architekten AG, Zweierstrasse 106, 8003 Zürich (Mitglied der Stadtbildkommission Uster)

Mitglieder

- Jakob Steib, Jakob Steib Architekten AG, Wettingerwies 2a, 8001 Zürich
- David Leuthold, pool Architekten Genossenschaft, Bremgartnerstrasse 7, 8003 Zürich
- Lorenz Eugster, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Hardstrasse 81, 8004 Zürich (Mitglied der Stadtbildkommission Uster)
- Patrick Neuhaus, Stadtplaner, Stadt Uster

### Ersatzmitglieder

- Martin Summerauer, Gesamtleiter, Heime Uster
- Gerda Rhyner, Architektin HTL, Projektleiterin, Liegenschaften, Stadt Uster

### Sachverständige ohne Stimmrecht

Die Sachverständigen beraten das Beurteilungsgremium in fachlicher und technischer Hinsicht.

- Alexander Poelman, Bereichsleiter Hotellerie und Stv. Gesamtleiter, Heime Uster
- Annette Hefti, Leiterin Leistungsgruppe Gesundheitsdienste, Heime Uster
- Sonja Gäumann, Projektleiterin Stadt- und Verkehrsplanung, Stadtraum und Natur, Stadt Uster
- Walter Ulmann, Leistungsgruppenleiter Projektentwicklung, Stadt Uster

## 5. Termine

| | Termin | Adresse |
|---|---|---|
| Startveranstaltung<br>inkl. Begehung und Abgabe Modell | Montag, 1. Juli 2019, 14.00 Uhr | Heime Im Grund<br>Wagerenstrasse<br>8610 Uster |
| Zwischenbesprechung | Montag, 30. September 2019,<br>08.00 Uhr bis 14.00 Uhr | Heime Im Grund<br>Wagerenstrasse<br>8610 Uster |
| Schlusspräsentation | Mittwoch, 27. November 2019<br>08.00 Uhr bis 12.00 Uhr | Heime Im Grund<br>Wagerenstrasse<br>8610 Uster |

## 6. Entschädigung

Die Auftraggeberinnen vergaben den Bearbeitungsteams einen direkten Auftrag zur Ausarbeitung der Testplanung. Die einzelnen Teams wurden mit einem pauschalen Betrag von 60 000 Franken (inkl. MwSt.) entschädigt. Darin enthalten sind sämtliche Aufwände inkl. die Leistungen für die Landschaftsarchitekten, allfällige Spezialisten, Plot-, Modell- und Nebenkosten.

## 7. Weiterbearbeitung

Die Teilnehmer haben keinen Anspruch auf einen Folgeauftrag zur baulichen Realisierung. Auch wird kein Sieger in diesem Verfahren bestimmt. Die Ergebnisse aller Teams können als Grundlage für die Ausarbeitung eines Master- und/oder Gestaltungsplans dienen. Die Auftraggeberinnen behalten sich indes vor, nach Abschluss der Testplanung Vertiefungsstudien mit einem Team weiterzuentwickeln. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Folgeaufträge.

Die Auftraggeberinnen haben das Recht, einzelne Ideen der Bearbeitungsteams entschädigungslos zu kombinieren und weiterzuentwickeln.

Da die Resultate für die weiteren Planungsschritte zur Verfügung stehen, steht einer Teilnahme der Bearbeitungsteams an möglichen nachfolgenden Architekturwettbewerben bzw. Submissionen nichts entgegen.

## B. Synthese Testplanung Wageren

### 1. Zwischenbesprechung vom 30. September 2019

An der Zwischenbesprechung vom 30. September 2019 galt es, schwerpunktmässig die städtebauliche Konzeption und das verträgliche Nutzungsmass zu diskutieren sowie neue Ideen einzubringen. Nach der Präsentation der drei Vorschläge fand die Diskussion statt. Im Dialog zwischen allen Beteiligten ging es darum, die Konzepte zu schärfen, damit der Entwurf in einen Master- und/oder Gestaltungsplan überführt werden kann. Das Beurteilungsgremium gab jedem Team Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Vertiefung der Aufgabe ab.

**Präsentation**

Die drei Teams präsentieren ihre Vorschläge. Den Teilnehmenden wurde ein Handout abgegeben.

**Team Blättler Dafflon Architekten / Westpol Landschaftsarchitekten**

- Die Gesundheitsmeile wird nicht als Meile, sondern als Konglomerat der verschiedenen Institutionen entlang der Wagerenstrasse gelesen.
- Die Strassentypologie der Wagerenstrasse wird beibehalten und im Bereich des Planungsperimeters als verbreitertes Trottoir aufgeweitet.
- Für den Strassenraum massgebend sind auf der Südseite der Wagerenstrasse die Gebäudekanten und auf der Nordseite die «grüne Mauer».
- Für die Siedlung Wageren sind drei dreigeschossige Gebäudezeilen parallel zur Wagerenstrasse mit kollektiven Aussenräumen vorgesehen. Grundsatz: bodennahes Wohnen
- Das Gebäude E der Heime Uster wir zu einem gegen Süden offenen Hof (Esplanade) ergänzt. Die Fassade ist gegenüber der Wagerenstrasse zurückversetzt.

Im Gestaltungsplan festzulegende Eckwerte:

- Raumrhythmus der Wagerenstrasse mit einer Aufweitung/Ausdehnung im Bereich des Grundstücks Im Grund

**Team Thomas.K.Keller.Architekten / manoa Landschaftsarchitekten**

- Der im Programm vorgesehen Platz wird weiterhin verkehrsorientierte Vorfahrt bleiben.
- Die wichtige Fuss- und Veloachse Asylstrasse wird für das Quartier adressbildend sein.
- Es fehlt eine direkte Verbindung zwischen dem Pflegezentrum Im Grund und dem Wagerenhof.
- Grundidee bzw. Ausgangslage bilden je ein Hof für die Siedlung Wageren und die Heime. Bei der Wohnsiedlung wurde von der Idee abgewichen (an dieser Lage nicht die passende Siedlungstypologie).
- Für die Siedlung Wageren sind drei viergeschossige Gebäudezeilen senkrecht zur Wagerenstrasse vorgesehen. Die Freiflächen werden differenziert ausgestaltet: Erschliessungsräume, welche Platz für Spiel und Aufenthalt bieten wechseln sich mit privaten Freiräumen ab.
- Das Gebäude E der Heime wird zu einem offenen Blockrand ergänzt. Das Gebäude soll eine neue Adresse an der Strassenkreuzung erhalten und das Erdgeschoss des Gebäudes E soll gegenüber der Strasse offen und mit durchlässigem Erdgeschoss (Hotellobby) ausgestaltet werden.

Im Gestaltungsplan festzulegende Eckwerte:

- 4-geschossige Zeilenbauten mit Erdgeschossdurchgängen
- Wechselspiel zwischen privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen
- Asylstrasse als wichtige Achse für den Fuss- und Veloverkehr: adressbildend für das Entwicklungsgebiet

**Team Andy Senn Architekt / Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten**

- Durch den Strassenraum fassende Neubauten entlang der Wagerenstrasse wird der öffentliche Raum gestärkt.
- Die 4- bzw. 6-geschossigen Bauten der Siedlung Wageren entlang der Wagerenstrasse werden «rückwärtig» durch 3-geschossige Bauten zu einem innenliegenden Hof ergänzt.
- Auf dem Areal der Heime bilden zwei L-förmige Gebäude einen Hof. Die Gebäudehöhe entspricht der Sockelhöhe des Spitalneubaus.

Im Gestaltungsplan festzulegende Eckwerte:

- Erdgeschossnutzung im Baukörper Ecke Wageren-/Asylstrasse auf dem Areal der Baugenossenschaft
- Hof auf dem Areal der Baugenossenschaft
- Hof Heime Uster

**Diskussion im Plenum**

Das Beurteilungsgremium stellte mit Genugtuung fest, dass drei unterschiedliche Konzeptvorschläge vorliegen. Ziel ist nicht, die Vorschläge einander anzugleichen, sondern die einzelnen Projekte weiterzuentwickeln und zu schärfen.

Anhand der Modelle wurden die verschiedenen Bebauungsvorschläge diskutiert und die wesentlichen Punkte des Siedlungsentwurfs herausgeschält.

Da mündliche Rückmeldungen unmittelbarer sind als schriftlich formulierte und dabei auch gleich Rückfragen gestellt werden können, wurde beschlossen, die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der einzelnen Konzepte den Planungsteams mündlich zu eröffnen. Sie werden nachfolgend stichwortartig festgehalten.

**Team Blättler Dafflon Architekten / Westpol Landschaftsarchitekten**

- Heime Im Grund: klare Haltung, Bestand wird zu offener Hoftypologie ergänzt. Altersheim ist gut in die Anlage eingebunden
- Spezifischer, gefasster Strassenabschnitt (breites Trottoir)
- Zwischenräume der Siedlung Wageren könnten dichter sein und mehr in Richtung «Gassen» entwickelt werden
- Ergänzende Nord-Süd-Verbindung durch die Siedlung Wageren prüfen
- Volumen an der Wagerenstrasse muss vielen Anforderungen gerecht werden: Was haben die Gegenüber gemeinsam, was unterscheidet sie?
- Konzept Quartier anstelle Meile schärfen
- Anbindung des Hofs der Heime an die Achse Wageren präzisieren

**Team Thomas.K.Keller.Architekten / manoa Landschaftsarchitekten**

- Priorisierung der Achse Asylstrasse aufrechterhalten
- Erweiterung Heime entspricht einer langfristigen Zukunftsvision
- Adressbildung und Parkierung der Heime prüfen
- Östliche Gebäudezeile sowie östlicher Freiraum der Siedlung Wageren eigenständig ausgestalten, heute fehlt das Gegenüber
- Attraktive Nord-Süd-Verbindung durch die Siedlung Wageren könnte der Asylstrasse Frequenz entziehen
- Aufzeigen, was mit den Stirnseiten der Siedlung Wageren (EG Nutzung) passiert
- Geschossigkeit wird als gut empfunden
- In Anbetracht der Grossformen in der Nachbarschaft könnte das Nutzungsmass erhöht werden

**Team Andy Senn Architekt / Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten**

- Komposition von Volumen die einen offenen Hof bilden und sich mit der Umgebung verweben wird als gut empfunden
- Konzept setzt Akzente an Strassenkreuzung
- Entwicklung in die Höhe ist noch auszuloten, Gebäudetiefen überprüfen
- Interessante Vorzimmer in Bezug auf Durchwegung und Erschliessung, evtl. sind es zu viele Freiräume auf zu kleinem Raum die allenfalls stärker differenziert werden müssten
- Aufzeigen, was auf der Südseite des Pflegezentrums am Freiraum verbessert werden müsste
- Siedlungsentwurf im Hinblick auf eine effiziente Gebäudeerschliessung überprüfen
- Konzept bietet Potenzial zur Auslotung einer höheren Ausnutzung

**Allgemeine Empfehlungen für die Weiterbearbeitung**

Neben der Projektspezifischen Beurteilung gab das Beurteilungsgremium für alle Teams die nachfolgenden Empfehlungen für die Weiterbearbeitung:

- Es kann eine AZ von 1,2 angezielt werden.
- Die Dienstleistungsnutzungen sind im direkten Zusammenhang mit den Heimen entlang der Wagerenstrasse anzuordnen. Im Erdgeschoss ist eine Mindestraumhöhe von 3,5 m vorzusehen.
- Für die Heime muss das im Programm aufgeführte Raumprogramm nachgewiesen werden; das Mehrvolumen entspricht einer langfristigen Nutzungsreserve und ist separat auszuweisen.
- Die Etappierung ist aufzuzeigen.
- Die Abkröpfung der bestehenden Baulinie auf der Parzelle der Genossenschaft muss nicht beachtet werden.
- Die Servicewohnungen für die Heime können in 2 bis 3 Gruppen aufgeteilt werden.
- Empfehlungen für den Betrachtungsperimeter sind erwünscht.

## 2. Schlusspräsentation vom 27. November 2019

Die eingeladenen Teams stellten am 27. November 2019 persönlich ihre Projekte dem Beurteilungsgremium vor. Die Präsentation dauerte jeweils 30 Minuten. Im Anschluss konnten alle Anwesenden Verständnisfragen stellen. In der anschliessenden Diskussion im Forum wird festgestellt, dass die Projektverfasser die immer noch unterschiedlichen Konzeptvorschläge auf der Basis der Zwischenkritik positiv weiterentwickelt haben. Das Ausnützungsmass wurde auf ca. AZ 1.2 erhöht und wird als quartierverträglich beurteilt.

Anschliessend wurden die Planungsteams unter Verdankung der geleisteten Arbeit durch Stadträtin Karin Fehr verabschiedet.

## 3. Beurteilung und Empfehlung Begleitgremium

Um 13.15 Uhr fand sich das Beurteilungsgremium zur Abschlussbesprechung zusammen. Anhand der Modelle wurden die drei Planungsbeiträge nochmals kontrovers diskutiert, die Erkenntnisse im Nachgang durch die bezeichneten Fachpreisrichter schriftlich verfasst und sind nun im Synthesebericht für jedes einzelne Projekt aufgeführt.

Nach abschliessender Diskussion und der Gegenüberstellung der drei Planungsbeiträge kam das Beurteilungsgremium einstimmig zur Erkenntnis, dass der Beitrag von **Blättler Dafflon Architekten / Westpol Landschaftsarchitekten** ein tragfähiges Projekt darstellt, welches direkt als Grundlage für den Fortgang der Gebietsentwicklung herangezogen werden soll.

## 4. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der angestrebten Ausnützung ist für die Baugenossenschaft Frohheim eine Bebauung nach Regelbauweise nicht möglich. Die in der Testplanung vorgeschlagenen Erweiterungen für die Heime können indes innerhalb den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster umgesetzt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslagen der Abteilung Gesundheit und der Baugenossenschaft Frohheim empfiehlt das Beurteilungsgremium, über das gesamte Planungsgebiet einen Masterplan und für das Teilgebiet der Baugenossenschaft Frohheim einen Gestaltungsplan auf der Basis des Entwurfes von **Blättler Dafflon Architekten / Westpol Landschaftsarchitekten** zu entwickeln.

Die städtebauliche Präzisierung und Qualitätssicherung hat im Dialog mit einem Planungsausschuss, in welchem zwei Mitglieder der Stadtbildkommission der Stadt Uster und die Stadtplanung Einsitz haben, zu erfolgen.

## 5. Abschliessende Würdigung

Das Resultat der Testplanung sind drei unterschiedliche Konzeptvorschläge. Dies ermöglichte dem Beurteilungsgremium ein breit gefächertes Diskussionsfeld. Es stellte sich unter anderem die Grundsatzfrage, ob mit dem Variantenentscheid in diesem Quartierteil Wageren das Weiterbauen an der Gartenstadt oder ein radikaler Bruch in die Wege geleitet werden soll.

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmenden für ihre engagierte Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Planungsaufgabe.

## C. Projekte

### 1. Blättler Dafflon Architekten / Westpol Landschaftsarchitekten

**Beurteilung Beurteilungsgremium**

Die präzise städtebauliche Lektüre des Ortes beginnt bei der Parallelität der übergeordneten Bebauungsstruktur zum Hang, welche sich im Norden von der Mythenstrasse hangabwärts bis zu den Bahngleisen im Süden erstreckt. Die das Planungsgebiet durchquerende Wagerenstrasse verbindet eine Sequenz von drei Raumabfolgen, die durch das vorgeschlagene städtebauliche Konzept gestärkt und deren Potenzial dadurch aktiviert wird:

Beginnend beim Spital Uster wird der am Gelenk zwischen Bestand und Neubau entstehende Vorplatz räumlich zum Auftakt der einseitig baumbestandenen Strassenachse, welche dann im Bereich der Parzelle der Baugenossenschaft Frohheim eine angemessene Aufweitung erfährt und damit die Schnittstelle der massstäblich und typologisch unterschiedlichen Strukturen stärkt. Im weiteren Verlauf verengt sich der Strassenraum folgerichtig durch das bestehende Quartier mit den grösser massstäblichen Bauten bis zur Wermatswilerstrasse.

Auf der Parzelle der Baugenossenschaft Frohheim werden vier Häuserzeilen parallel zum Hang in Ost-West-Richtung gesetzt. Dazwischen entstehen drei schöne, gemeinschaftlich gut nutzbare Aussenräume, welche den Austausch zwischen den Bewohnern auf selbstverständliche Weise fördert. Die Zeilen selbst werden über je zwei Durchgänge miteinander erschlossen und ermöglichen eine erwünschte Transparenz und Durchgängigkeit in Süd-Nord-Richtung.

Mit einer subtilen Massnahme reagiert das Projekt an der Wagerenstrasse auf den Strassenraum und sein Gegenüber, die Heime Im Grund:

Als nunmehr viergeschossiger Baukörper mit Gewerbe und Servicewohnungen wird auf die Grossmassstäblichkeit des Altersheims reagiert. Das Flachdach ist eine subtile Referenz an die Gebäudetypologie dieser Institutionsbauten aus den 70er-Jahren, während der erdgeschossige Einzug im Gebäudekörper sein Pendant im vorgeschlagenen Neubauteil des Heims, über die Begegnungszone hinweg, findet.

Als wichtiger städtebaulicher Beitrag kann die bauliche Öffnung der Heime, durch eine geschickte Rochade in der Etappierung, gewertet werden. Sie erlaubt, durch den neu entstehenden, nach Süden offenen Innenhof den stadträumlichen Einbezug des Altersheims mit seiner Parklandschaft und eine in der neuen Genossenschaftssiedlung angelegte Transparenz und Durchgängigkeit, die ein grosses öffentliches Potenzial birgt.

Das Konzept des «breiten Trottoirs» wird zur Begegnungszone mit Belagsflächen von Fassade zu Fassade und baumbestandenen Inlays. Dieses Zielbild ist kräftig und funktioniert auch in einer ersten Etappe, wo nur die Seite Frohheim realisiert würde. Die bis zur Trottoirkante ausgreifende Tiefgarage ist so nicht möglich; für glaubhafte Baumpflanzungen ist gewachsener Boden oder eine Überdeckung der Garage mit 1,50 m Substrat erforderlich. Das Verhältnis der «Breiten Trottoirs» zur Kreuzung Asyl-/Wagerenstrasse müsste in Abhängigkeit des Umfelds geklärt und die versiegelten Flächen entsprechend reduziert werden. Ein Verlegen der Bushaltestelle in den Bereich des «Breiten Trottoirs» ist nicht zu empfehlen, da sich dadurch weitere infrastrukturelle Zwänge ergeben würden.

Die Durchwegung der Siedlungsgärten in Quer- und Längsrichtung ist überzeugend und erschliesst für Bewohner und die Nachbarschaft einen vielfältigen Gartenraum.

Anspruchsvoll ist die Gestaltung und die Bepflanzung entlang der Nachbargärten und der Asylstrasse, welche grosser Sorgfalt bedürfen.

Die neuen Zeilenbauten der Genossenschaftssiedlung Frohheim knüpfen durch ihre Schlankheit und bewusst reduzierte Geschossigkeit und ihren flach geneigten Satteldächern an die Massstäblichkeit des nördlich angrenzenden Einfamilienhausquartiers an. Die relative Dichte der Zeilen wird durch die atmosphärisch gestalteten Aussenräume mit dem Prinzip des bodennahen Wohnens im gemeinschaftlichen Kontext mehr als kompensiert.

## Präsentation Projektverfasser

*AZ = 1.2 mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen*
*Gewerbe und Servicewohnungen entlang der Wagerenstrasse*
*Neue Baulinien definieren ein „breites Trottoir"*
*Gemeinschaftliche Aussenräume und Hochparterrewohnungen fördern die Permeabilität und eine moderne Aussenraumtypologie.*

Die «Gesundheitsmeile» versteht sich nach unserem Verständnis als ein Geviert mit spezifischen Nutzungen und Synergien, eher als eine städtebauliche Typologie. Dies ist insofern von Bedeutung, als dass der Massstab und der Charakter der Wagerenstrasse mit ihren unterschiedlichen Raumsequenzen erhalten werden sollte. Die Struktur des nördlich gelegenen Einfamilienhausquartiers beeinflusst den Ort massgeblich. Die Parzelle der Baugenossenschaft Frohheim eignet sich in diesem Sinn sehr gut für eine substantielle Verdichtung, liegt sie doch genau an der Schnittstelle dieser massstäblich und funktional unterschiedlichen Strukturen.

Wir sind zum Schluss gekommen, dass ein bodennahes Wohnen, das die Frage, wie man an diesem Ort bauen möchte, nämlich offen gegenüber den Mitbewohnern, dem Quartier und der Nachbarschaft und doch mit viel Platz für Individualität, am besten widerspiegelt. Die Struktur einer solchen Siedlung verfügt über ein grosses Potential, um sich trotz einer hohen Verdichtung in die bestehende Nachbarschaft zu integrieren, das bestehende Weg- und Grünraum-Netz zu nutzen und auszubauen.

Mit vier Häuserzeilen, die sich von Osten nach Westen über die Parzellenbreite erstrecken, entstehen drei gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume, die auch der Erschliessung von der Asylstrasse her dienen. Ergänzend dazu bleiben im Erdgeschoss jeweils zwei Durchgänge pro Häuserzeile offen, um die Erschliessung und die Permeabilität von Süden nach Norden sicherzustellen.

Für eine verträgliche und erstrebenswerte Verdichtung erachten wir eine Ausnützungsziffer von 1.2 als angemessen. Wir halten auf der Parzelle der Baugenossenschaft Frohheim eine Gebäudehöhe drei Vollgeschossen plus Hochparterre bzw. vier Vollgeschosse entlang der Wagerenstrasse für sinnvoll. Die oberen Häuserzeilen stehen im Dialog mit ihrer Nachbarschaft. Das viergeschossige Haus entlang der Strasse definiert zusammen mit der geplanten potentiellen Erweiterung des Heims im Grund ein «breites Trottoir», wo die Siedlung ihre Adresse hat und die übergreifenden Nutzungen angeordnet sind. Die geringfügig grössere Gebäudehöhe definiert einen wohlproportionierten Aussenräum und eine verträgliche Verschattung der dahinter liegenden Wohnungen.

Das südlich der Wagerenstrasse gelegene Heim im Grund besitzt das Potential entlang der Strasse ausgebaut zu werden. Die Obergeschosse des bestehenden Verbindungsbaus könnten zurück gebaut werden. Zusammen mit einer neuen Verbindung zwischen den bestehenden Gebäuden würde ein grosser räumlicher und betrieblicher Mehrwert geschaffen. Der neu entstehende geschützte Innenhof öffnet sich gegen Süden zum Altersheim und zur Stadt. Eine präzise Setzung der Erweiterung entlang der Strasse bildet ein «breites Trottoir», das eine klare Adressbildung des Heims und der Siedlung bietet und die gemeinschaftlichen Nutzungen miteinander verbindet.

Das Siedlungswesen und die bestehenden Strassentypologien der Wagerenstrasse mit ihrem durchgrünten Charakter sowie unterschiedlichen Strassenraumsequenzen werden gestärkt und in das Freiraumkonzept übertragen, wobei sich das Aussenraumkonzept in drei Bereiche gliedert: Das Nachbarband, welches drei gemeinschaftliche Zeilenfreiräume umfasst, ein breites Trottoir mit Aufenthaltsmöglichkeiten an der Wagerenstrasse und ein halböffentlicher, zum Park hin offener Hof, der zum Verweilen und Kaffeetrinken einlädt. Diese Freiraumabfolge mit ihren unterschiedlichen Typologien ist von der Alpenblickstrasse bis zum Hof durchlässig.

## Aussenraumkonzept

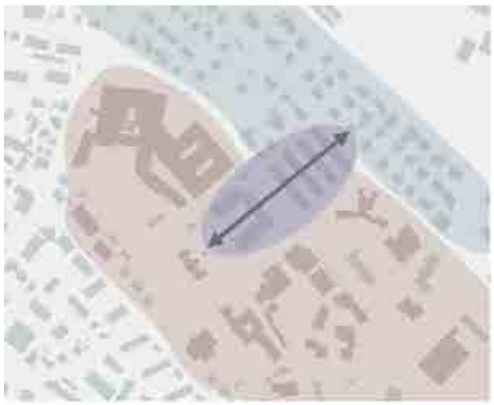
Nachbarband
Aufgrund der Nähe zum Siedlungsrand, den Schul- und Sportplätzen, liegt das Augenmerk der Aussenraumgestaltung auf den weniger mobilen Nutzern.
Das bedeutet für die gemeinschaftlichen Bereiche des Nachbarbandes konkret: naturnahe Aussenraumgestaltung mit Spielwert für Kleinkinder und Aufenthaltsmöglichkeiten für junge und ältere Bewohner.

Die drei Zeilenfreiräume sind über Durchstösse in der Architektur miteinander verbunden und somit von der Wagerenstrasse bis zur Alpenblickstrasse durchlässig. Die Erschliessung erfolgt von Seite der Asylstrasse nordseitig in die Gebäude und verbindet die Asylstrasse mit dem Fussweg.

Die Aussenraumgestaltung ist als ein flexibles Mosaik aus 7 verschiedenen Elementen zu verstehen. Es gibt private Terrassen im Hochparterre, Mietergärten, Hochbeete für die älteren Bewohner, eine kleine Rasenfläche, Plätze mit Sitzgelegenheiten, einen Kleinkinderspielbereich und offene Wiesenflächen mit (Obst-)Gehölzen.

Breites Trottoir
Als Ergänzung zu den bestehenden Gehölzen und zur Stärkung der Achse Wagerenstrasse, begleiten Baumreihen den Strassenraum. Im Bereich des Altersheimes weitet sich sowohl das Trottoir wie auch die Baumreihe auf und trägt zur zukünftigen Adressbildung bei. Zusammen mit der Architektur bilden diese Massnahmen in selbstverständlicher Weise eine grosszügige Vorzone mit einem lesbaren Vis-à-vis, einer adäquaten Präsenz (der EG Nutzungen) und angenehmen Aufenthaltsqualität. Es entsteht ein lebendiger Ort zum Beobachten, Ankommen, Durchqueren & Begegnen.

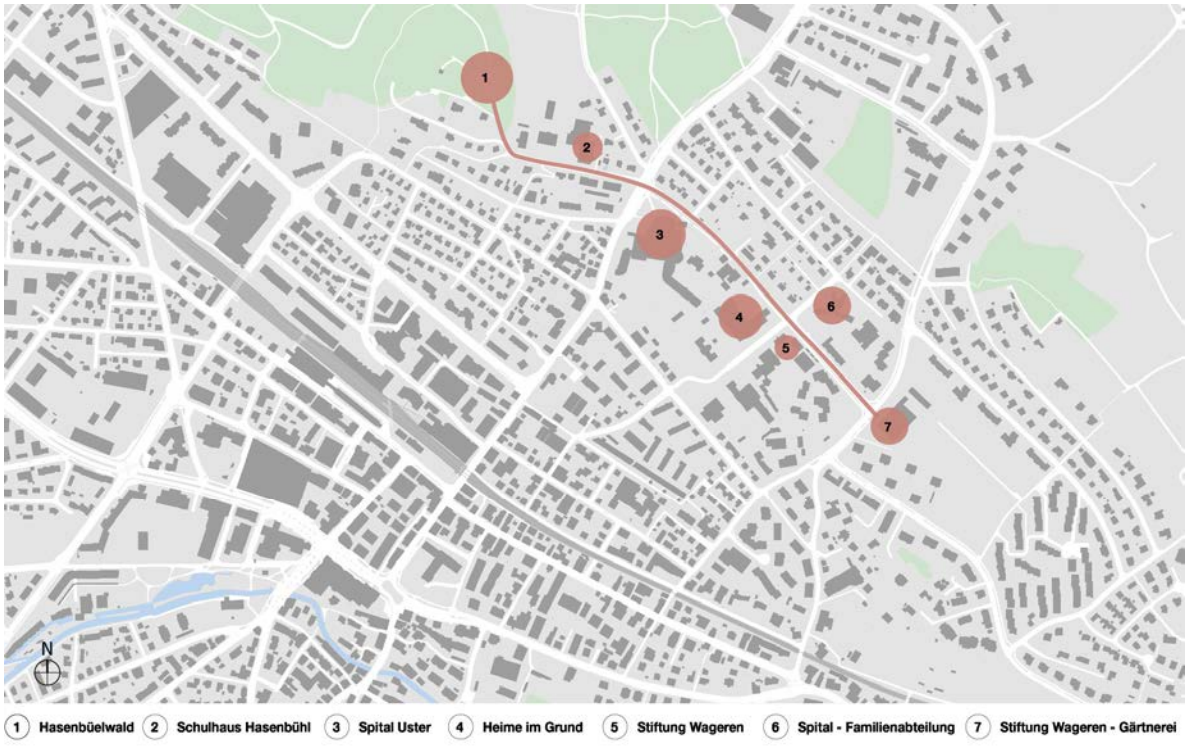
Hof
Der offene Hof bildet das ruhigere und intimere Pendant zum breiten Trottoir.
Ein Baumraster dient als räumlicher Filter und Atmosphärenbildner. Es spendet an heissen Tagen Schatten und auf der Sonnenterrasse können die letzten warmen Sonnenstrahlen genossen werden. Tische, Stühle und ein Kaffee machen den Ort zum attraktiven Treffpunkt für Bewohnende und Besuchende.



Eduardo Chillida / Lurra, 1984

## Parallelität zum Hang

## Langsamverkehr entlang der Wagerenstrasse



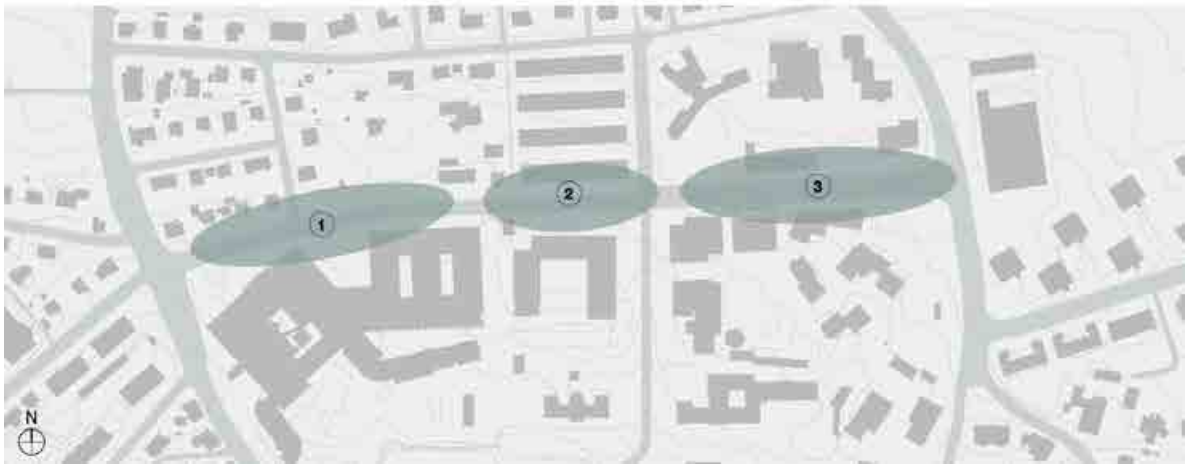
## Nachbarschaft

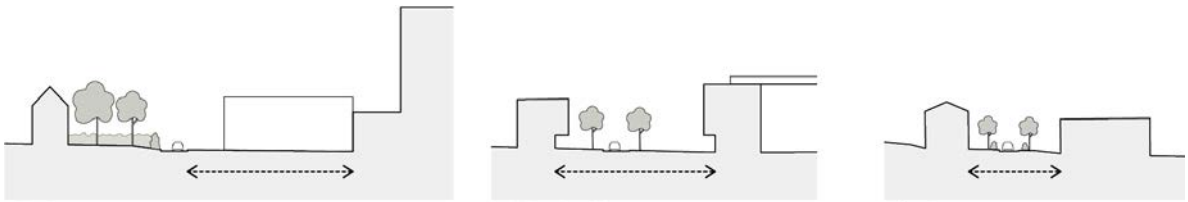
## Raumsequenzen

1

2

3

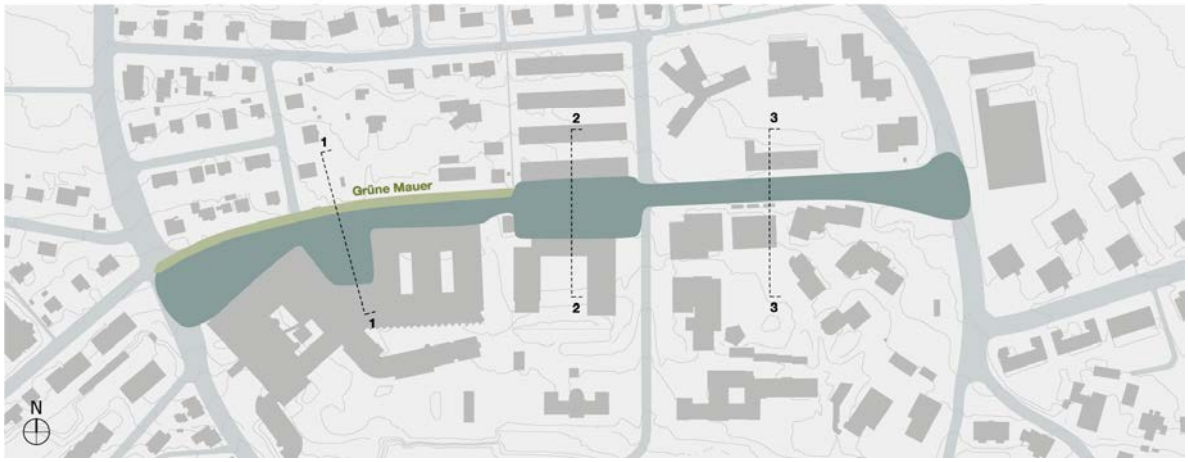


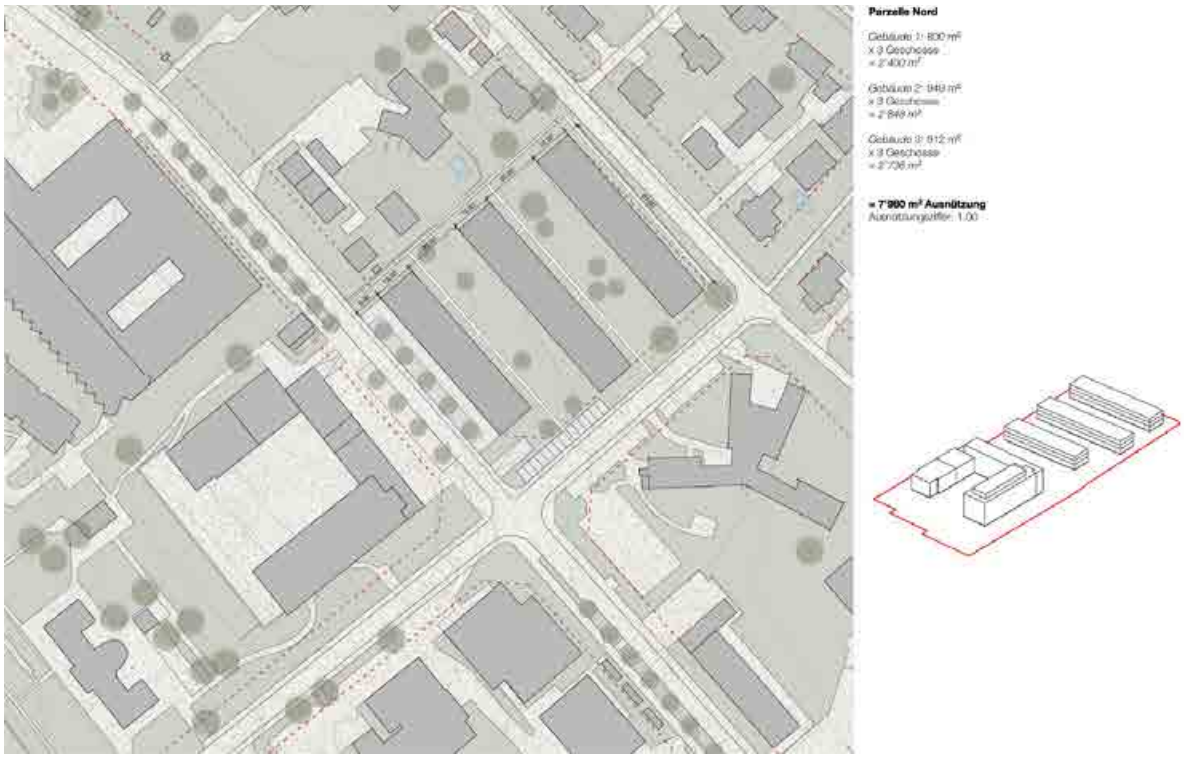
1. Vorplatz

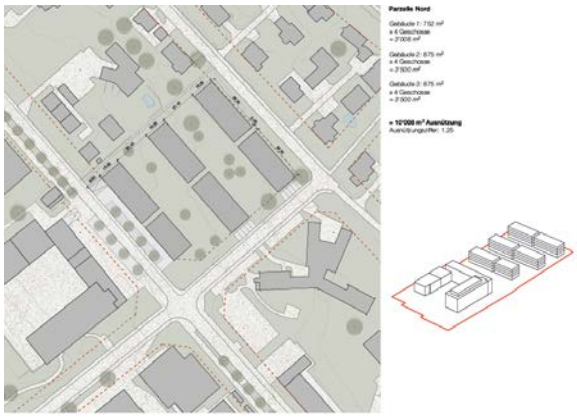
2. "Breites Trottoir"

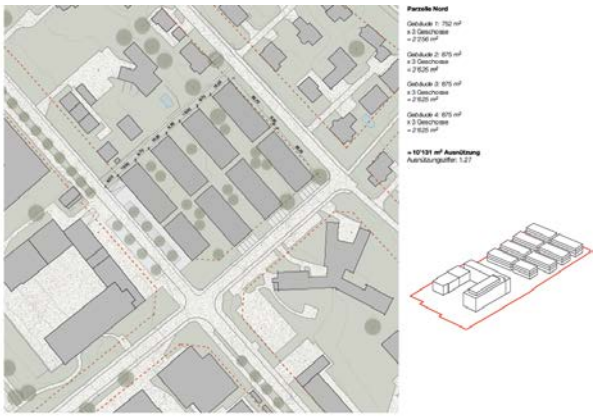
3. Quartierstrasse

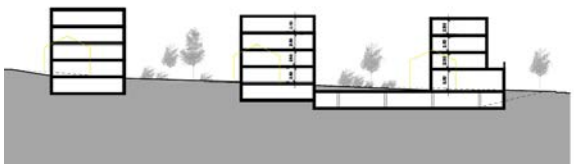


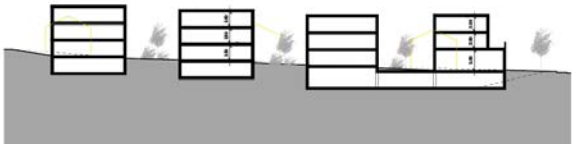
## Stand Zwischenkritik



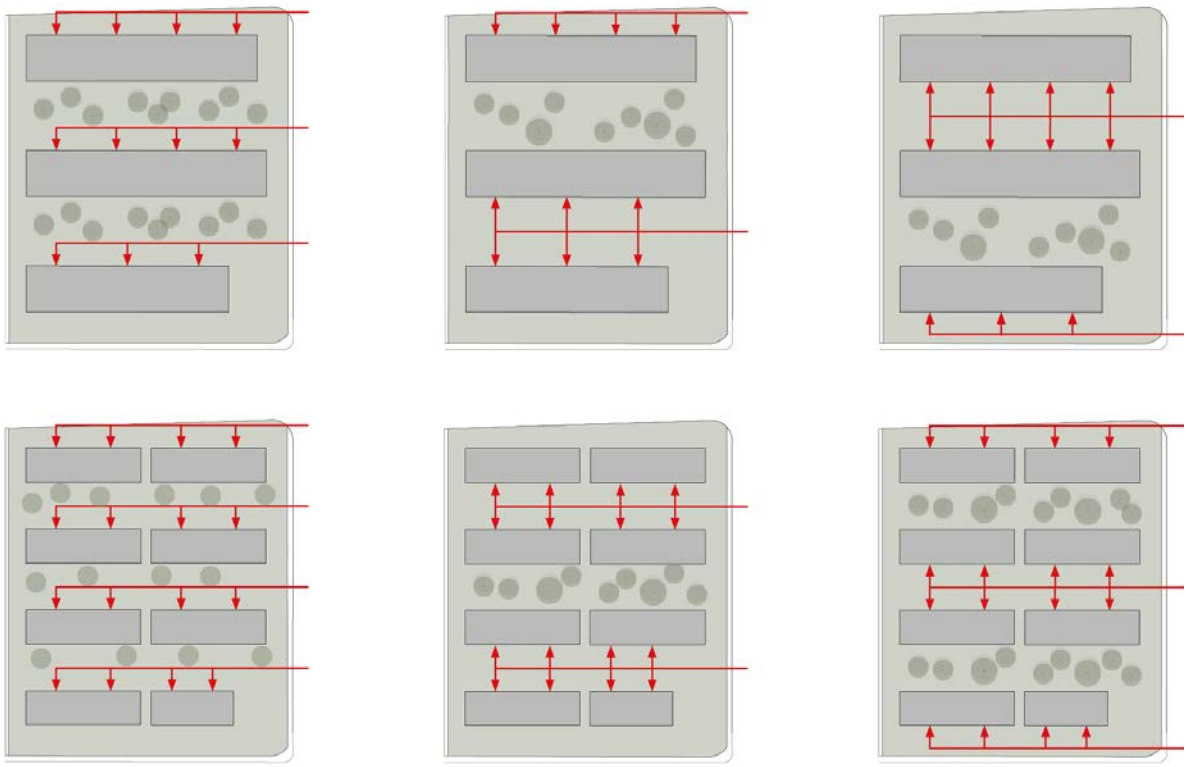





## Erschliessungskonzept

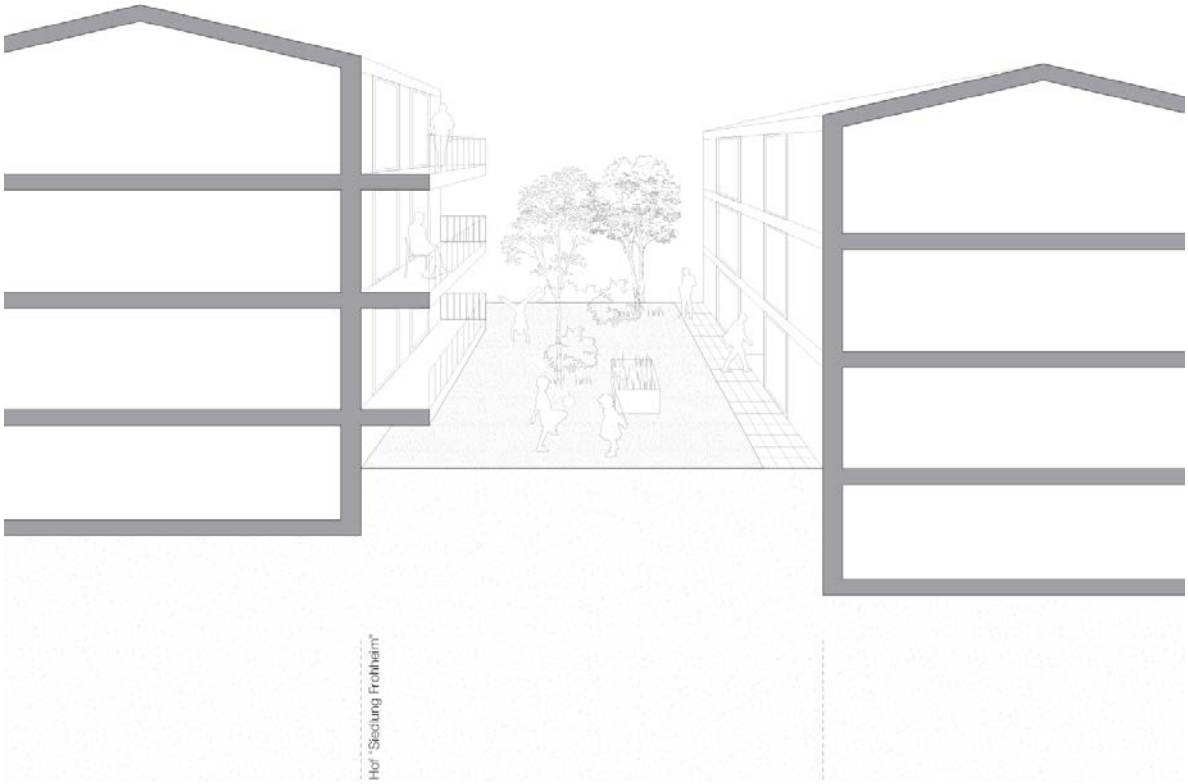


## Freiräume

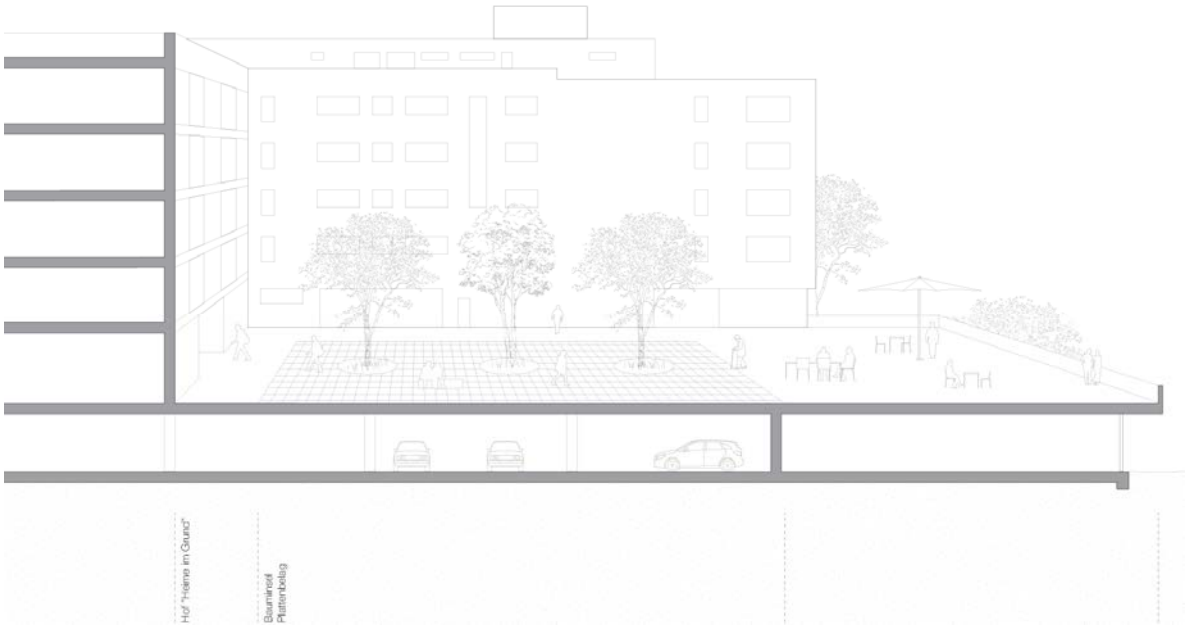
## BGF – Dachansicht

## Schnitt

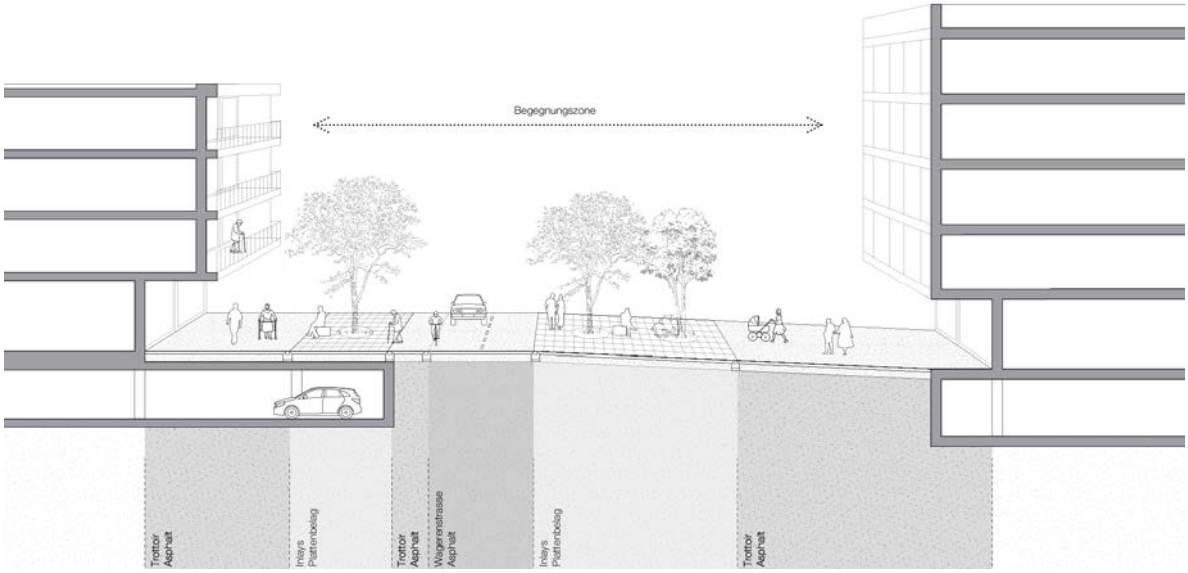
## Hof Siedlung Frohheim



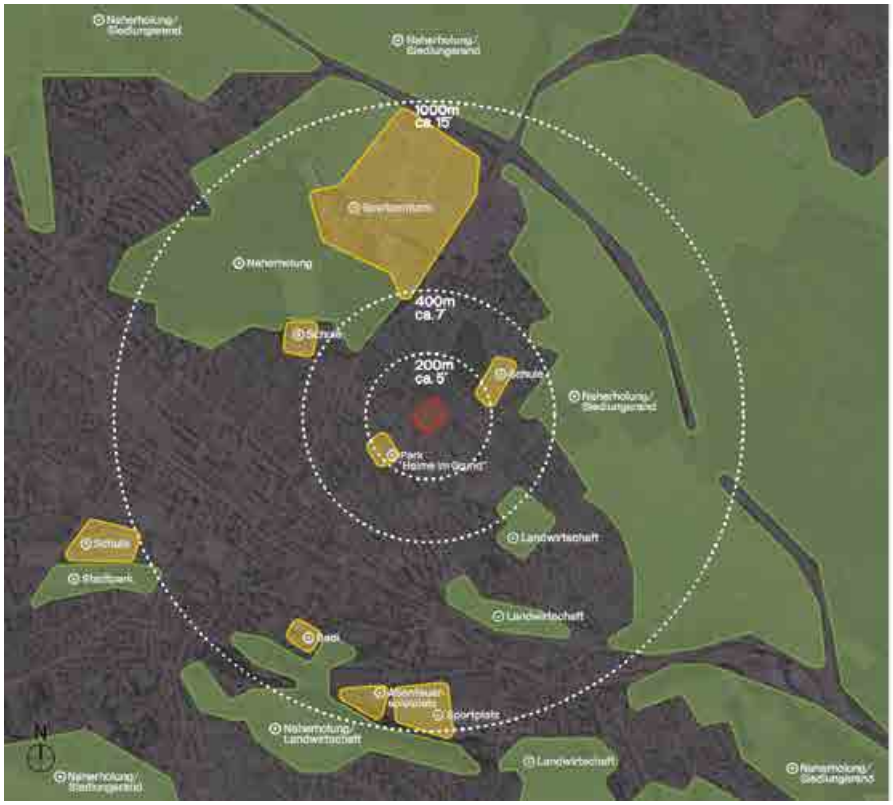

## Hof Heime Im Grund



## Breites Trottoir




## Analyse Freiraumversorgung



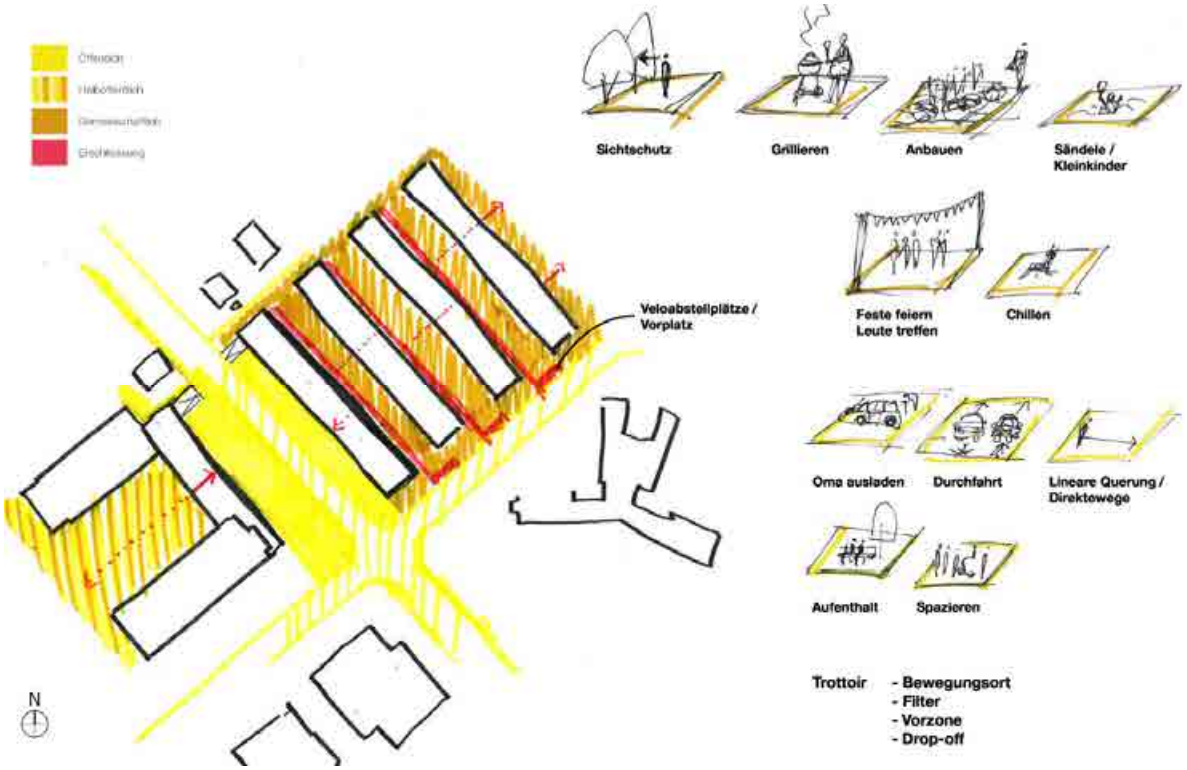

Grünraume
Institutionelle Freiräume
Perimeter Wohnen

**FAZIT**

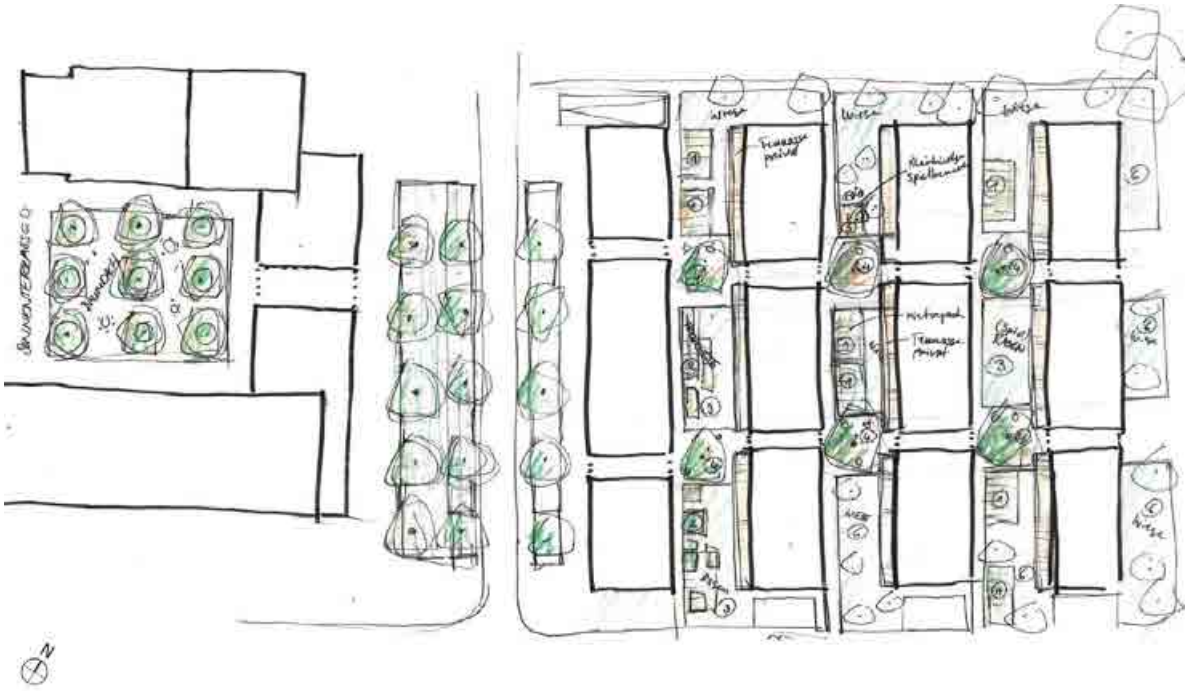
Aufgrund der Nähe zum Siedlungsrand, den Schul- und Sportplätzen, soll der Fokus der Aussenraumgestaltung auf der Ökologie und den weniger mobilen Nutzer liegen.
Das bedeutet für die gemeinschaftlichen Bereiche konkret:

**naturnahe Aussenraumgestaltung mit Spielwert für Kleinkinder und Aufenthaltsmöglichkeiten für deren Eltern und die älteren Bewohner.**

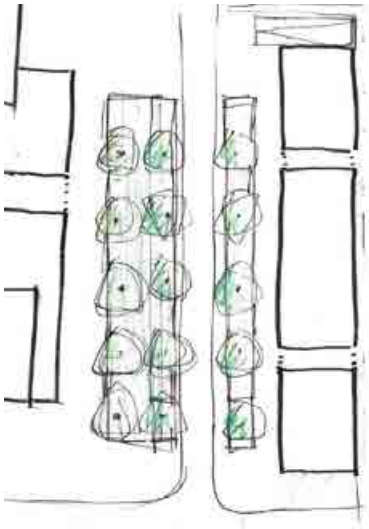
## Konzept Freiräume




## Gesamtkonzept



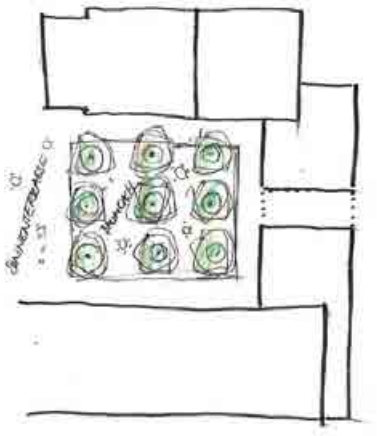
## Konzept «Breites Trottoir»



**IDEE**

- Breites Trottoir bietet Aufenthaltsqualität: Warten, Beobachten, Treffen, Begegnen
- selbstverständliche Entschleunigung des Verkehrs
- Gehölze sorgen für ein lebbares Vis à vis und verbinden die Heime im Grund mit den EG-Nutzungen der Siedlung Wageren
- ggf wäre ein Drop-off möglich
- Modulare Aufenthaltsmöglichkeiten aktivieren den Ort

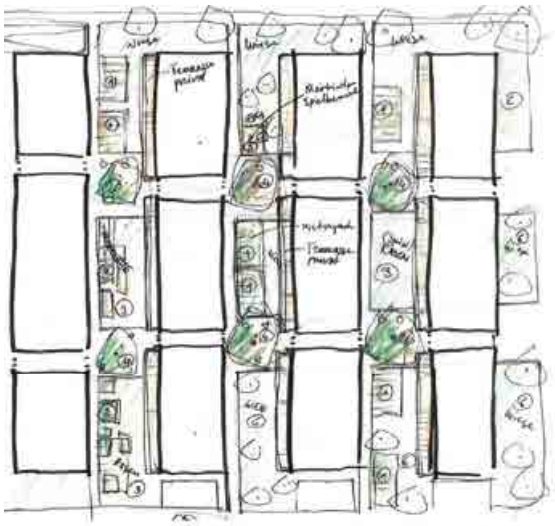
## Konzept «Hof»



**IDEE**

- Treffpunkt für die Bewohner und Besucher
- Sonnenterrasse & Baumdach bieten zu jeder Jahreszeit angenehme Aufenthaltsqualität
- Das Baumdach sorgt für ein angenehmes Mikroklima
- Tröge ermöglichen eine Baumpflanzung
- Die Baumtröge bieten auch Sitzgelegenheiten

## Konzept Siedlung Frohheim



ELEMENTE

1 Mietergärten

2 Hochbeete

3 Rasenfläche

4 Plätze

5 Kleinkinderspielbereich

6 Wiese

**IDEE**

- Modulares System: Mietergärten, Hochbeete, Rasenflächen, Plätze, Kleinkinderspielbereich, Wiese und Gehölze bilden ein Mosaik aus Nutzungen, die die Siedlungsinternen Bedürfnisse der Bewohnenden abdecken können.
- Einzelgehölze auf Plätzen dienen zur Unterbrechung der sehr linearen Sichtachsen zum Tunnel, Entschleunigung des Raumes.
- Terrassen im Hochpartern als privater Freiraum
- Hochbeete ermöglichen auch weniger mobilen Bewohnern das Gärtnern
- Bepflanzung nach Möglichkeit naturnah und/oder mit Nutzpflanzen (Obstgehölze/Beerensträucher)

## Kenndaten

**SIEDLUNG**

Gebäude 1: 661 m² + 620 x 3 Geschosse
= 3'121 m² / 10'186 m³
Tiefgarage = 2'300 m² / 6'594 m³

Gebäude 2: 714 + 754 x 2 m²
= 2'222 m² / 6'786 m³
Keller = 768 m² / 2'206 m³

Gebäude 3: 714 + 754 x 2 m²
= 2'222 m² / 6'786 m³
Keller = 768 m² / 2'206 m³

Gebäude 4: 714 + 754 x 2 m²
= 2'222 m² / 6'786 m³
Keller = 768 m² / 2'206 m³

Volumen oGF: 30'543 m³
Volumen UG: 13'200 m³
Ausnützung: 9'786 m²
**Ausnützungsziffer: 1.23**

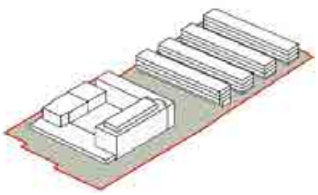
**HEIME IM GRUND**

Gebäude 5: 660 m² x 5 Geschosse
= 3'960 m² / 10'502 m³
Tiefgarage = 1'900 m² / 5'040 m³

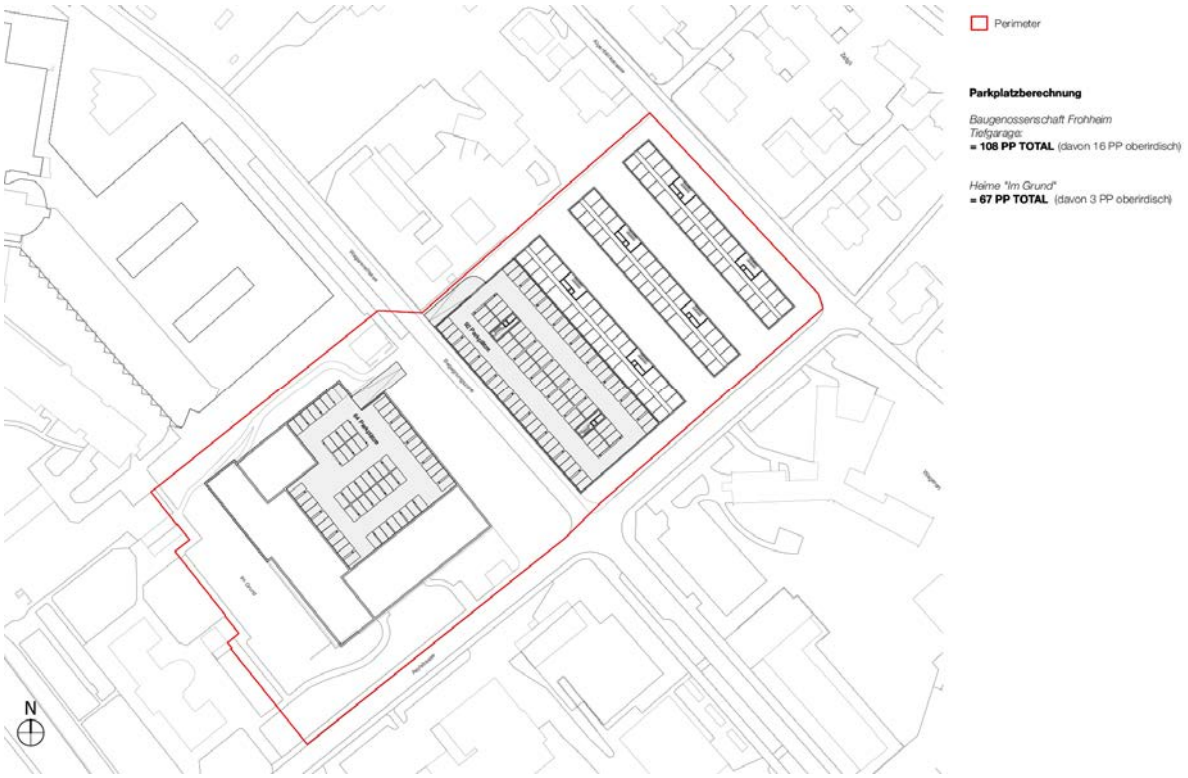
Gebäude 6: 312 m² x 4 Geschosse
= 1'252 m² / 3'190 m³

Volumen oGF: 13'692 m³
Volumen UG: 5'040 m³

Ausnützung: 4'202 m²



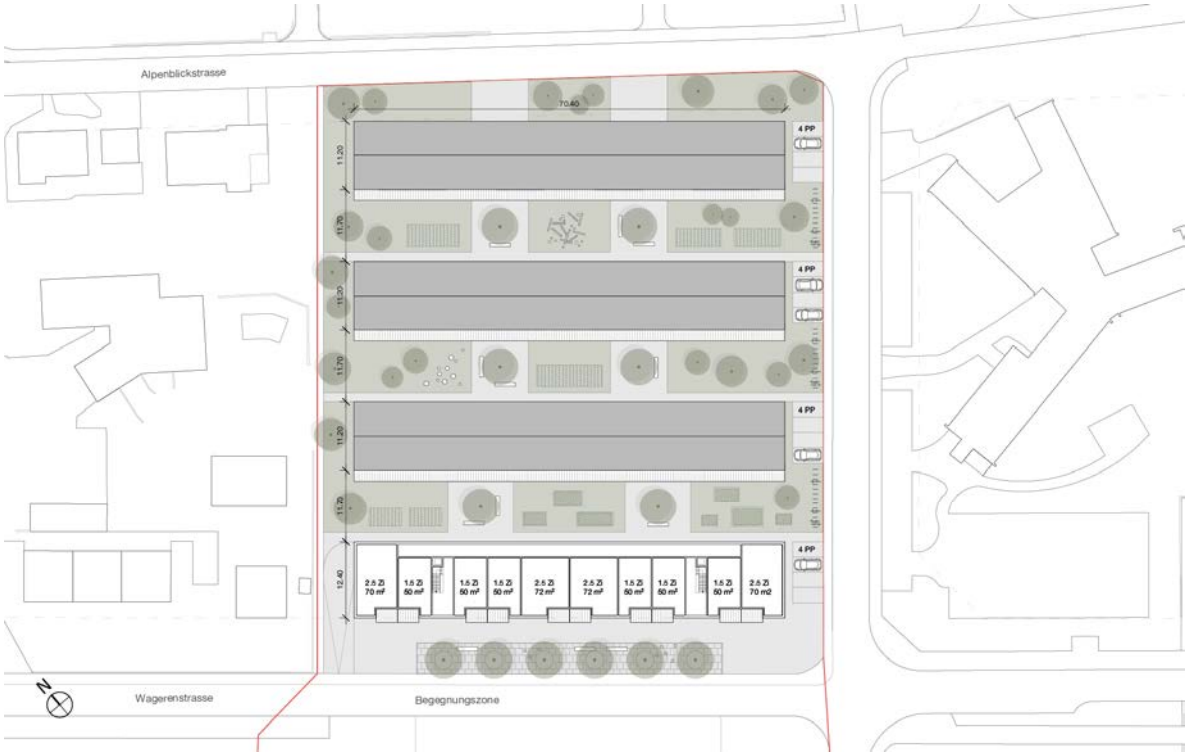
## Untergeschoss




## BGF – Erdgeschoss

## BGF – 1./2. Obergeschoss

## BGF – 3. Obergeschoss

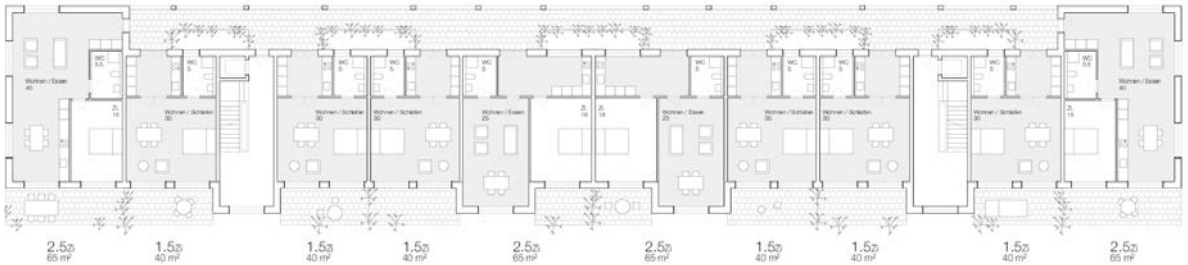


## BGF – Dachansicht

## Wohnungstypologie Servicewohnungen

Der Laubengang dient den Servicewohnungen als gemeinschaftlicher Aussenraum.

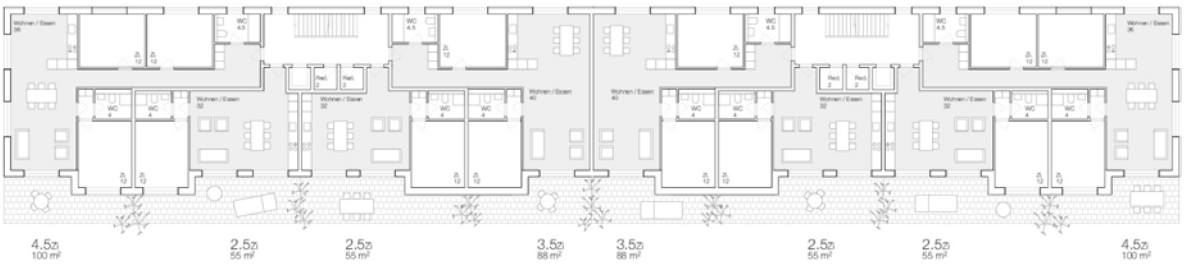
Im EG entlang der Wagerenstrasse öffnen sich die gewerblichen Nutzungen zum „breiten Trottoir".



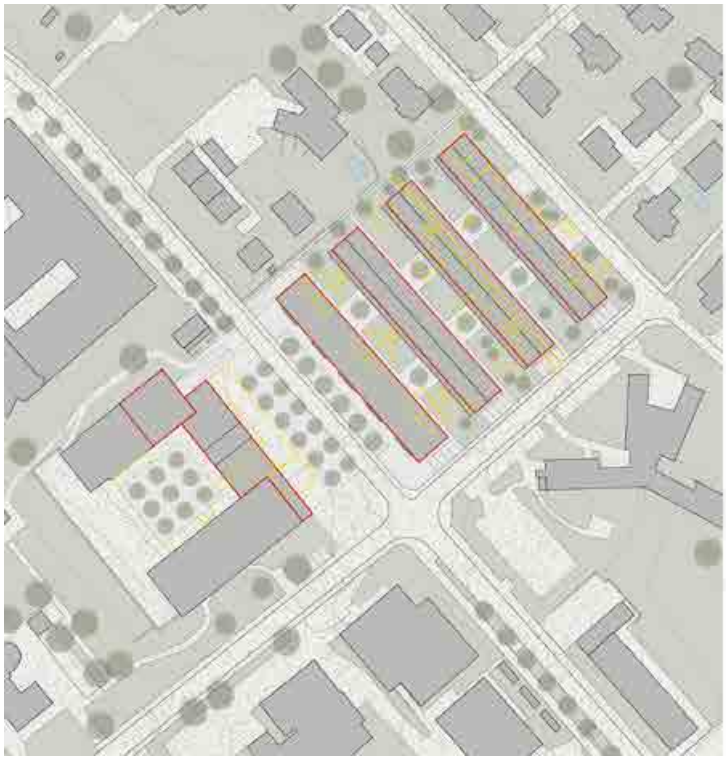
## Wohnungstypologie BGF

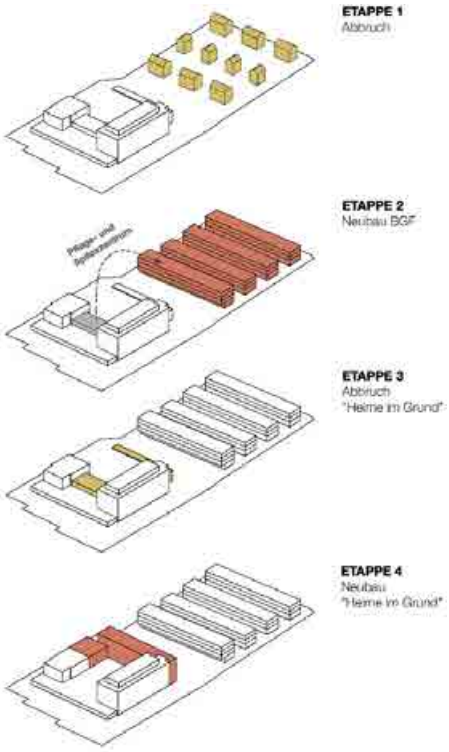
Grosszügige gedeckte Balkone vermitteln zwischen dem privaten und gemeinschaftlichen Aussenraum.

Mietergärten, Hochbeete und Sitzplätze beleben die Zeilenfreiräume.

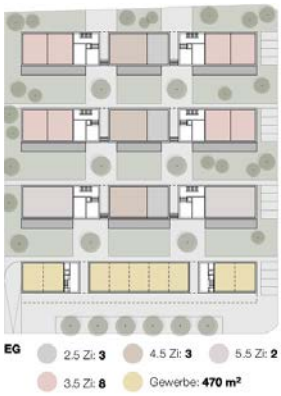


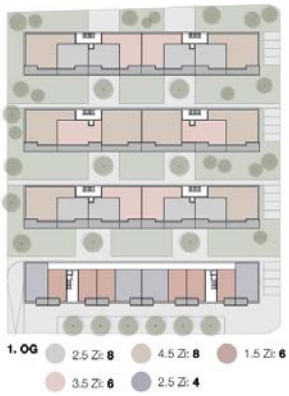

## Etappierung





## BGF – Grundrisse




**ANZAHL WOHNUNGEN**

Gewerbefläche: **470 m²**

2.5 Zi- Wohnungen (min18): **23**

3.5 Zi- Wohnungen (min18): **20**

4.5 Zi- Wohnungen (min18): **17**

5.5 Zi- Wohnungen (min0): **2**

1.5 Zi- Sevicewohnungen (min15): **18**

2.5 Zi- Sevicewohnungen (min10): **12**

---

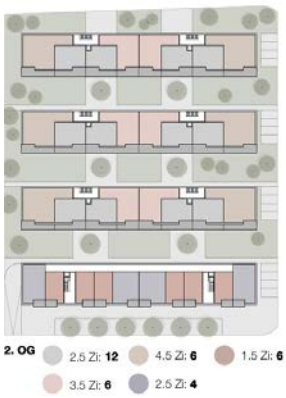
Gewerbefläche (inkl. 140 m² Gemeinschaftssaal): **470 m²**

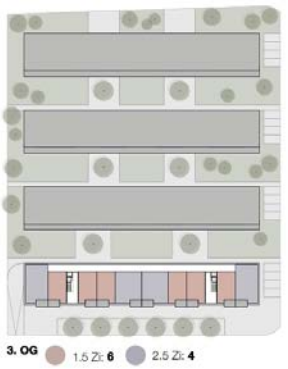
Wohnungen BGF (min 54): **62 - 67**

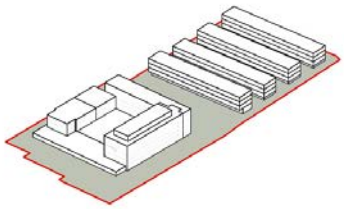
Sevicewohnungen (min 25): **25 - 30**

---

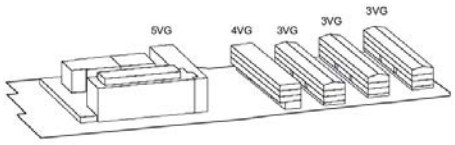
**Total: 92 Wohnungen**
(25 Servicewohnungen / 67 Baugenossenschaft Frohheim)



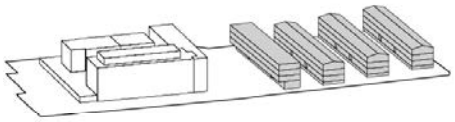



## Regelung Gestaltungsplan



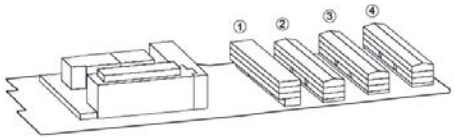

**1. GESCHOSSIGKEIT** (max Traufhöhe)

- Maximal 4 Vollgeschosse im Gebäude 1
- Maximal 3 Vollgeschosse im Gebäude 2,3,4
- Maximal 5 Vollgeschosse im Gebäude "Heime im Grund"



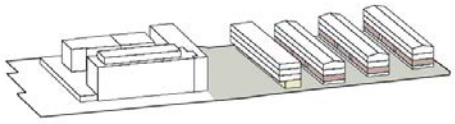
**2. AUSNÜTZUNG**

- Anzustrebende AZ= 1.2 % auf Parzelle BG Frohheim
- Max 9'700 m² aGF
- Max 5% Gewerbe



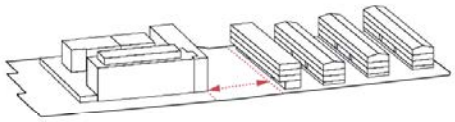

**3. NUTZUNGSKONZEPT**

- Gewerbefläche im EG von Gebäude 1
- Servicewohnungen im Gebäude 1
- BGF im Gebäude 1,2,3,4



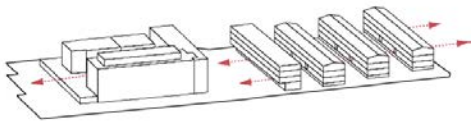
**4. UMGEBUNG**

- Gemeinschaftliche Aussenräume
- Hochparterre in Gebäuden 2,3,4
- Gewerbe ebenerdig



**5. BREITE DER STRASSE (das "Breite Trottoir")**

- Neue Baulinien



**6. PERMEABILITÄT**

- Permeabilität Park - Heime im Grund - BGF

## Modell

## 2. Thomas.K.Keller.Architekten / manoa Landschaftsarchitekten

### Beurteilung Beurteilungsgremium

Ausgehend von einer gründlichen Analyse des Stadtsektors zwischen Brunnen- und Wermatswilerstrasse identifiziert das Team seine Handlungsfelder im Untersuchungsperimeter. Die Lesart des Umfeldes als Stadt/Park/Gärten dem Hang nach aufsteigend entlang der historischen Erschliessung über die Asylstrasse, bildet die Grundlage für die Konzeptfindung. Die Asylstrasse wird bis an ihr oberes Ende als «Parkway» aufgewertet – ein zentraler Bewegungsraum zwischen Quartier und Bahnhof soll entstehen.

Diese Leseart des Quartiers und der räumlichen Struktur ist sehr plausibel und gut nachvollziehbar. Die daraus abgeleitete lineare Zeilenbaustruktur ist wohl naheliegend, vermag jedoch als städtebauliches Muster vor allem im Bereich der Anbindung an die Wagerenstrasse und als gegenüber dem prominenten und aufgewerteten Haupteingang zum Heim im Grund nicht überzeugen. Der Versuch mit der Stärkung der Volumetrie an der Kreuzung löst das geschilderte Problem nicht in befriedigendem Masse.

Die Aufwertung der Asylstrasse mit den einladenden Erdgeschossen im Wohnbereich stärken den Gedanken des aktiven Wohnens in der Stadt auf überzeugende Weise.

Das Potenzial der programmatisch vorgegebenen gemeinsamen Nutzungen von Heim und Genossenschaft wird zu wenig stark genutzt um an der Wagerenstrasse einen kräftigen identitätsstiftenden Ort für das Quartier zu schaffen.

Orientierung und Gestaltungsvorstellung für den Gassenraum und den Gartenweg im «Frohheim» überzeugen und bieten gute Voraussetzungen für einen Brückenschlag im Sinne nachbarschaftlicher Kontakte.

Zwei Grünfinger fliessen um das Pflegezentrum «Im Grund» und stossen an die Wagerenstrasse. Die Baumreihen werden im bestehenden Querschnitt pragmatisch im Sinne des Leitbildes der «Gesundheitsmeile» ergänzt. Ein Platz zur erleichterten Querung an der Kreuzung liegt bezüglich des Kopfbaus und der Bushaltestellen plausibel, aber dennoch zu unentschlossen über der Wagerenstrasse. Die diffuse Verteilung der Gewerbe- und Gemeinschaftsnutzungen leiten die Verfassenden aus der Lesart des Gevierts als der Gartenwelt zugehörend ab. Sie ist nicht überzeugend hinsichtlich Gemeinschaftsbildung und Nutzungsflexibilität.

Die aufgezeigte Vorstellung eines baumbestandenen Freiraums um eine Asylstrasse ohne Trottoir und mit einer Breite von maximal 6 m überzeugt und bietet für die Heime wie auch für die Parzelle der Baugenossenschaft Frohheim einen deutlichen Mehrwert.

Ein mit der Erschliessungstypologie und den Wohnvorstellungen erzeugtes Siedlungsbild verspricht ein lebendiges, kommunikatives und sehr gemeinschaftliches Wohnen. Die dargestellte Art und Weise hat bereits eine grosse Planungstiefe und ist dementsprechend stark bestimmend. Fragen wie Südlaubengänge und den damit verbundenen tiefen Nordostbalkonen löst eine angeregte Wohntypendiskussion aus.

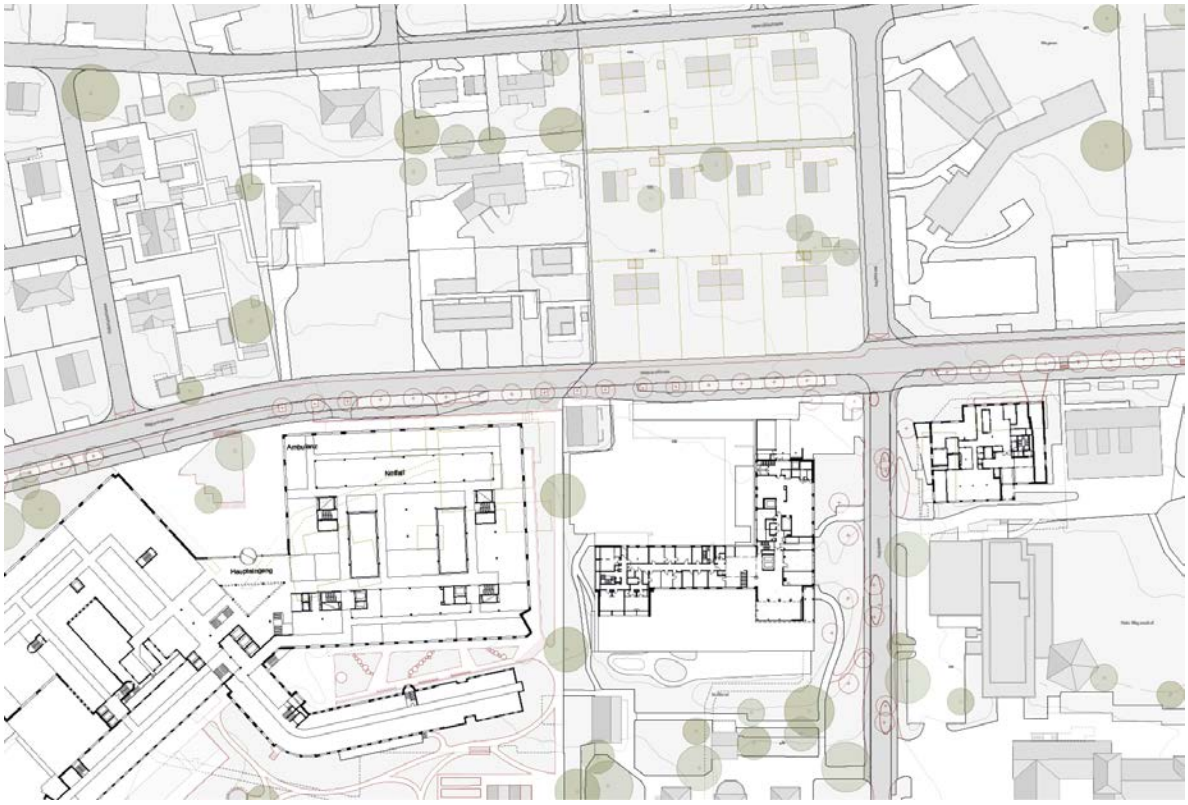
Die vorgeschlagene Projektidee zeigt, dass eine Dichte von 1,0–1,2 bei gekonntem Umgang mit Wohnungstypen und Aussenräumen an diesem Ort quartierverträglich ist. Es sind die grundsätzlichen Themen wie Adressbildung, Kopfausbildungen und die Prinzipien der Raumbildung an der Wagerenstrasse, die nicht vollends überzeugen.

## Präsentation Projektverfasser

| Auftraggeber: |
| --- |
| Stadt Uster |
| Baugenossenschaft Frohheim Zürich |
| **Architektur-Städtebau:** |
| Thomas K. Keller Architekten, St. Gallen |
| Mitarbeit: Kim Burri, Joshua Meier |
| **Landschaftsarchitektur:** |
| manoa Landschaftsarchitekten gmbh, Meilen |
| Mitarbeit: Marie-Noëlle Adolph, Lene Zingenberg, Laura Wili |

**Ausgangslage – Situation Bestand**

**Ausgangslage – Situation Grundriss Erdgeschoss**



## Ausgangslage – Stadtentwicklung

Siegfriedkarte 1880

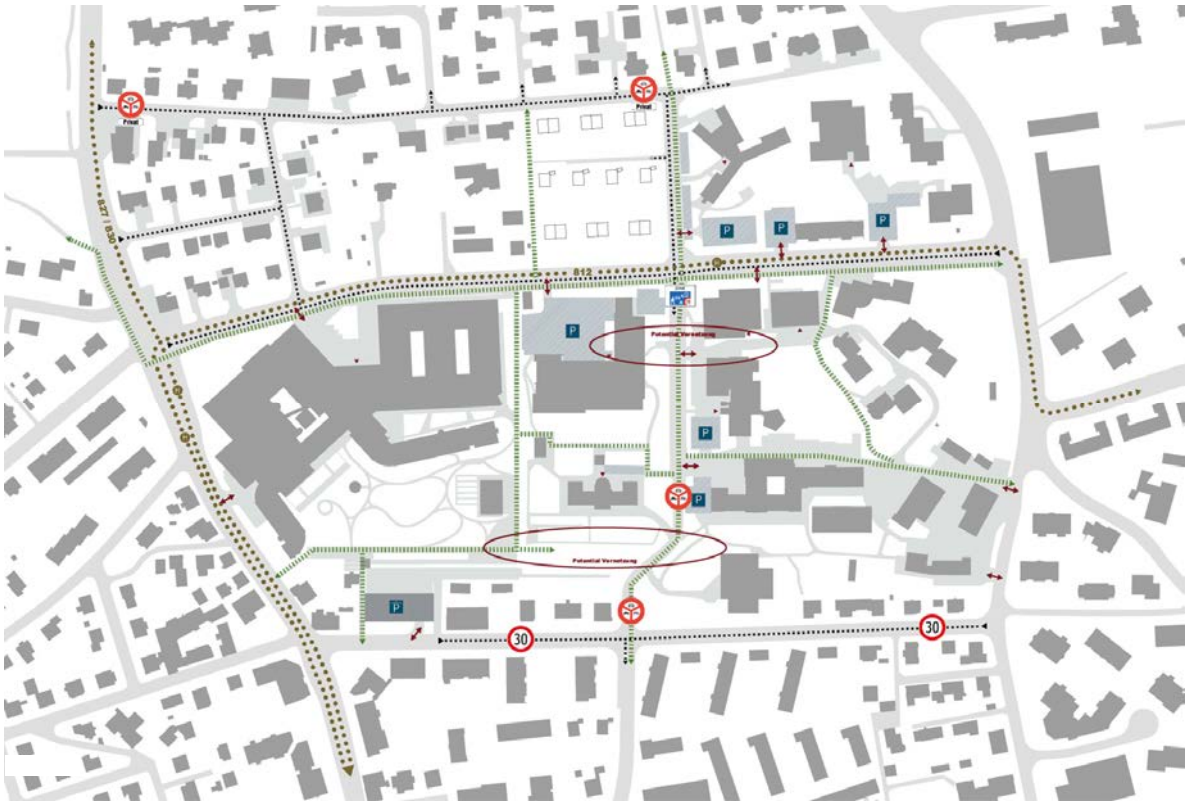
Siegfriedkarte 1930

Landeskarte 1956-65

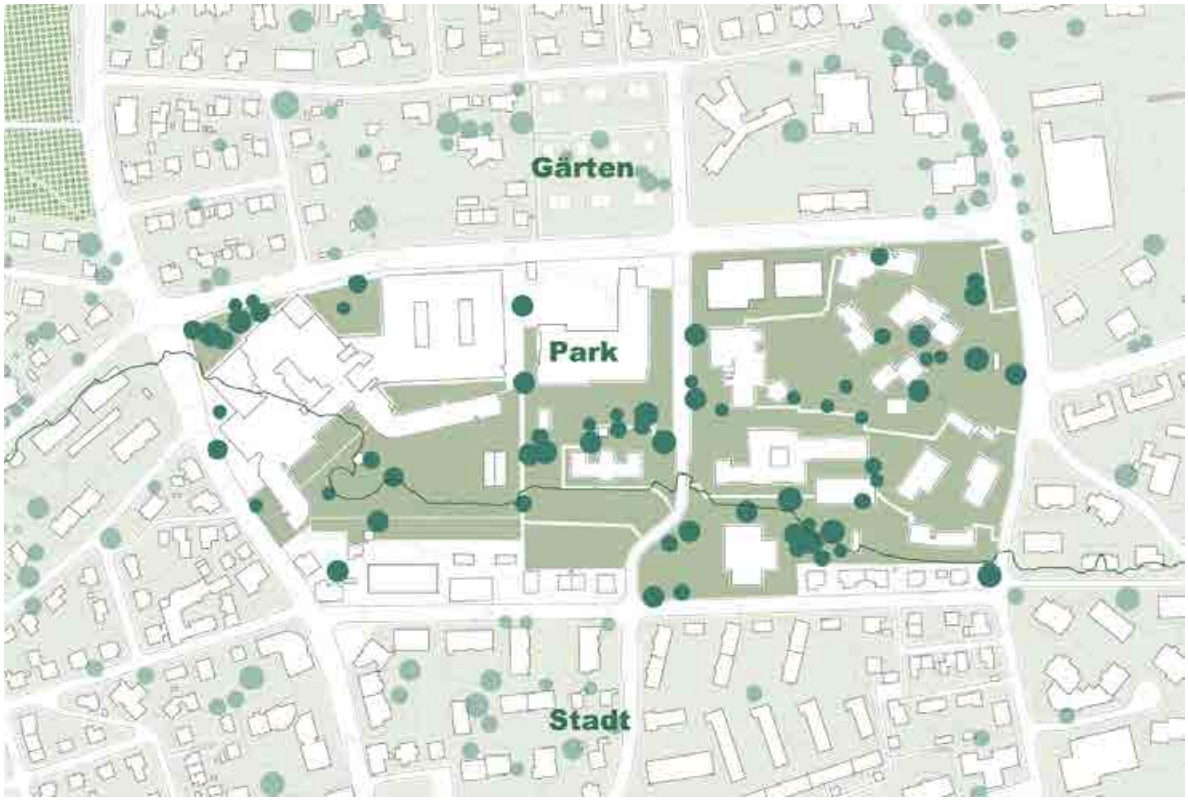
Landeskarte heute

## Ausgangslage – Infrastruktur

## Ausgangslage – Erschliessung und Parkierung

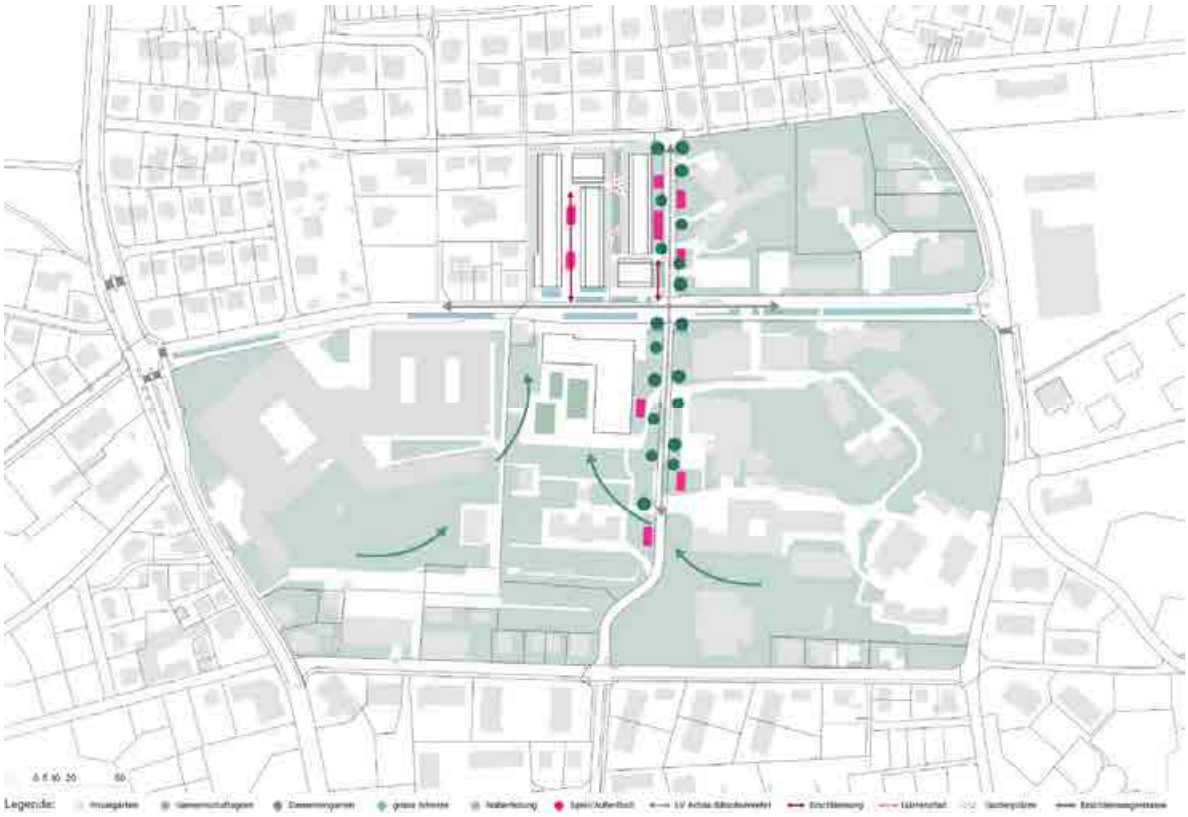



## Ausgangslage – Freiraumstrukturen

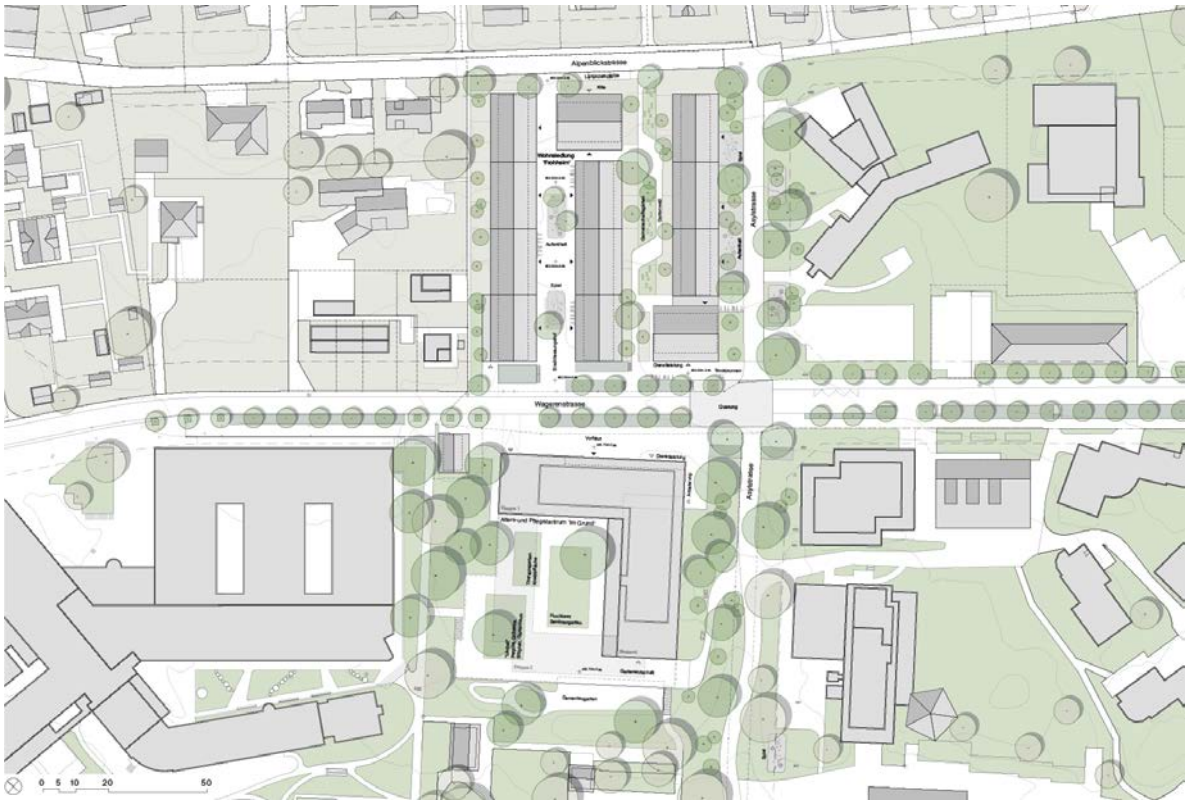


**Konzept: Städtebau**

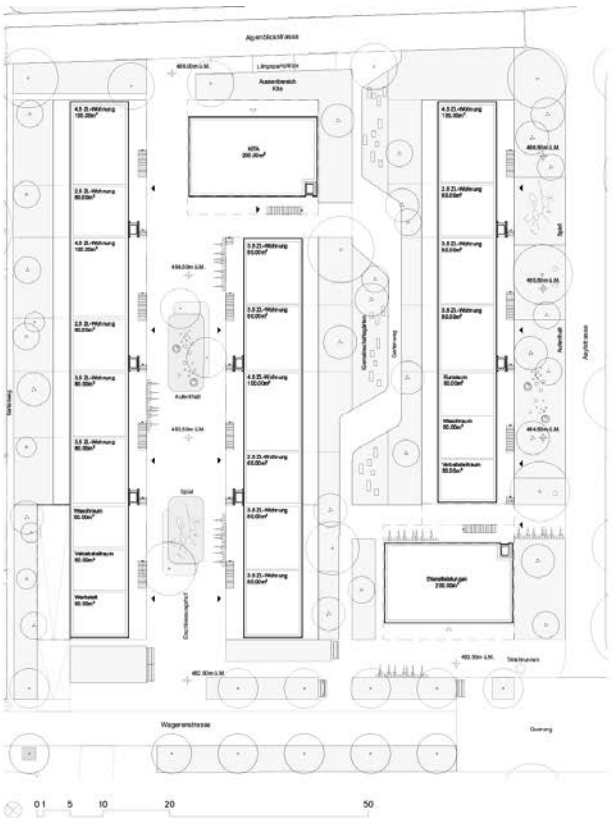
**Konzept: Nutzung und Freiraum**



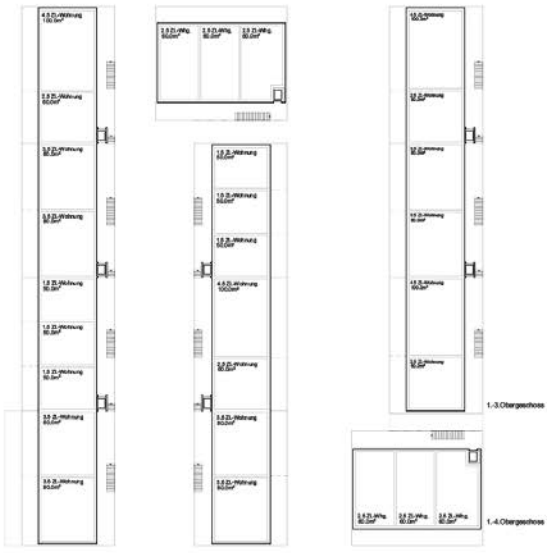
## Konzept: Situationsplan mit Umgebung




## Konzept: Grundriss Wohnsiedlung




Erdgeschoss




Regelgeschoss

## Konzept: Grundriss Wohnsiedlung

Untergeschoss

Wohnungstypologie

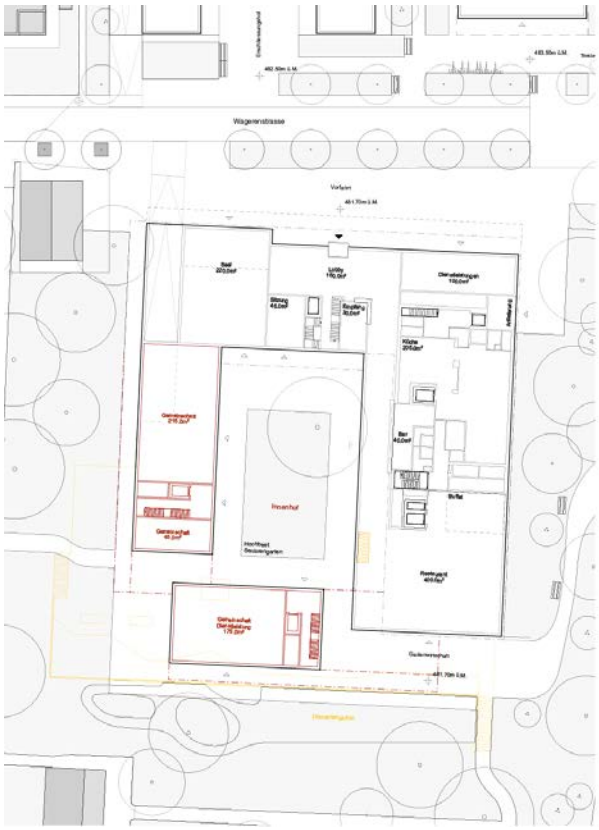
## Konzept: Grundrisse Alters- und Pflegezentrum Etappe 1

Erdgeschoss

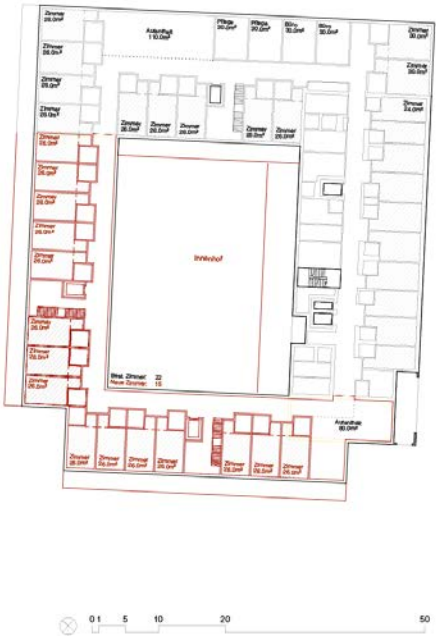
1.-4. Obergeschoss

Regelgeschoss

## Konzept: Grundrisse Alters- und Pflegezentrum Etappe 2



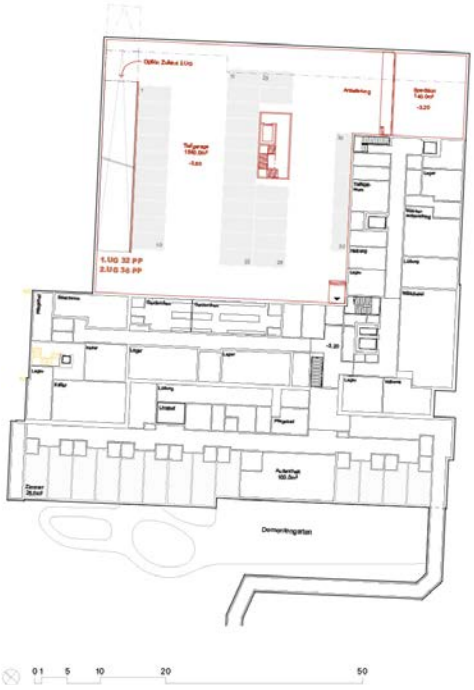

Erdgeschoss




1.-4. Obergeschoss

Regelgeschoss

## Konzept: Grundrisse Alters- und Pflegezentrum Etappe 1 + 2




Untergeschoss

Regelgeschoss

## Konzept: Schnitte und Ansichten

Querschnitt

Längsschnitt

Ansicht Süd-West

## Kennwerte: Wohnsiedlung Frohheim

Untergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

**Untergeschoss**

| | Wohnsiedlung |
|---|---|
| GF | 3'950 m² |
| Tiefgarage | 1'840 m² |
| PP | 48 Stk. |
| GV | 13'825 m³ |

**Ausnützung Wohnsiedlung**

| | EG | 1.-3.OG | 4.OG | Total |
|---|---|---|---|---|
| GF | 2'240 m² | 2'240 m² | 450 m² | 9'410 m² |
| HNF | 1'950 m² | 1'950 m² | 360 m² | 8160 m² |
| Wohnen | 1'250 m² | 1'950 m² | 360 m² | |
| Gemeinschaft | 300 m² | - | - | |
| Dienstleistung | 400 m² | - | - | |
| GV | 6'715 m³ | 6'715 m³ | 1370 m³ | 28'230 m³ |
| AZ (GSF 7'944 m²) | | GF/GSF | | 1.18 |

**Wohnungsspiegel und Nutzung**

| | | | Total |
|---|---|---|---|
| 1.5 Zimmer-Wohnung | 18 Stk. | 50 m² | 900 m² |
| 2.5 Zimmer-Wohnung | 40 Stk. | 60 m² | 2'400 m² |
| 3.5 Zimmer-Wohnung | 32 Stk. | 80 m² | 2'560 m² |
| 4.5 Zimmer-Wohnung | 16 Stk. | 100 m² | 1'600 m² |
| Gemeinschaftsräume | 6 Stk. | 50 m² | 300 m² |
| Dienstleistungen | 2 Stk. | 200 m² | 400 m² |
| HNF | | | 8160 m² |

## Kennwerte: Alters- und Pflegezentrum Im Grund nach SIA 416

Untergeschoss Etappe 1+2

Erdgeschoss Etappe 1+2

Regelgeschoss Etappe 1+2

**Untergeschoss**
**Alters-und Pflegeheim**

| | Etappe 1 | Etappe 2 |
|---|---|---|
| GF | 5'750 m² | 5'625 m² |
| Tiefgarage | 3'020 m² | 4'400 m² |
| PP | 68 Stk. | 115 Stk. |
| GV | 23'000 m³ | 22'500 m³ |

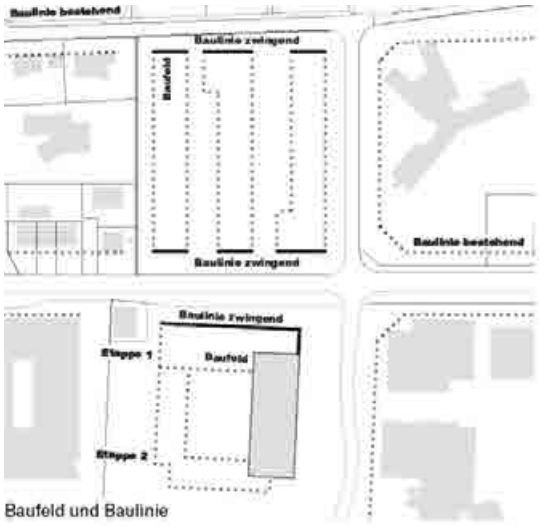
**Ausnützung Alters-und Pflegeheim**
**Etappe 1**

| | EG | 1.-4.OG | Attika | Total |
|---|---|---|---|---|
| GF | 1'870 m² | 1'800 m² | 960 m² | 10'030 m² |
| HNF | 1'270 m² | 1'320 m² | 900 m² | 7'450 m² |
| Zimmer | - | 555 m² | - | |
| Service | 400 m² | 465 m² | 400 m² | |
| Öffentlich | 550 m² | - | 400 m² | |
| Erschliessung | 320 m² | 300 m² | 100 m² | 1'630 m² |
| Zimmer | | 22 Stk. | | 84 Stk. |
| GV | 7'480 m³ | 5'765 m³ | 2'880 m³ | 33'420 m³ |
| AZ (GSF 9'218 m²) | | GF/GSF | | ca. 1.10 |

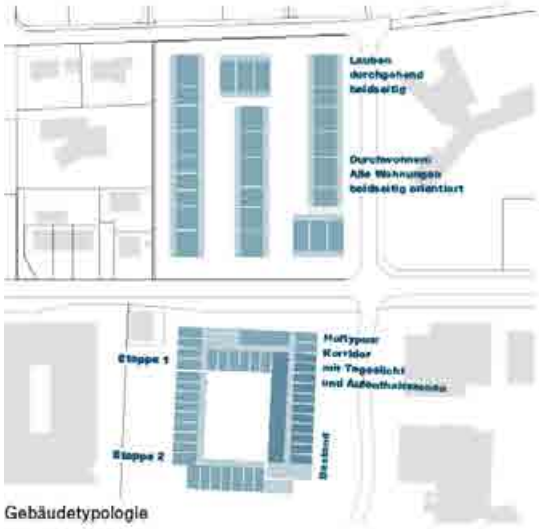
**Ausnützung Alters-und Pflegeheim**
**Etappe 2**

| | EG | 1.-4.OG | Attika | Total |
|---|---|---|---|---|
| GF | 2'520 m² | 2'690 m² | 960 m² | 14'240 m² |
| HNF | 1'765 m² | 1'950 m² | 900 m² | 7'460 m² |
| Zimmer | - | 945 m² | - | |
| Service | 400 m² | 485 m² | 400 m² | |
| Öffentlich | 985 m² | - | 400 m² | |
| Erschliessung | 380 m² | 540 m² | 100 m² | 2'640 m² |
| Zimmer | | 37 Stk. | | 148 Stk. |
| GV | 10'088 m³ | 8'600 m³ | 2'880 m³ | 47'370 m³ |
| AZ (GSF 9'216 m²) | | GF/GSF | | 1.54 |

## Umsetzung: Merkpunkte Gestaltungsplan




Baufeld und Baulinie




Gebäudetypologie

Geschossigkeit und Dachform

Die Baugenossenschaft Frohheim und die Stadt Uster wollen im Gebiet Wageren mit der Entwicklung von generationenübergreifendem Wohnen einen Impuls setzen, der die bestehenden öffentlichen, halböffentlichen und privaten Nutzungsstrukturen ergänzen und befruchten kann. Zudem soll für das Pflegezentrum ‚Im Grund' eine Erweiterung mit Pflegezimmern konzipiert werden.

Das Gebiet Wageren liegt topographisch prominent auf einem Moränenplateau nordöstlich vom Stadtzentrum, weshalb sich an diesem gut besonnten Ort schon früh das Altersasyl und das Spital angesiedelt haben. Im Laufe des 20. Jahrhunderts wurde das Plateau von Wohnbaustrukturen umbaut und teilweise auch überformt, so dass heute an diesem Ort unterschiedliche Siedlungsstrukturen zu einem vorstädtischen Agglomerat zusammen gewachsen sind.

Das städtebauliche und freiräumliche Konzept hat dieser spezifischen Situation zu entsprechen. Sowohl die Wohnsiedlung wie auch das Pflegezentrum zielen mit ihrer Gesamterscheinung auf eine eigenständige Kompaktheit und Eigengesetzlichkeit. Auf diese Weise können sie im vorhandenen Umfeld eine allseits angemessene Wirkung erzielen. Es werden signifikante und klar lesbare Strukturen gebildet, die ihre Funktion in das Quartier tragen. Damit schaffen sie Orientierung und werden Teil der neuen Identität.
Das erweiterte Pflegezentrum ist ein klassischer Stadtbaustein, welcher dem neu bis zur Wagerenstrasse erweiterten Park genügend Raum lässt, an der Wagerenstrasse aber auch eine klare Adresse aufbaut. Die Geschossigkeit und die Attikaausbildung des Pflegezentrums beziehen sich auf das geplante Spital und das neue Wohngebäude des Wagerenhof, so dass an der Strasse eine stadträumliche Kontinuität aufgebaut werden kann. Während in der ersten Erweiterungsetappe mit dem neuen strassenständigen Baukörper ein winkelförmiges Gesamtgebäude aufgebaut wird, besteht das Potenzial, in einer zweiten Etappe den aufgespannten Hof mit zwei weiteren Gebäudeflügeln zu schliessen.

Die neue Wohnsiedlung Frohheim ist ein offenes Gefäss, das als sozialräumlich relevante Struktur eine direkte Aneignung durch die Bewohner ermöglicht. Die einfache bauliche Struktur und die Erschliessungsform bieten Räumlichkeiten für unterschiedlichste Wohnformen und das Arbeiten. Jede der drei Wohnzeilen verfügt mit den beiden Lauben über je einen öffentlicheren Zugangsbereich und eine Orientierung zu einem privateren Gartenbereich, so dass bei den schmalen Baukörpern auch bei den Kleinwohnungen ein attraktives Durchwohnen ermöglicht wird. Die Struktur des Gebäudes zielt auf eine ökonomische Bauweise und lässt sich gut auch als Holzbau realisieren.

Für die Umsetzung des Konzepts gelten hinsichtlich eines Gestaltungsplans nachfolgende Merkpunkte:

## Baufeld und Baulinie

Die Lage der Baufelder entspricht dem städtebaulichen Konzept vom Solitär im Park (Pflegezentrum) und der Zeilenstruktur mit Erschliessungs- und Gartenhof (Frohheim). Damit der Bezug zum Strassenraum gesichert ist, werden an den Strassen Pflichtbaulinien gesetzt.

## Gebäudetypologie und Struktur

Die Struktur des Pflegezentrums ermöglicht eine attraktive einbündige Erschliessung von Pflegezimmern. In der Siedlung Froheim ist die schlanke Dimension der Wohnzeilen mit den beidseits durchlaufenden Lauben ein wesentliches Qualitätskriterium und essentiell für die sozialräumliche Funktion.

## Geschossigkeit und Dachform

Die Flachdächer des Pflegeheims sollten begrünt werden und die Attikas sorgfältig ausgestaltet sein. Die flachen Satteldächer der Wohnsiedlung Froheim schaffen durch die Höhenstaffelung die gestalterische Verbindung zu den benachbarten kleinteiligen Wohnquartieren. Photovoltaik ist auf allen Dächern möglich.

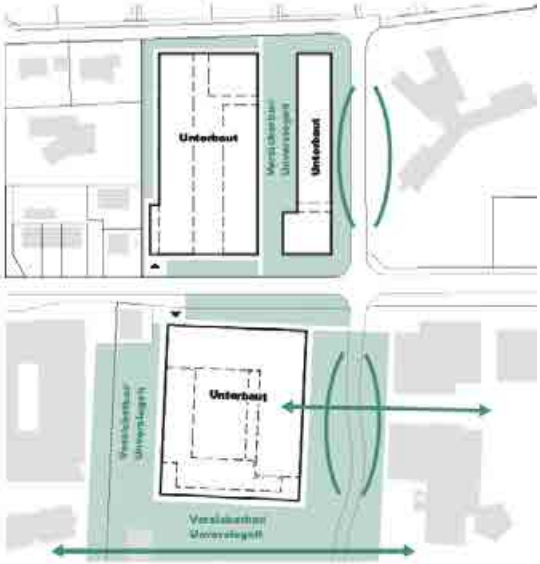
## Freiraum und Erschliessung

Das Nutzungs- und Freiraumkonzept formuliert die vielschichtigen Ansprüche an das Zusammenspiel der baulichen Strukturen mit dem öffentlichen Raum. Die Asylstrasse als wichtige Langsamverkehrsverbindung ist sowohl gestalterisch wie funktional angemessen auszuformulieren. Die Qualität der Querung der Wagerenstrasse ist dabei bedeutsam. Die „grüne Adresse" gibt der Wagerenstrasse eine spezifische Qualität und formuliert bei der Wohnsiedlung den Übergang vom öffentlichen Raum in den halböffentlichen Erschliessungshof und den etwas privateren Gartenhof. Auch die Vorzone der Siedlung zur Asystrasse formuliert den anspruchsvollen Übergang vom öffentlichen Raum zum Wohnen, weshalb eine hohe gestalterische und funktionale Qualität unabdingbar ist.

## Ökologie und Vernetzung

Die Tiefgaragen werden so konzipiert, das die Areale nicht zu stark unterbaut und versiegelt werden. Die Parkfläche ist diesbezüglich vor Unterbauten zu sichern. Auch der Gartenhof der Siedlung Froheim soll nicht unterbaut werden, damit ein voll funktionierender Grünraum erstellt werden kann. Die erschliessungstechnische und auch ökologische Vernetzung innerhalb der Parkanlage (Vom Wagerenhof bis zum Spital) ist zu stärken und einzufordern.

Freiraum und Erschliessung



Ökologie und Vernetzung

## Referenzen: Freiraum

Zanderroth Architekten: Wohnüberbauung BIGYard, Berlin
Gemeinschaftsgrün

Krebs und Herde Landschaftsarchitekten: Giesserei, Winterthur
Spiel und Aufenthalt an Gemeinschaftsgrün

unbekannt
LV Achse (Stadtbahn), nördlicher Bereich, Wohnstrasse

unbekannt
Grüne Adressen, einladender Vorplatz

AAUPC - agence Patrick Chavannes: Cours Seguin, Boulogne-Billancourt
Grüne Erschliessungsachsen

Hager Partner AG: Glattpark, Opfikon
LV Achsen, südlicher Bereich

## Referenzen: Architektur

Knapkiewicz & Fickert: Wohnüberbauung Lokomotive, Winterthur
Erschliessungsgasse

Schneider Studer Primas: Zwicky Süd, Dübendorf
Verbindung Sozialräume

Meier Leder: Wohnhaus Gartenstrasse, Baden
Schmaler, korridorloser Grundriss

Galli Rudolf: Mehrgenerationenhaus Giesserei, Winterthur
Mehrgenerationenwohnen, Vernetzung Aussenraum

Galli Rudolf: Areal Stadtsäge, St. Gallen
Laubengänge als Sozialraum, Gassenraum

Esch Sintzel: Wohnüberbauung Maiengasse, Basel
Holzbau, flaches Giebeldach, Erschliessungsfeld, Sozialraum

## Referenzen: Proportionsstudie Erschliessungshof

## 3. Andy Senn Architekt / Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten

### Beurteilung Beurteilungsgremium

Über eine sorgfältige Analyse des Ortes, insbesondere über die Lesung der Wagerenstrasse, wo sich eine Vielzahl unterschiedlichster Siedlungs- und Gebäudetypologien zusammenfinden, entwickeln die Verfassenden eine interessante Eingriffsstrategie. Sie werten das heterogene Bild als basisbildende Ausgangslage mit eigenem Potenzial und antworten mit ihrem Beitrag in einer spezifisch darauf abgestimmten Sprache. Eine Sprache, die sich aus der Verschiedenartigkeit des Kontextes ableitet und mit einer ebenso vielfältigen Volumengliederung zum Weiterbauen ansetzt. Auf diese Weise werden bisherige Nutzungen freigelegt, neue umhüllt und in der Folge neuartige Aussenräume geschaffen, die dann wiederum untereinander in Beziehung gesetzt werden.

Beim Alterszentrum wird der Bestand mit neuen Volumen Schritt um Schritt ergänzt bis der Endausbau in Form eines Hoftyps erreicht ist. Dieser Prozess des schrittweisen Wachsens soll über die Gestalt des Gebäudes, das heisst über das Bild des Konglomerats einzelner Volumenteile, zum Ausdruck gebracht werden. In ähnlicher Weise wird beim Wohnteil verfahren. Dort sind es Volumen, die nicht verbunden sind, sondern frei verteilt bleiben und mit ihren unterschiedlichen Grundflächen und Geschosszahlen eine campusartige Konzeption anzielen. Damit gelingt es, auf der räumlichen wie auch auf der architektonischen Ebene Heim und Wohnen miteinander zu verbinden. Auch der Übergang zum Quartier schein damit fast geschafft – zumindest entlang der Wagerenstrasse, wo die neuen und die bestehenden Hochbauten gut untereinander kommunizieren. Aber im Norden und Nordwesten entsteht ein abrupter Massstabssprung, der die Grenzen dieses Gestaltungsprinzips klar aufzeigt. Weitere Ungereimtheiten zeigen sich bei der Wahl des Erschliessungsprinzips der Wohnungen, welches in Form eines mäandrierenden Strangs die einzelnen Punkthäuser zwar spannend als übergeordneter Laubengang verbindet, gleichzeitig aber den Zwischenraum resp. die Transparenz zwischen den Häusern wieder verbaut.

Die Wagerenstrasse wird als tragender Strassenraum durchgehend mit Baumreihen begleitet, im Ostteil wird das Profil entsprechend angepasst bis zur Wermatswilerstrasse. Im Perimeter zwischen Heim und Genossenschaft wird das Profil auf 4,5 m beschränkt, um einfache Querungen à niveau anbieten zu können.

Die Asylstrasse wird auf 4,5 m Breite reduziert und von einem ebenso breiten chaussierten Promenadenstreifen mit Bäumen und Sitzgelegenheiten flankiert. Dies ist für das Quartier attraktiv, wirft aber auch die Frage nach der Rollenverteilung zwischen Wageren- und Asylstrasse auf. Der Versiegelungsanteil erscheint im Projektvorschlag insgesamt eher hoch.

Die baumbestandenen Höfe als Ausgangspunkt für das Bebauungsmuster sowohl der Parzelle des Heimes wie der Baugenossenschaft Frohheim werden kontrovers diskutiert. Vor allem im Wohnteil wird er als zu städtisch und anonym beurteilt. Die Erschliessung über den Hof wirft im Kontext des Gartenquartiers denn auch grundsätzliche Fragen auf.

Der Beitrag überzeugt mit seinem städtebaulichen Ansatz, der sich entlang der Wagerenstrasse sehr bewährt und dort auch zu einer beachtlichen Dichte schafft. Im nördlichen Übergang zum Quartier kommt es aber notgedrungen zu einem unvermeidbaren Massstabskonflikt.

## Präsentation Projektverfasser

## Öffentliche Aussenräume

WAGERENSTRASSE
Die Wagerenstrasse wird als grosszügiger, fussgängerorientierter Strassenraum aufgewertet.
Eine Baumreihe begleitet den Strassenraum zuerst westseitig entlang dem Spitalareal bis zu den Heimen ‚Im Grund', anschliessend von der Asylstrasse bis zur Wermatswilerstrasse auf der Ostseite. Die Fahrbahnbreite wird generell so schmal wie möglich gehalten (6.0 m, bei Temporegime 30 km/h), im Bereich des Wagerenplatzes wird die Fahrbahnbreite deutlich reduziert (4.5 m), hier können Busse und LKW's auf einer Strecke von ca. 60 m nicht kreuzen. Die Belagsgestaltung wird in diesem Bereich niveaugleich und behindertengerecht gehalten.

WAGERENPLATZ
Im Bereich der Heime ‚Im Grund' weitet sich der Strassenraum auf einer Strecke von ca. 100m platzartig auf. Die Knotensituation mit der Asylstrasse wird in die Platzgestaltung miteinbezogen. Die Zugangssituation zur Wohnsiedlung ist durch einen Baumplatz und durch bauliche Rücksprünge akzentuiert. Bäume gliedern beidseitig der Fahrbahn den Raum. Die Vorfahrt zum neuen Haupteingang Heime ‚Im Grund' ist in die Platzgestaltung integriert. Im östlichen Bereich wäre eine Nutzung des Strassenraumes als Strassencafés wünschbar.

ASYLSTRASSE
Die Asylstrasse erhält den Charakter eines Parkweges und die Bedeutung als wichtige Verbindungsachse vom Bahnhof zum Wagerenhof, den Heimen und den angrenzenden Quartieren wird gestärkt. Die Strasse wird sowohl südlich als auch nördlich der Wagerenstrasse als Begegnungszone mit Tempo 20 konzipiert. Sämtliche öffentlichen Parkplätze werden aufgehoben. Die Fahr- bahnbreite soll generell auf 4.5 m reduziert werden, mit Ausweichmöglichkeiten auf die seitlich angrenzenden Flächen. Anstelle des Trottoirs wird ein 4.5 m breiter, chaussierter Streifen angelegt, der dicht mit Bäumen bepflanzt ist und mit Bänken ausgestattet wird. Die Asylstrasse wird so zu einem öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität.

## Was ist mit dem Gestaltungsplan zu regeln?

HÖFE
Die neuen Bebauungen umschliessen zwei Höfe, beidseitig der Wagerenstrasse.

LAGE UND HÖHE
Die Lage der Gebäudevolumen definiert den Grenz- und Strassenabstand und bilden zusammen die Baulinie zum Wagerenplatz.
Das Pflegezentrum bildet mit seiner Kantenlänge und Traufhöhe das Pendant zum Sockelbau des Spitals.
Bei der Wohnüberbauung variiert die Geschossigkeit der Gebäude der je nach Setzung der Bauten von 4- bis 8-geschossig.

KENNWERTE AUSSENRAUM
Freiflächenanteil von 60% (bezogen auf Parzellenfläche)
Grünflächenanteil von 25% (bezogen auf Parzellenfläche)

GEMEINSCHAFTSHOF
Zentrale, gemeinschaftlich nutzbare Hoffläche von ca. 1‘400 m2;
Spielbereiche, Aufenthaltsbereiche;
Hofbereich max. 30% unterbaut;
Baumpflanzungen im Hof

ERSCHLIESSUNG WOHNBAUTEN
Generell über den Hof

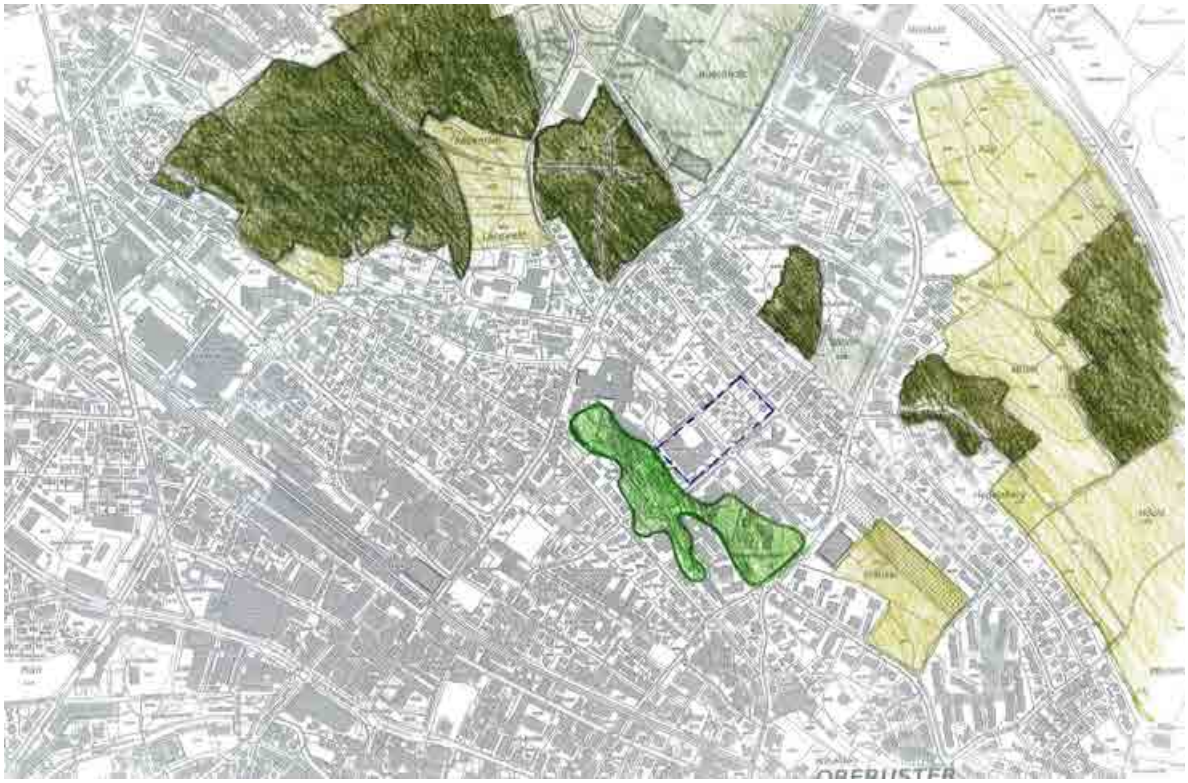
ERSCHLIESSUNG/EINAHRT TIEFGARAGE
Ab der Wagerenstrasse für beide Baufelder

PLATZBEREICH WAGERENSTRASSE
Belagsflächen sind bis an die Fassaden zu ziehen; Gewerbliche und öffentliche Nutzungen im EG; Baumreihen vor Haus West, Baugruppen vor Haus Ost:
Parkierung Besucher auf Vorplatz: max. 6 PP

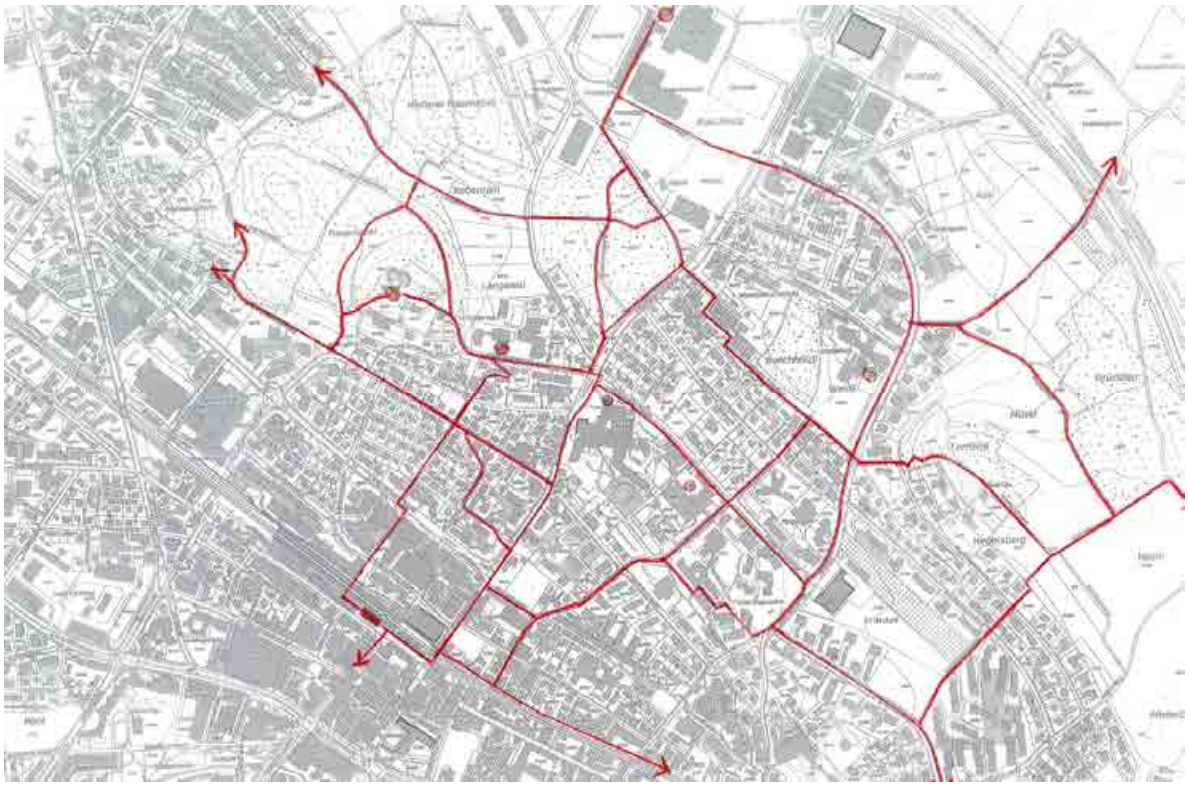
VORZONE ASYLSTRASSE
Chaussierter Streifen entlang der Asylstrasse, teils auf Parzelle, teils im Strassenraum, bepflanzt mit verschiedenen klein und mittelkronigen Bäumen;
Möblierung mit Bänken

## Analyse des Ortes: Siedlungsstruktur

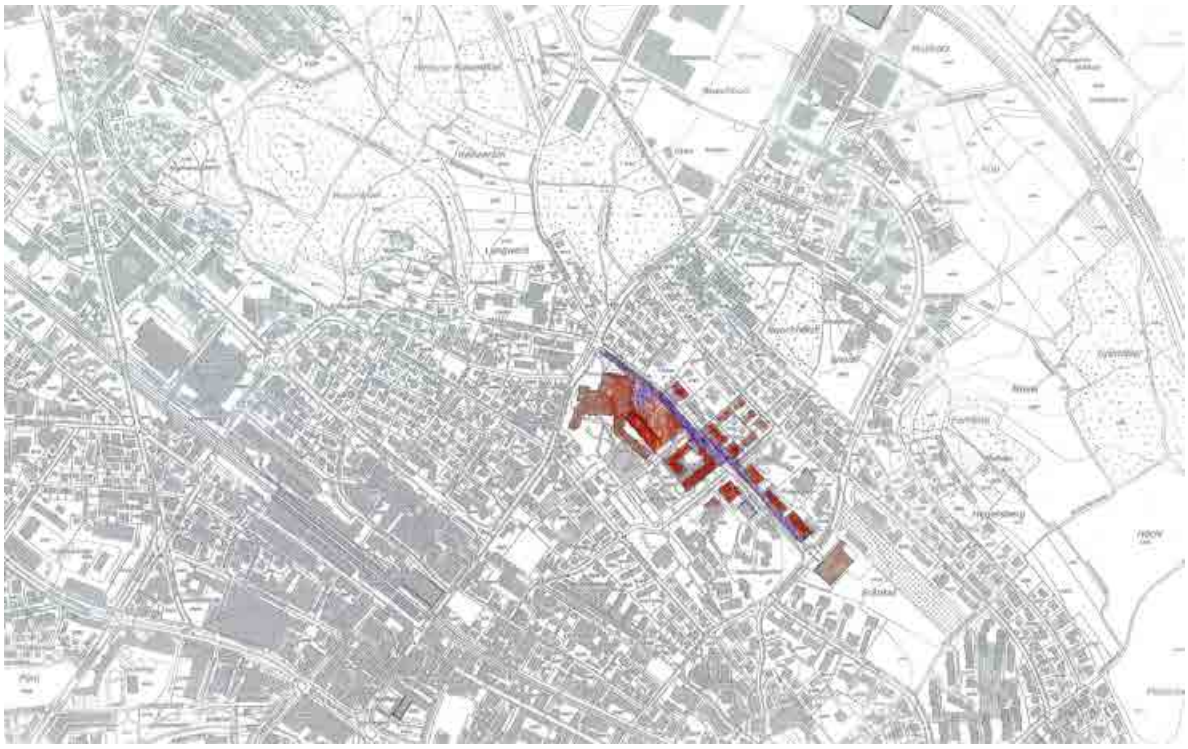
## Analyse des Ortes: Grünstruktur



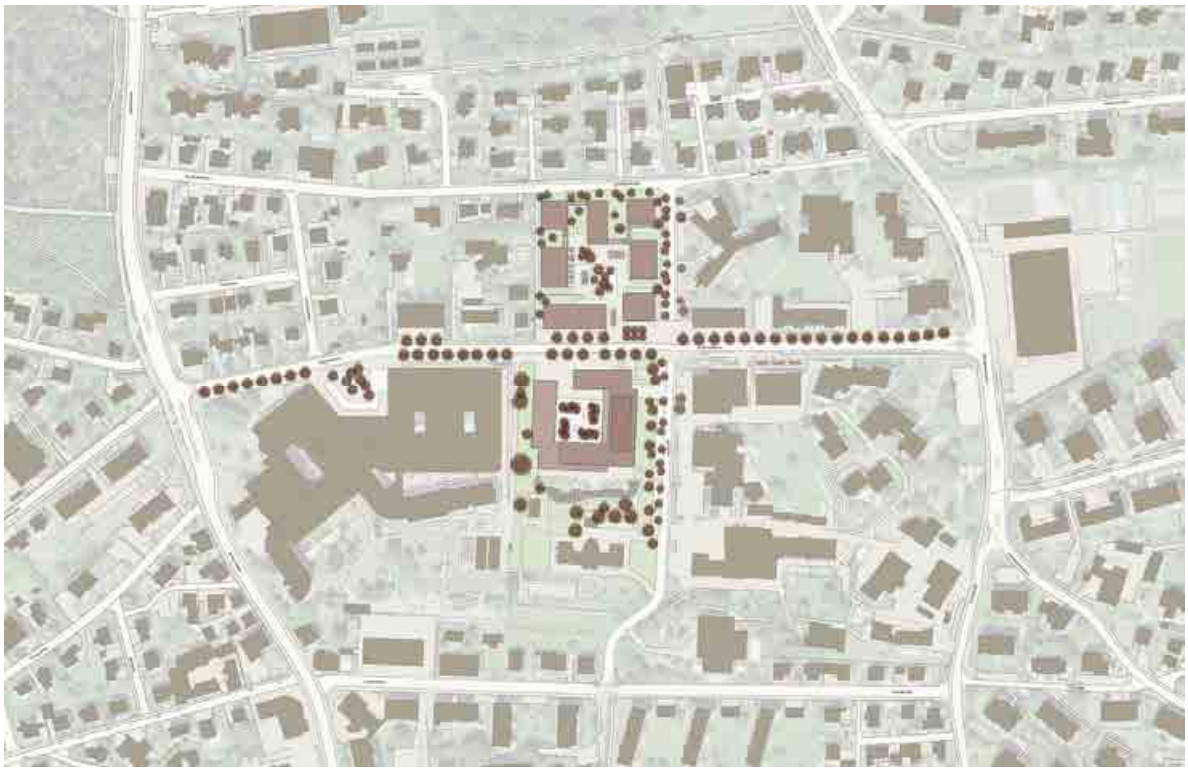
## Analyse des Ortes: Fusswege



## Analyse des Ortes: Wagerenstrasse



## Nutzungs- und Freiraumkonzept



## Modellfoto

**Modellfoto**

**Modellfoto**

## Projekt: Siedlung Wageren der Baugenossenschaft Frohheim

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Die sieben Gebäude bilden zusammen einen aufgelösten Blockrand. Mit der Setzung der Bauten nahe am Strassenraum wird die grosszügige Mitte freigehalten. Die Wohnhäuser gruppieren sich um den begrünten Innenhof. Dank der höheren Dichte ist eine energiesparendende Bebauung möglich und durch die offenen Zwischenräume bleibt die fussläufige Durchwegung der Anlage und die Verwebung mit dem Grünraum des Quartiers gewährleistet. Nach aussen hin reagieren die Wohnbauten mit der Höhenstaffelung und der unterschiedliche Geschossigkeit auf die Proportionen der benachbarten Wohnhäuser. Die Fassadengestaltung mit ihren Vor- und Rücksprüngen und den durchlaufenden Loggias bindet die Bauten mit wiedererkennbaren Elementen zusammen und macht die Schnittstelle zwischen Privat und Öffentlich ablesbar. Die zwei Gebäude entlang dem Wagerenplatz fassen den Strassenraum und markieren als liegendes und stehendes Volumen mit ihrer Setzung und dem baulichen Rücksprung den Zugang vom öffentlichen Raum in den halböffentlichen Gemeinschaftshof der Wohnsiedlung.

NUTZUNG UND ERSCHLIESSUNG

Bei den zwei ‚öffentlichen' Bauten liegen im Erdgeschoss strassenseitig zugänglich die Gewerbeflächen für Verkaufsgeschäfte und Gastronomie. Die KITA ist ebenso von der Strassenseite her zugänglich und profitiert gleichzeitig vom ebenerdigen Aussenraum an der ruhigen Rückseite. Im 1. Obergeschoss sind die Flächen für Büros, Therapie- und Praxisräume angeordnet. An der halböffentlichen Hofseite werden die 25 Service-Wohnungen für die Heime Uster vom 2. bis 4. OG mit dem innenliegenden Lift und Treppenhaus über den halboffenen Laubengang erschlossen. Auch der Wohnturm der Ecke Wageren-/Asylstrasse verfügt über ein innenliegendes Treppenhaus mit Lift. Diese zwei Gebäude haben damit auch eine direkte vertikale Verbindung in die zwei Untergeschosse mit Tiefgarage. Der Innenhof ist die zentrale Drehscheibe für alle privaten Gebäudezugänge. Im Unterschied zu den strassenseitigen Häuser werden die Wohnungen der fünf Wohnhäuser alle über die zwei offenen Treppen- und Liftanlagen und die verbindenden Laubengänge erschlossen. Der Wohnungszugang erfolgt jeweils vom Laubengang aus direkt in die Wohnküche. Vor den Zimmern bilden die Ausweitungen des Laubengangs eine halbprivate Vorzone als Aussenraum zum Innenhof. Die begehbaren Dachflächen bieten Flächen an für gemeinsam genutzte und auch für private Dachgärten. Die höher gelegenen Dachflächen dienen als Basis für Photovoltaik-Anlagen.

WOHNUNGSMIX

Aufgebaut auf einem einfachen, sich wiederholenden Raster lassen sich die Wohnungen in der gewünschten Zahl und Grösse anordnen. Mit den einheitlich strukturierten und dennoch unterschiedlichen Wohnhäusern wird ein vielfältiger Wohnungsmix von 1.5 bis 4.5-Zi-Wohnungen angeboten. Die 3.5-Zi-Wohnungen sind zudem sowohl als Geschosswohnungen und auch als Maisonettwohnungen organisiert. Ebenso im Angebot sind Clusterwohnungen für fünf bis sieben Bewohner, welche von Wohngemeinschaften, Grossfamilien oder auch als Pflegewohnungen genutzt werden können. Mit dieser Vielfalt an Wohnungen wird ein generationenübergreifendes und bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten möglich. Alle Wohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie immer über private Aussenräume auf zwei Seiten verfügen. Die Grundrisse sind einfach und klar organisiert und lassen bei Bedarf eine Vielzahl an Kombinationsmöglichkeiten zu, was einer funktionalen und sozialen Durchmischung des Quartiers entgegenkommt. Der geforderte Wohnungsmix und der 60 %-Schwerpunkt auf Kleinwohnungen ist eingehalten. Die Nettogeschossfläche gesamt, für Wohnen, Gemeinschaftsflächen und Gewerbe liegt bei rund 9‘700 $m^2$, was einer Ausnützungsziffer von 1.47 entspricht.

## Pflegezentrum, Alters- und Wohnheim Im Grund

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Für die Erweiterung des Pflegezentrums ist eine geschlossene Bebauung vorgesehen, mit einem einheitlichen Auftritt nach aussen. Die Bauten umschliessen einen begrünten Ruhehof mit einer innenliegenden Erschliessungszone.
Die Setzung am Hofeingang übernimmt die Situation der Wohnüberbauung und ermöglicht die Stärkung des Strassenraumes der Wagerenstrasse zu einem zentralen Platz der neuen Gesundheitsmeile. So entstehen beidseits des Wagerenplatz zwei begrünte Höfe als halböffentliche und private Aussenräume. Die Traufhöhe der Neubauten nimmt die Höhe des Volumensockels des Spitalneubaus auf und stellt so das Gleichgewicht her, als Übergang zur umliegenden Bebauung.

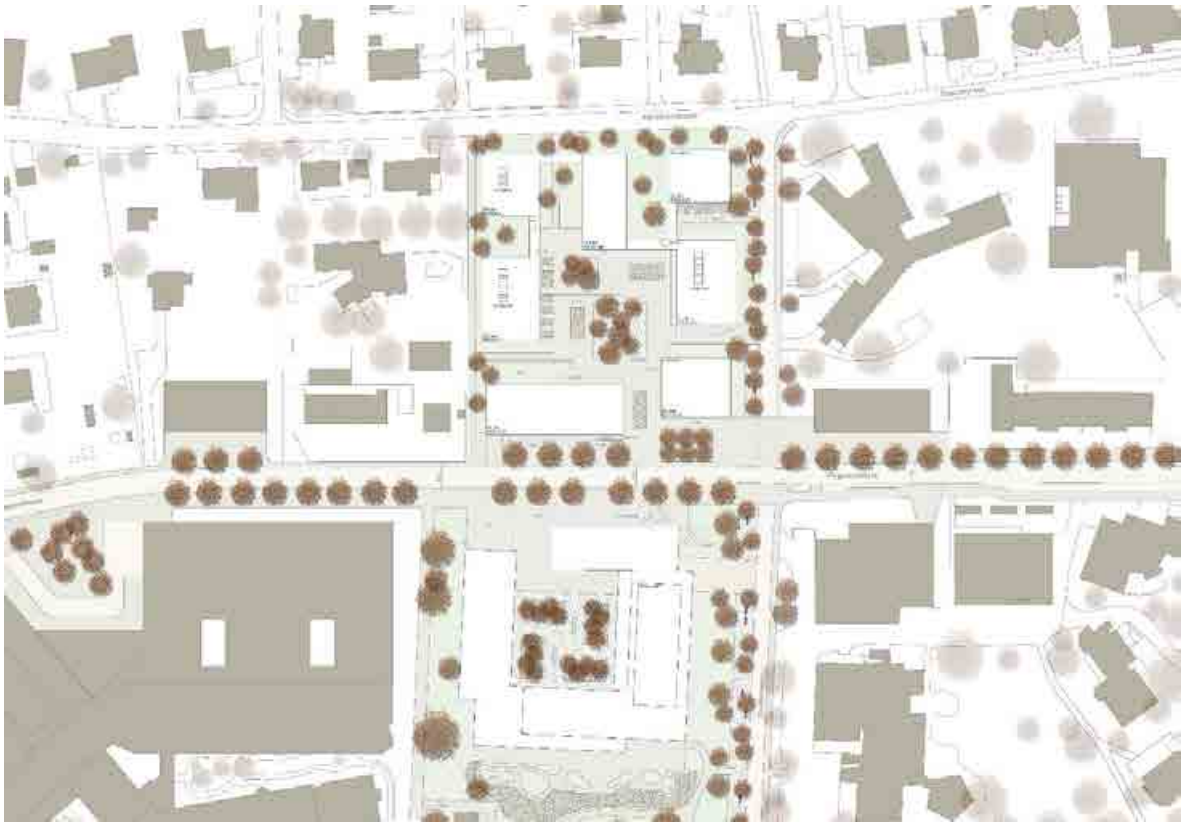
NUTZUNG UND ERSCHLIESSUNG

Mit der Erweiterung können die öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen unter einem gemeinsamen Dach zusammengeführt und die Synergien genutzt werden. Die nutzungsneutrale Struktur wird ressourcenschonend auf der bestehenden Substanz weitergebaut und bildet das Rüstzeug für die zukünftigen Entwicklungen.
Die Zufahrt der zwei Tiefgaragen für die Heime im Grund und die Wohnüberbauung erfolgt gegenüberliegend ab Wagerenstrasse. Die geplanten Bewohnerzimmer profitieren alle dank ihrer Lage im Gebäude von der Orientierung zum Aussenraum. Die öffentlichen Aufenthaltsräume im Erdgeschoss sind zudem mit einem umlaufenden Erschliessungsgang direkt an den begrünten Ruhehof angeschlossen. Durch die geplante einfache und sinnvolle Etappierung lassen sich die einzelnen Baukörper zu einem stimmungs- und kraftvollen Ganzen fügen.

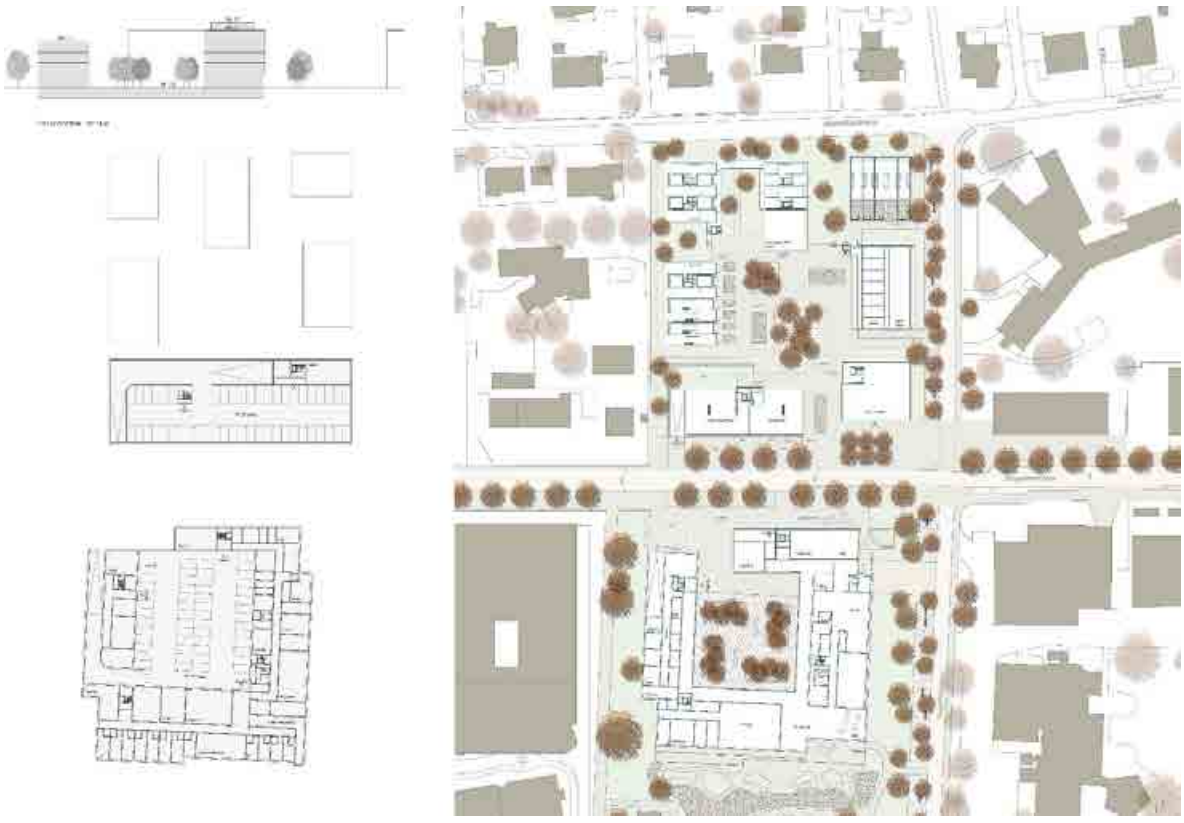
ETAPPIERUNG

Bestand | 1. Etappe | 2. Etappe | 3. Etappe | Endausbau

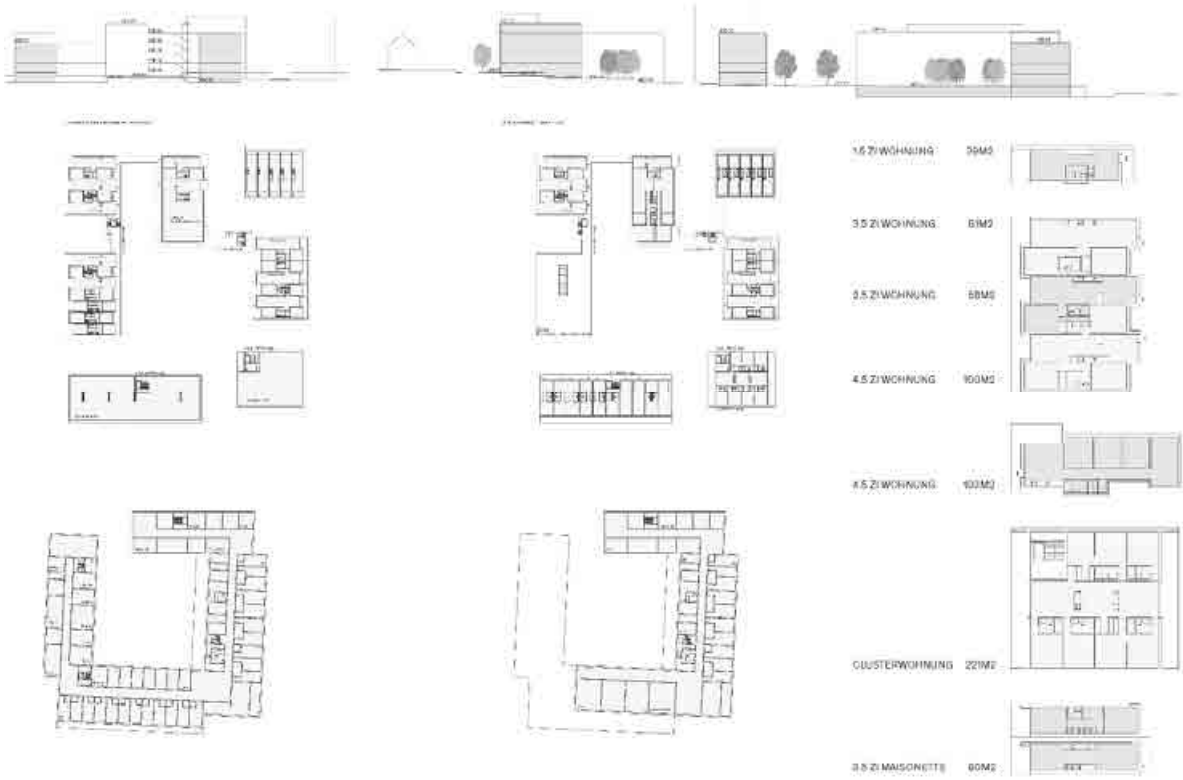
**Situation**



**Untergeschoss/Erdgeschoss**

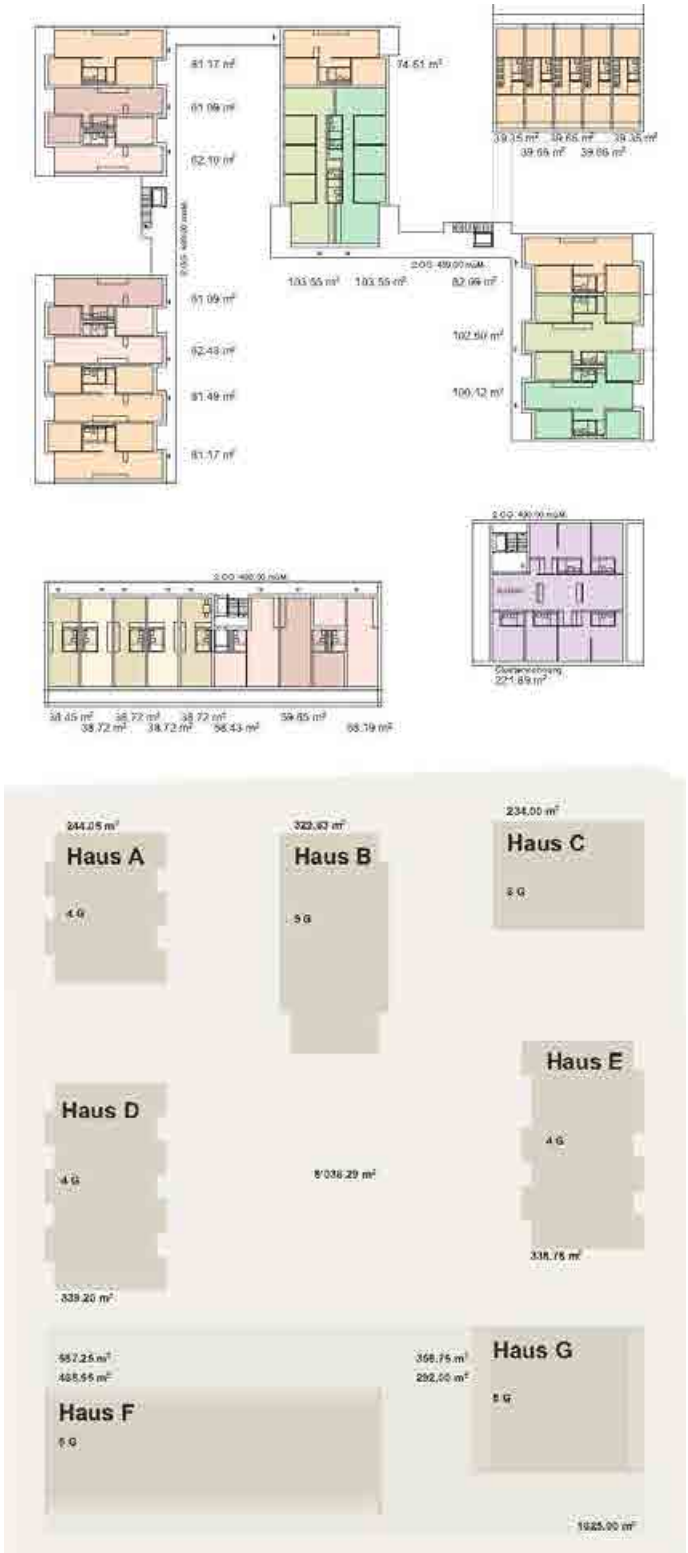


## 1. Obergeschoss/4. Obergeschoss



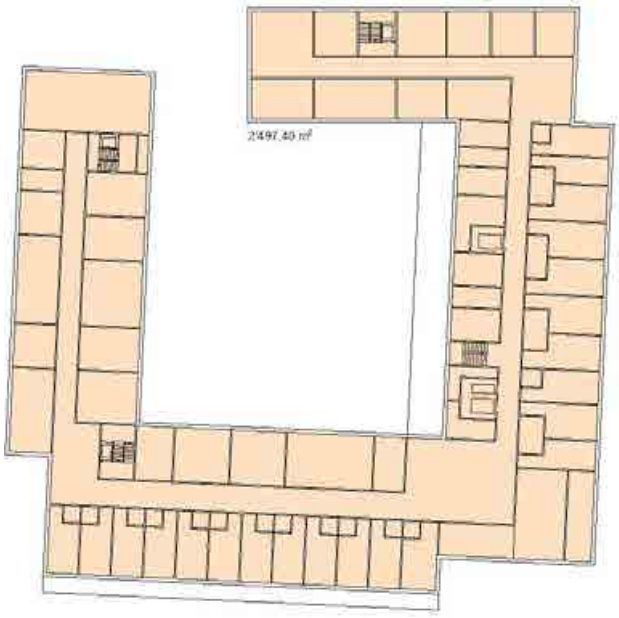
## Kennzahlen

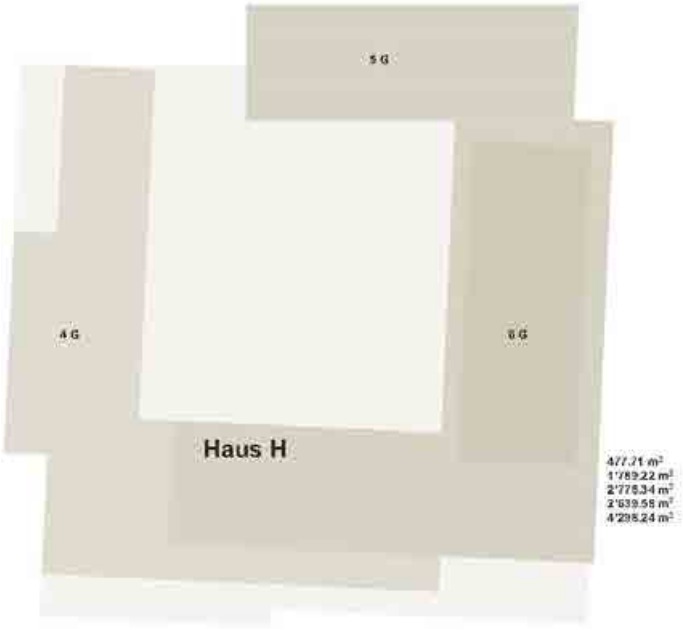
## Baugenossenschaft Frohheim




Schema Siedlung Wageren der Baugenossenschaft Frohheim

## Pflegezentrum Im Grund




Schema Pflegezentrum, Alters- und Wohnheim Im Grund

## Modellfoto

**Herausgeberin**
Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

**Druck**
Druckerei Zimmermann
GmbH, Uster

**Auflage**
150 Exemplare