



# LICHTHOF

MULTIFUNKTIONALES MEHRGENERATIONENZENTRUM  
USTER – ZH

Nr. 12057D

**Bauherrschaft**  
UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

**Totalunternehmer**  
HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

**Architekt**  
gabathuler + partner  
architekten AG  
Bachtelstrasse 25  
8400 Winterthur

**Bauingenieur**  
Dr. J. Grob & Partner AG  
Technikumstrasse 73  
8400 Winterthur

**Technische Büros**  
HLKS-Ingenieur:  
Beag Engineering AG  
Eichgutstrasse 2  
8400 Winterthur

**Elektroplanung:**  
enerpeak ag  
Zürcherstrasse 59  
5400 Baden

**Bauphysik:**  
Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52 A  
5610 Wohlen

**Landschaftsarchitekt**  
Hager Partner AG  
Bergstrasse 50  
8032 Zürich

**Lage des Bauobjektes**  
Oberlandstrasse 52, 56 & 58 /  
Winterthurerstrasse 22 & 26  
8610 Uster

**Planung**  
2011 – 2014

**Ausführung**  
2014 – 2016



## LAGE/ GESCHICHTE

Der Standort des Multifunktionalen Mehrgenerationenzentrums Lichthof grenzt an die Winterthurerstrasse, eine historische Landstrasse, die in nordwestlicher Richtung aus Uster (ZH) hinausführt, und an die ebenfalls dem Durchgangsverkehr dienende Oberlandstrasse, die wenige Meter entfernt in spitzem Winkel in diese einmündet. Das ebene, annähernd trapezförmige Grundstück, «Strick» genannt, war zuvor mit einem Bauernhaus

bebaut. Der überwiegende Teil wurde von einer Wiese eingenommen. Es handelte sich um eine Restfläche, die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sukzessive von Wohn- und Gewerbebauten umringt wurde. Somit ist das nun realisierte Projekt für Uster eine Massnahme der inneren Verdichtung. Der gut erschlossene Standort eignet sich optimal für ein multifunktionales Bauwerk; die Winterthurerstrasse führt stadtauswärts direkt zum nächsten Autobahnanschluss. Die unmittelbare Umgebung bietet diverse Einkaufs- und Arbeitsmöglichkeiten.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





Der Bahnhof Uster sowie das Stadtzentrum sind zu Fuss in wenigen Minuten zu erreichen.

Der Realisierung der Überbauung ging eine mehrjährige Entwicklungsphase durch bryner entwicklungen ag voraus. Der Projektentwurf stammt von gabathuler+partner architekten ag (eine Geschäftsübernahme von bryner architekten ag durch gabathuler+partner ag erfolgte im Jahr 2015).

#### KONZEPT/ARCHITEKTUR

Der Neubau folgt im Grundriss den Parzellengrenzen und schafft einen von allen Seiten zugänglichen viereckigen Blockrand mit einem offenen, teilweise begrünten Innenhof, der drei verschiedene Niveaus aufweist. Die Gebäudetrakte entlang der Winterthurer- und der Oberlandstrasse sind fünfgeschossig. Zwischen dem Sockelbereich und den beiden obersten Geschossen befinden sich grosse Terrassen. Die dreigeschossigen Quertrakte verfügen über breite, hohe Öffnungen auf Strassenniveau. Sie machen den

Hof zugänglich für den Fussverkehr sowie Motorfahrzeuge und binden ihn ins öffentliche Wegnetz ein. Die Eck- und Seitenbereiche des Blockrands zeichnen sich durch Vor- und Rücksprünge aus. Sie bekräftigen das Bild einer Architektur aus gestapelten, massiv und solide wirkenden, kubisch geschlossenen Baukörpern und gliedern den grossen, modular aufgebauten Komplex mit seinen regelmässig gerasterten Fassaden in die meist kleinteilige Umgebung ein.

Eine Einstellhalle mit 197 Parkplätzen nimmt grosse Teile der beiden Untergeschosse ein. Sie ist über einer Rampe im nördlichen Quertrakt erschlossen. Im ersten Untergeschoss befindet sich zudem die Filiale eines Detailhändlers. Sie ist über Rollbänder mit dem Strassenniveau verbunden und wird für Fussgänger von der Südseite her erschlossen. Das unterirdische Ladenlokal wird durch die Fassade mit Tageslicht versorgt. Über ihm liegen leicht erhöht Büro- und Gewerberäume. Ebenerdig befinden sich an der Oberlandstrasse eine Bäckerei mit Gastronomiebetrieb und Geschäftslokale mit einer separaten Zufahrt sowie Aussenparkplätzen.





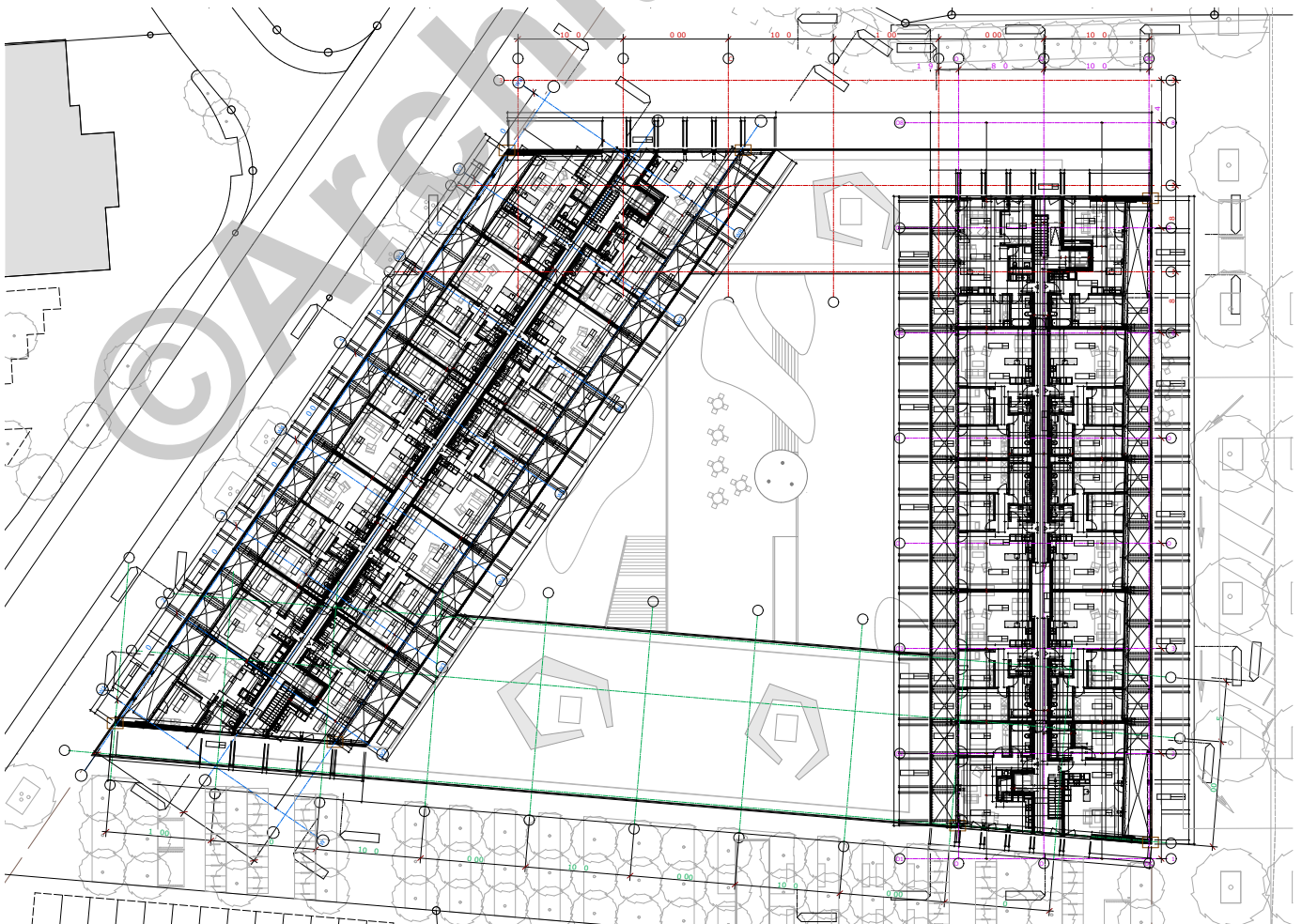
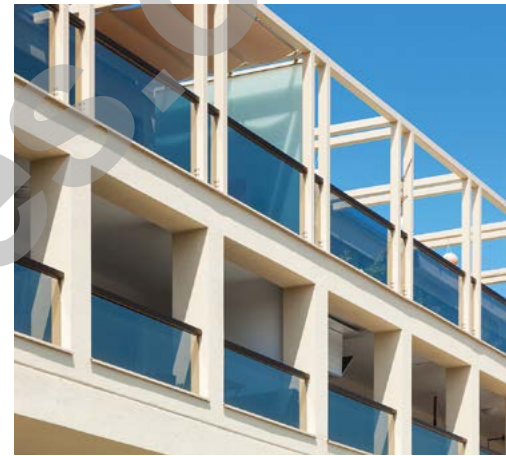


Auf der Hofseite kann der Gastronomiebetrieb unterhalb der Terrassenöffnung und den darüber leicht vorkragenden Geschossen ein Promenadencafé einrichten.

Das 1. und das 2. Obergeschoss beschränken sich auf die Quertrakte zwischen den Terrassenräumen. Im südlichen Quertrakt ist das Alters- und Pflegezentrum Neuwies untergebracht. Am Terrassenraum über der Oberlandstrasse liegt sein Speisesaal. Die entlang eines zentralen Korridors aufgereihten 46 Einzel- und drei Zweibettzimmer des Zentrums verfügen alle über grosszügige Loggien. Der Terrassenraum über der Winterthurerstrasse geht direkt in den öffentlich zugänglichen Hof über. Eine grosszügige

Treppenkaskade führt via Zwischenniveau zum Wegnetz der Stadt hinab. Beide Terrassenräume sind von den Treppenhäusern des Nordtrakts erreichbar. Dieser nimmt einige der insgesamt 54 Wohnungen auf, die fast alle eine Loggia oder eine Terrasse besitzen und sowohl zum Hof als auch zur Erschliessungsfläche entlang der Ostfassade orientiert sind.

Die beiden obersten Geschosse beschränken sich auf die Trakte entlang der Strassen. Sie enthalten ebenfalls Wohnungen. Diese Einheiten sind über zentrale Korridore erschlossen. Die Bewohnerinnen und Bewohner der 1½- bis 4 ½-Zimmer-Mietwohnungen im mittleren Preissegment können bei Bedarf einen Betreuungsvertrag mit dem Alters- und



Grundriss Attika





Pflegezentrum Neuwies abschliessen. Der Betreuungsvertrag ist besonders attraktiv für Menschen, die auch im Alter gerne am gesellschaftlichen Leben im Lichthof und in Uster teilnehmen. Er bietet unter anderem einen 24 Stunden-Notrufbereitschaftsdienst, die Teilnahme am Betrieb des Zentrums oder auch Reinigungs- und Hauswartungsdienste.

Speicher mit 18000 Liter Inhalt zur Verfügung. Für die die Erwärmung des Wassers sind thermische Solarkollektoren mit einem hohen Wirkungsgrad installiert. Aus Betriebssicherheitsüberlegungen und zur Unterstützung bei tiefen Aussentemperaturen besteht ergänzend eine Wärmeerezeugung mit einem kondensierenden Gaskessel.

### ENERGIEEFFIZIENZ

Das Multifunktionale Mehrgenerationenzentrum Lichthof entspricht dem Minergie-Standard. Die aus den Verkaufs- und Retailflächen anfallende Abwärme wird als Energiequelle für zwei Wärmepumpen verwendet und durch diese auf ein für Heizzwecke nutzbares Temperaturniveau angehoben. Reicht die anfallende Abwärme nicht aus, wird zusätzlich über die Ausseneinheiten die Luft als Energiequelle genutzt. Es steht ein kubischer

### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	CHF 70 Mio.
Kubatur:	76950 m <sup>3</sup>
Nutzfläche:	9233 m <sup>2</sup>
Parkplätze	
Einstellhalle:	212
Aussen:	10

