



real yearbook  
estate

NZZ

EDITION 2024/25



Neubau mit innovativer Formsprache

# Ambra Uster: Naturnahes Wohnen in aufstrebender Stadt

In der idyllischen Stadt Uster, am Rand des Naherholungsgebiets Hasenbühl, entsteht ein wegweisendes Neubauprojekt mit 94 Mietwohnungen, das modernes Wohnen mit naturnaher Umgebung und höchster Nachhaltigkeit vereint. Das Projekt, bekannt als Ambra Uster, ist nicht nur ein weiteres Bauvorhaben in einer expandierenden Region, sondern setzt hohe Massstäbe in Bezug auf Architektur, Wohnqualität und ökologische Verantwortung.

## Architektonische Vision und Design

Das Herzstück von Ambra Uster bilden vier sorgfältig entworfene Gebäude, die sich harmonisch in die umgebende Natur einfügen. Zwei lange, geknickte Gebäude und zwei fünfeckige Punkthäuser definieren die innovative Formsprache des Neubaus. Diese architektonische Konzeption hebt sich bewusst von den herkömmlichen, stringenten Typologien ab, die in jüngerer

Zeit in vielen Wohnquartieren Einzug gehalten haben. Die polygonalen Linien und dynamischen Formen der Gebäude schaffen nicht nur visuell ansprechende Räume, sondern auch praktische Vorzonen vor den Eingangsbereichen.

Die insgesamt 94 Wohnungen des Projekts sind so konzipiert, dass sie eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensstile und Bedürfnisse abdecken. Von kompakten Einheiten für

Singles oder Paare bis hin zu Familienwohnungen – die Vielfalt der Grundrisse und Ausbaustandards ermöglicht individuelle Wohnwelten, die jedem Bewohner gerecht werden. Jede Wohnung wird durch eine hochwertige Materialauswahl und eine präzise Verarbeitung geprägt, was den hohen Anspruch des Projekts unterstreicht. Die attraktiven 1,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen werden in einem marktkonformen Mietpreissegment positioniert sein.

## Nachhaltigkeit auf hohem Niveau

Ambra Uster ist mehr als nur ein Wohnort; es ist ein Modell für nachhaltiges Bauen in der Schweiz. Das Projekt trägt das Label SNBS Gold (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), was bedeutet, dass es die ambitionierten Anforderungen an Umweltverträglichkeit, Ressourcenschonung und Energieeffizienz erfüllt. Diese Auszeichnung wird nur an Bauvorhaben vergeben, die in allen Phasen des Lebenszyklus – von der Planung über den Bau bis hin zum Betrieb – hohen ökologischen Standards gerecht werden.

Selbstverständlich in der Nachhaltigkeitsstrategie von Ambra Uster ist die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Gebäude sind mit moderner Technik ausgestattet, darunter Solaranlagen zur Energieerzeugung und eine Luftwärmepumpe, die für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgt. Darüber hinaus sind alle Gebäude mit Elektroladestationen für Fahrzeuge ausgestattet, was den zukünftigen Bewohnern eine nachhaltige Mobilität ermöglicht.

Die hölzerne Fassade der Gebäude ist nicht nur ein ästhetisches Merkmal, sondern auch ein Beitrag zur

ökologischen Bauweise. Holz als nachwachsender Rohstoff bindet CO<sub>2</sub> und verbessert das Aussenraumklima durch seine natürlichen Eigenschaften. In Kombination mit den grünen Dächern und dem durchdachten Begrünungskonzept entsteht ein harmonisches Zusammenspiel von Architektur und Natur, das dem Anspruch des Projekts an eine ganzheitliche Nachhaltigkeit gerecht wird.

## Wohnqualität und Lebensraum

Die Wohnqualität in Ambra Uster ist geprägt von einem aufeinander abgestimmten Zusammenspiel von privatem und öffentlichem Raum. Die vier Gebäude umrahmen einen grosszügigen Hofraum, der in eine lebendige Mitte und einen grünen Park unterteilt ist. Verschiedene Begegnungszonen mit Wasserspiel, Pergola, Grillstelle oder Kräutergarten laden in diesem naturnahen Raum zum Erholen und Verweilen ein und bieten gleichzeitig einen Lebensraum für Flora und Fauna. Die privaten Aussenbereiche der Wohnungen, wie Balkone, Terrassen oder Loggien, bieten den Bewohnern Rückzugsorte im Freien und schaffen eine direkte Verbindung zur Natur. Weiter wird das Zusammenleben gefördert durch eine Gemeinschaftsdachterrasse, welche spontan oder für private Anlässe genutzt werden kann, oder den grossen Waschsalon in einem Haus. So wird dem Bedürfnis Rechnung getragen, wieder mehr Begegnungszonen zu schaffen.

Die Lage von Ambra Uster könnte kaum besser sein. Direkt am Waldrand gelegen, profitieren die Bewohner von einer ruhigen und naturnahen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten des städti-



Lebendiger Hofraum mit Park

schen Lebens verzichten zu müssen. Die Nähe zu wichtigen Infrastrukturen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz machen Uster zu einem idealen Wohnort für Menschen, die sowohl die Natur als auch die Stadt schätzen.

### Zusätzlicher Wohnraum durch Ersatzneubau

Hinter dem Projekt steht der Swisscanto Immobilienfonds Responsible IFCA, vertreten durch die Zürcher Kantonalbank, die als Bauherrin fungiert. Die Investitionssumme für das Projekt be-

läuft sich auf rund 40 Millionen Franken. Ambra Uster ist ein Ersatzneubau einer Wohnsiedlung aus dem Jahr 1962, welche sich aus baulicher und technischer Sicht am Ende ihrer Lebensdauer befand. Neben energetischen Defiziten entsprachen die bestehenden Wohnungen nicht mehr den heutigen Anforderungen hinsichtlich Brandschutz und Behindertengerechtigkeit. Eine Sanierung wäre nur mit Entmietung möglich gewesen. Durch die Realisierung von Ausnutzungspotenzial konnte zudem das Wohnungsangebot um rund einen Drittel erhöht werden.

### Projektbeteiligte und Planer

Die Planung und Realisierung eines Projekts wie Ambra Uster erfordert die Zusammenarbeit zahlreicher Experten und Fachleute. Die Architektur wurde von lilin architekten sia gmbh entworfen, während die BW Generalbau AG als Totalunternehmer für die Realisierung verantwortlich ist. Neben lilin architekten sia gmbh, die als Generalplaner fungieren, sind weitere renommierte Unternehmen an der Umsetzung beteiligt. So zeichnet sich Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH für die Gestaltung der Aussenräume verantwortlich, während Basler & Hofmann AG als Bauingenieure tätig sind. Für die Planung der haustechnischen Anlagen, wie Heizung, Lüftung, Klima und Sanitär, ist die HL-Technik AG zuständig, und die Elektroplanung liegt in den Händen von Vier Punkt Null GmbH. Darüber hinaus sorgt die CSD Ingenieure AG dafür, dass alle Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt werden, und die Bauphysik Meier überwacht die bauphysikalischen Aspekte des Projekts. Der Brandschutz wird von der Osterwalder Lehmann AG sichergestellt.

beauftragt. Bereits in der Vorvermarktungsphase betreut die Ginesta Immobilien AG die zukünftigen Mieterinnen und Mieter kompetent und professionell mit Informationen über den Stand des Neubaus, Projektinformationen und spannenden Hintergrundinformationen.

### Ein Projekt mit Weitblick

Ambra Uster ist ein anschauliches Beispiel dafür, wie sich anspruchsvolle Architektur, hohe Wohnqualität und konsequente Nachhaltigkeit zu einem wegweisenden Wohnprojekt vereinen lassen. In einer Zeit, in der ökologische Verantwortung und Lebensqualität immer wichtiger werden, stellt sich Ambra Uster diesen Anforderungen und zeigt, wie sich das Wohnen weiterentwickelt. Mit seiner Fertigstellung Anfang 2026 wird das Projekt nicht nur das Stadtbild von Uster bereichern, sondern auch als Vorbild für zukünftige Bauvorhaben dienen. Es ist ein Ort, an dem modernes Wohnen und naturnahe Erholung in Harmonie miteinander verschmelzen – und ein Beispiel dafür, dass Nachhaltigkeit und Lebensqualität Hand in Hand gehen können.

Die Ginesta Immobilien AG wurde aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung in der Erstvermietung von Neubauten mit der Vermarktung



### FACTS & FIGURES

**Bauherrschaft:** Swisscanto Immobilienfonds Responsible IFCA

**Totalunternehmung:** BW Generalbau AG

**Architektur:** lilin architekten sia gmbh

**Vermarktung:** Ginesta Immobilien AG

**Nutzung:** Wohnen

**Arealfäche:** 7916 m<sup>2</sup>

**Wohnungen:** 94

**Fertigstellung:** Anfang 2026

**Investitionsvolumen:** ca. 40 Mio. CHF

**www.ambra-uster.ch**

real yearbook  
estate  
NZZ

ISBN 978-3-033-10756-4

# **NZZ** yearbook real estate 15. EDITION 2024/25