

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 15 (2002)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Das späte Glück der Fabrikherren  
**Autor:** Huber, Werner  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-121820>

### **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**

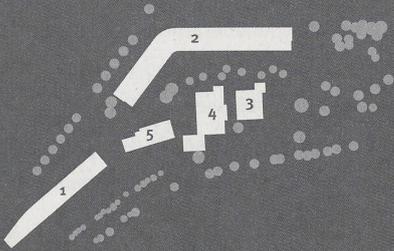
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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:** 30.03.2025

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



Das Areal der Siedlung «Im Lot» geht nahtlos in den Ustermer Stadtpark über. Der fünfgeschossige Neubau des Hauses 2 fasst die alten Fabrikbauten – Spinnereigebäude, Batteurgebäude und Staubturm – zusammen und schliesst den Fabrikhof gegen die Wilstrasse ab

# Das späte Glück der Fabrikherren

«Was macht eine Spinnerei, die nicht mehr spinnet, mit ihren Gebäuden?», fragte sich die Baumwollspinnerei Uster Ende der Achtzigerjahre. Der Generalunternehmer wollte ein Einkaufszentrum bauen, doch die Gemeinde war dagegen. Darauf führte die zur Immobilienfirma gewordene Baumwollspinnerei einen Studienauftrag für eine Wohnsiedlung durch. Michael Alders Ateliergemeinschaft baute zwei Wohnhäuser, die Architekten Moos Giuliani Herrmann funktionierten die Fabrikgebäude um. In der Siedlung «Im Lot» ist nun alles im Lot, und die Stadt Uster hat den Wackerpreis erhalten.

Werner Huber (Text) und Ferit Kuyas (Bilder)



2

1862 gründeten die Herren Bünzli und Bachmann die Baumwollspinnerei Uster (BUAG) als letzte Fabrik am Aabach. Die beiden Unternehmer waren verspätet auf den Zug der Industrialisierung aufgesprungen und sie hatten wenig Glück. Mehrmals wechselte ihre Firma die Hand, letztmals 1950, als Eduard Trümpler aus Oberuster die Fabrik kaufte und vor dem Konkurs bewahrte. Würden die Fabrikherren des 19. Jahrhunderts heute ihre Spinnerei besichtigen, rieben sie sich die Augen: Spinnerei, Kosthaus und Werkstattgebäude, das spätere Batteurgebäude, erstrahlen in neuem Glanz – und nicht nur das, ihre Fabrik hat sogar Zuwachs bekommen: Ein fünfgeschossiges, bumerangförmiges Haus umschliesst zusammen mit den Altbauten einen Fabrikhof und am Fabrikkanal steht ein weiterer, viergeschossiger Bau. Dem Lärm der Spinnereimaschinen oder dem Hammerschlag des Batteurs, würden die Fabrikanten von 1862 aber vergeblich lauschen. Einzig die Stimmen spielender Kinder übertönen den plätschernden Aabach. Würden die Herren Bünzli und Bachmann dann erfahren, dass ihre Fabrik nun eine Wohnsiedlung ist, käme ihnen das wie die späte Rache der Heimarbeiter vor. Als nämlich am 22. November 1830 Fabrikanten, Gewerbler, Beamte und Ärzte in Uster die politische Macht für die Landschaft forderten, waren auch viele Heimarbeiter anwesend. Diese wollten die Textilmaschinen, die ihnen die Heimarbeit wegnahmen, verbieten. Der Kanton Zürich erhielt als Folge des «Ustertags» schon im März 1831 eine neue liberale Verfassung, doch die

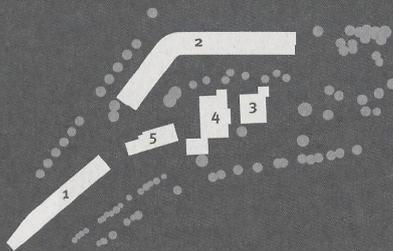
Heimarbeiter waren nicht zufrieden. Im November 1832, dem zweiten Jahrestag des Ustertages, zündeten sie eine Fabrik in Oberuster an. Genützt hat weder der Brand noch die Maschinenstürmerei. Und was zuerst die Heimarbeiter traf, ereilte später die Unternehmer und Fabrikarbeiter in der Textilindustrie. 1992 teilte die Baumwollspinnerei Uster das Schicksal vieler Fabriken: Sie hörte auf zu produzieren. Wo über 130 Jahre in kontinuierlichem technischen Wandel Baumwolle zu Garn versponnen worden war, stand alles still und es entstand eine Industriebrache.

### Gestaltungsplan statt Einkaufszentrum

«Was macht eine Spinnerei, die nicht mehr spinnst, mit ihren Gebäuden?», fragte die BUAG, als sich in den Achtzigerjahren das Ende der Produktion abzeichnete. «Abreissen und ein Einkaufszentrum bauen», antwortete der Generalunternehmer Steiner. Dass es nicht soweit kam, ist dem Widerstand der Stadt Uster und den Nachkommen der Fabrikherren der Baumwollspinnerei zu verdanken. Marco Brunner und David Trümpler, die 1994 die Leitung der BUAG übernahmen, haben die Bedeutung der Fabrik als Zeitzeugin und die Möglichkeiten für eine neue Nutzung erkannt. Zusammen mit dem Heimatschutz und der Denkmalpflege arbeiteten die Behörden und die Bauherrschaft einen Gestaltungsplan aus, der die Altbauten stehen liess. Mit Eigentums- und Mietwohnungen, Ateliers und Lofts wollte die zur Immobilienfirma gewordene Baumwollspinnerei alle Altersgruppen und

Wohnüberbauung «Im Lot»

- Wilstrasse / Im Lot, Uster**
- Bauherrschaft:** Baumwollspinnerei Uster BUAG, Zürich
- Architektur Neubauten:** Michael Alder, Hanspeter Müller
- Atelier-Gemeinschaft Basel**
- Projektleitung:** Simone Woesch
- Architektur Umbauten Fabrik/Neubau Atelierhaus:** Moos Giuliani Herrmann, Uster
- Projektwettbewerb:** 1995
- Fertigstellung:** 2001
- Neubau Haus 1 (inkl. Käuferwünsche):** Anlagekosten (BKP 1–9): CHF 9,65 Mio. Gebäudekosten (BKP 2/m<sup>2</sup>): CHF 533.–
- Neubau Haus 2 (Ausbaustandard Mietwohnungen):** Anlagekosten (BKP 1–9): CHF 17,42 Mio. Gebäudekosten (BKP 2/m<sup>2</sup>): CHF 381.–
- Umbauten Fabrik/Neubau Atelierhaus:** Anlagekosten (BKP 1–5): CHF 8,33 Mio. Gebäudekosten Umbau Kosthaus, Neubau Ateliergebäude (BKP 2/m<sup>2</sup>): CHF 498.–
- Gebäudekosten Umbau Fabrik, Turbinengebäude, Batteurgebäude (BKP 2/m<sup>3</sup>):** CHF 335.–



Mit den gleichförmigen Fenstern auf ziegelrotem Grund weckt die Rückfassade des Hauses 2 Assoziationen an einen Fabrikpalast aus dem 19. Jahrhundert. Die alten Fabrikgebäude verschwinden vollständig hinter dem langen Neubau

Der Fabrikkanal bringt einen Hauch von Venedig in die Wohnungen des Hauses 1. Auf der Insel zwischen Fabrikkanal und Aabach liegen die privaten Gärten der Bewohnerinnen und Bewohner

unterschiedliche soziale Schichten ansprechen. Doch sie wollte nicht einfach Wohnungen bauen, sondern mit dem Gestaltungsplan den Grundstein für eine Siedlung legen. Dazu gehören Orte wie das Freibad, der Gemeinschaftsraum, die Feuerstelle im Fabrikgarten und der zentrale Hof. «Im Lot» hat die Baumwollspinnerei ihr Wohnprojekt getauft. Das ist nicht ein alter Flurname, sondern Programm: Für die Bewohner soll alles stimmen, im Lot sein.

Der Gestaltungsplan war die Basis für einen Studienauftrag unter fünf Architekten, den Michael Alders Atelieregemeinschaft aus Basel gewonnen hat. Seit dem Tod von Michael Alder im Juni 2000 führen seine Partner Hanspeter Müller und Roland Naegelin das Büro weiter. Die Architekten konnten beim Studienauftrag auf eine grosse Erfahrung im Wohnungsbau zurückgreifen; Einfamilienhäuser und Siedlungen, die meisten im Raum Basel, zeichnen ihr Werkverzeichnis aus. Nach Alders Überzeugung entsteht architektonische Qualität nur, wenn die Architektur auch Lebensqualität bietet. «Ist es den Leuten wohl in meinen Bauten?», fragte er sich immer wieder – eine Frage, die die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung «Im Lot» mit Ja beantworten.

### Keine Wohnungen von der Stange

Der Fabrikkanal war die Lebensader der Fabrik und er ist das Rückgrat der Siedlung. Das Wasser fliesst entlang der alten Mauern, es treibt die Turbine an, die den Strom für dreissig Haushalte produziert, weitet sich zum Freibad und verleiht

dem einen Neubau einen Hauch von Venedig. Der zweite Neubau steht, etwas zurückgesetzt, am Fabrikhof. Hier, wo sich die Wege der Siedlung kreuzen, prägen die Fabrikbauten die Szene. Sie sind nicht besonders gross, man kann die Gruppe aus drei Häusern auf einen Blick erfassen. Im Gegensatz zu den kompakten Volumen der Altbauten greifen die zwei neuen Wohnhäuser weiter in den Raum aus. Der bumerangförmige, fünfgeschossige Neubau am Fabrikhof und das viergeschossige Haus am Kanal binden die Altbauten in das neue Ensemble ein. Die beiden Neubauten unterscheiden sich mit ihren Flachdächern, den grosszügigen Verglasungen und den roten und anthrazitfarbenen Tönen deutlich von den weiss verputzten, ziegelgedeckten Fabrikbauten. Untereinander sind sich die Neubauten zwar ähnlich, aber nicht gleich. So bewahren die einzelnen Teile ihre Massstäblichkeit.

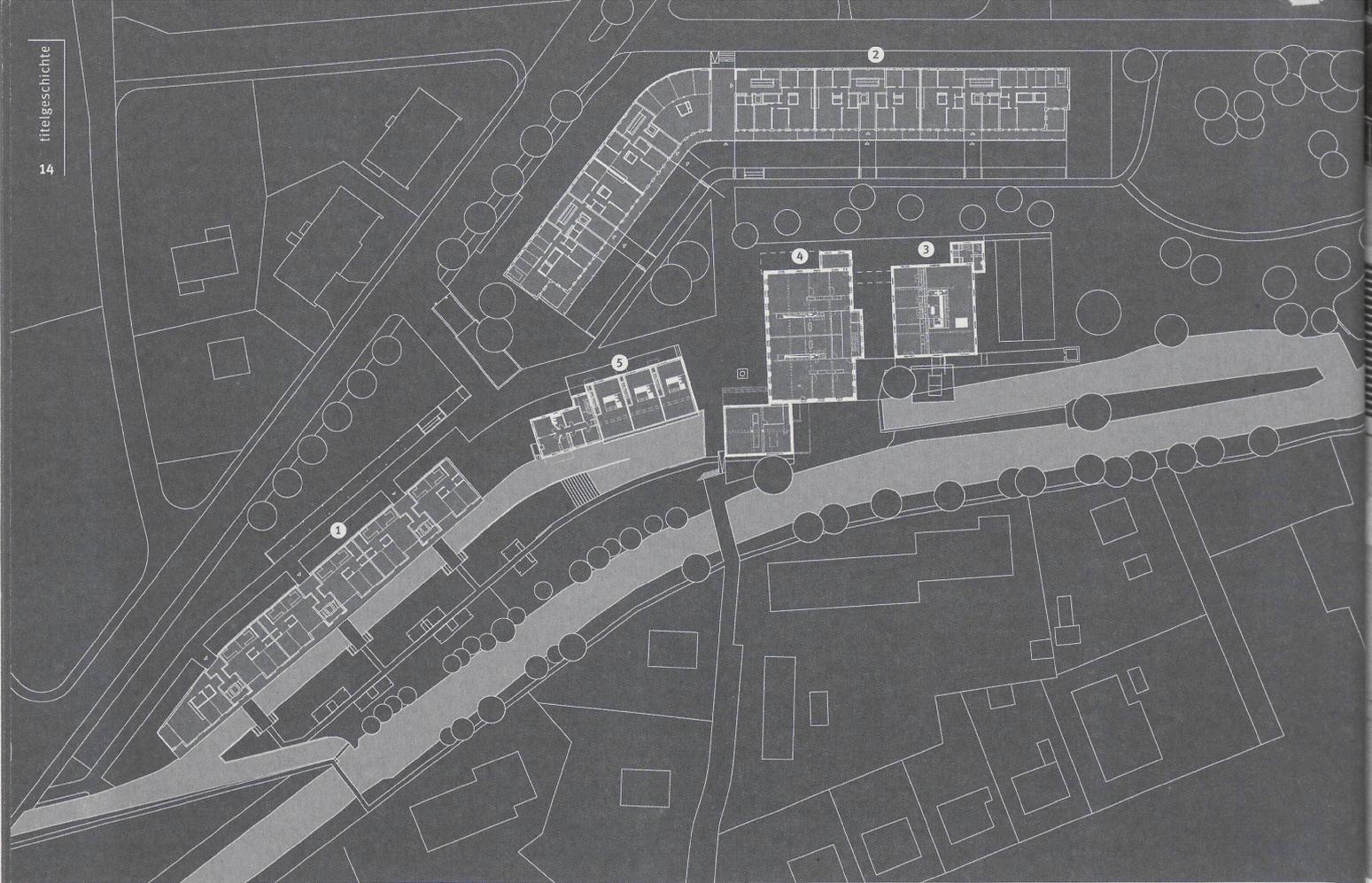
77 Wohnungen hat die Atelieregemeinschaft in den beiden neuen Häusern gebaut. Das kleinere Haus 1 liegt direkt am Fabrikkanal und blickt auf die Garteninsel zwischen dem Kanal und dem Aabach. Drei Treppenhäuser erschliessen 22 Eigentumswohnungen, die die Bewohnerinnen und Bewohner weitgehend frei gestalten konnten. Die Tragstruktur ist auf die Wohnungstrennwände, die Stützen entlang der Fassade und einen Kern pro Wohnung reduziert. Für die Küchen standen zwei Standorte zur Auswahl und von der grossen Ein-Raum-Wohnung bis zur Fünf-Zimmer-Familienwohnung war jede Variante möglich. Die Architekten hatten zwar mehr Arbeit, dafür konnten die Bewohnerinnen und Bewohner



ihre eigenen vier Wände aufbauen. Gegen den Fabrikkanal setzt die durchgehende Balkonschicht die Wohnungen in Beziehung zum Wasser und zur Garteninsel; Vitrinfenster mit Glastablaren schützen vor Einsicht und sind gleichzeitig ein Schaufenster der Wohnungen. Eine mit schwarzem Naturschiefer verkleidete Fassade bildet gegen die Wilstrasse den Rücken des Hauses 1, lange Fensterbänder lassen die Abendsonne von hinten in die Wohnungen strömen.

Das geschwungene Haus 2 fasst den Fabrikhof ein, Velounterstände stehen am Übergang vom Hof zu den privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen. Ein Drittel der rund sechzig Wohnungen sind vermietet, zwei Drittel wurden als Eigentumswohnungen verkauft. Das Angebot reicht vom zumietbaren 23 m<sup>2</sup> grossen Einzelzimmer bis zur 144 m<sup>2</sup> Loftwohnung. Drei Erdgeschosswohnungen sind zu einem Doppelkindergarten ausgebaut worden, im 1. Obergeschoss der Loftwohnungen gibt es einen Kinderhort. Auch im Haus 2 konnten die künftigen Eigentümer ihre Wohnung nach den eigenen Bedürfnissen gestalten, doch war die Struktur nicht ganz so flexibel wie beim Haus 1. Eine zwei Meter tiefe, teilweise verglaste Balkonschicht schliesst das Haus gegen den Hof ab. Im Gegensatz zur horizontal gelagerten Rückfassade des Hauses 1 prägen schmale, zweiflügelige Fenster die rot verputzte Rückseite des Hauses 2. Die fünfgeschossige, von gleichförmigen Öffnungen durchbrochene Fassade erinnert an alte Fabrikbauten und stellt so die Verbindung zur industriellen Vergangenheit her.





Der Grundriss des 1. Obergeschosses zeigt die Fülle unterschiedlicher Wohnungen: Familienwohnungen mit teilweise frei wählbaren Grundrissen in den Häusern 1 und 2, Loftwohnungen mit durchgehenden Räumen im Spinnerei- und im Batteriegebäude und Ateliers im Neubau an Stelle des alten Magazins

### Wohnen mit Gebrauchsspuren

Während das Büro von Michael Alder die beiden Neubauten plante und realisierte, widmeten sich die jungen Architekten Roger Moos, Roman Giuliani und Christian Herrmann den Fabrikgebäuden. Damit diese nicht verlotterten oder besetzt werden konnten, vermietete die BUAG das Spinnereigebäude während der Planungs- und Bauzeit der ersten Etappe an Studierende. Diese stellten Wohngruppen zusammen, die jeweils ihr Geschoss umbauten. Mit minimalem finanziellen Aufwand bauten sie in die grossen Hallen Schlafräume, Küchen und Sanitäranlagen ein. Die Bauteile besorgten sie sich auf dem Abbruch und auch manche Baufirmen zeigten sich grosszügig. Die anfängliche Skepsis gegenüber den Studierenden verflieg bei den jungen BUAG-Geschäftsleitern schnell und sie waren begeistert, was diese aus den leeren Hallen gemacht haben. Als Moos, Giuliani und Herrmann im Winter 2000 mit dem Umbau der Fabrikgebäude begannen, mussten die Studierenden wie vereinbart ausziehen.

Die Architekten, die seit 1995 zusammenarbeiten, haben in einer Wohnung des Spinnereigebäudes gleich ihr eigenes Büro eingerichtet, und auch Marco Brunner und David Trümpler, die Vertreter der Bauherrschaft, wohnen in der Fabrik ihrer Vorfahren Bünzli und Bachmann. Moos, Giuliani und Herrmann haben möglichst wenig in die Bausubstanz eingegriffen. Im Fabrikgebäude haben sie pro Geschoss zwei Wohnungen eingebaut, deren offene Raumstruktur an die

früheren Fabriksäle erinnert. Die Spuren der Zeit haben sie sichtbar gelassen und ihre neuen Einbauten vom Alten abgesetzt, Flecken auf den Böden zeugen von der industriellen Vergangenheit. An Stelle eines baufälligen Magazins setzten die Architekten ein Atelierhaus, die Altbauten ergänzten sie gegen den Fabrikkanal mit Balkonen in Beton und Stahl.

### Uster, ein Ziel für Stadtwanderer

Die Siedlung «Im Lot» ist das Happyend einer 130-jährigen Geschichte der Baumwollspinnerei Uster. Damit das gelingt, braucht es Behörden, die die planerischen Rahmenbedingungen schaffen, und es braucht Bauherrschaften und Architekten, die ein wegweisendes Projekt zu Stande bringen. In Uster trifft beides mehrfach zu, denn «Im Lot» ist kein Einzelfall. Eine Spinnerei aus den Fünfzigerjahren ist heute die «Arche Nova» mit 56 Reihenhäusern (HP 12/92) und zur Siedlung «Im Werk» gehört ein altes Elektrizitätswerk, das das erste Schweizer Jazzmuseum aufnimmt (HP 8/95). Eine unabhängige Stadtbildkommission berät die Architekten auch bei Neubauten und trägt dazu bei, dass die Baukultur in Uster floriert. Für die langjährige Arbeit von politischen Parteien und Gremien hat der Schweizer Heimatschutz die Stadt mit dem Wakkerpreis 2001 ausgezeichnet (HP 3/01). «Uster hat es verstanden, sich aus der anonymen schweizerischen Agglomerationslandschaft hervorzuheben und eine eigene Identität zu schaffen», so der Heimatschutz.



4

5

Das ehemalige Spinnereigebäude mit dem Schriftzug BUAG beherrscht den Fabrikkhof; rechts das ehemalige Kosthaus, daran anschliessend der Neubau mit sechs Ateliers

Gegen den Fabrikkanal erhielten das Batteur- und das Spinnereigebäude Vorbauten in Beton und Stahl, damit die Mieterinnen und Mieter von der Lage am Wasser profitieren können. Eine Turbine neben dem Spinnereigebäude produziert den Strom für dreissig Haushalte



4

3

Die Siedlung «Im Lot» ist eines der 26 Objekte der Architekturpackung «Architectour de Suisse», die Hochparterre zusammen mit SF DRS produziert. Die Architekturfilme werden jeweils samstags, um 17.50 Uhr ausgestrahlt. Die Sendung zur Siedlung wird am 2. Februar auf SF1 ausgestrahlt. Das Buch mit den 26 Filmen erscheint Ende März (siehe Seite 2).