

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 2: Kraftwerk1 hat jetzt festen Boden unter den Füßen  
  
**Artikel:** Porträt : Jean-Pierre Kuster : Baumanager  
**Autor:** Hartmann, Stefan  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106830>

### **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:** 01.04.2025

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

Zufrieden steht Jean-Pierre Kuster in seiner hellen 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Wogeno-Haus am Talweg in Uster. Das Wohnzimmer ist modern und karg an Möbeln

eingrichtet. «Eine Wohnung darf für meinen Geschmack nie überstellt sein, und sie muss viel Licht haben», sagt der 53-jährige Besitzer. Parkett, Treppe und Möbel sind aus hellem Ahorn-Holz. Vom Balkon bietet sich ein herrlicher Ausblick auf die Glarner Berge. Zwei mächtige Tannen in einem nahen Villenpark versperren indessen die Sicht auf den Glärnisch. «Lothar hat leider die falschen Tannen erwischt», meint Kuster, um sogleich nachzuschieben: «Tannen gehören gar

nicht in Hausgärten.» Schon stehen wir mitten in den Themen, die den Baumanager bewegen. Bei Fragen der Umgebungsgestaltung oder des Häuserbaus hat er klare Vorstellungen. Gewisse Dinge kann er nicht ausstehen, etwa überzogene Baubudgets; da kennt er keine Gnade. «Wer unter den günstigen Bedingungen der letzten fünf Jahre das Budget überschritten hat, sollte den Beruf wechseln.»

**GENOSSENSCHAFTSBOOM VORBEI** Zusammen mit dem Architekten Dieter Hanhart hat Jean-Pierre Kuster 1993 das WohnBauBüro gegründet, mit heute zwei Angestellten und zwei freien Mitarbeitern. Das in der «Sonne» Uster eingemietete Büro ist in den letzten Jahren zu einem eigentlichen Kompetenzzentrum in Sachen Projektmanagement, Architektur, Verwaltung und Organisationsberatung herangewachsen. Das WohnBauBüro geniesst einen guten Ruf in der Branche, vor allem wegen seiner effizienten Bauabwicklung und der transparenten Abrechnungen. Einige der innovativsten Genossenschaftssiedlungen im Zürcher Oberland sind im WohnBauBüro entstanden. Sie sind «wegweisend» – so lautet übrigens auch der Titel eines Foto-Textbandes\*, den Kuster gemeinsam mit Christian Caduff von der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung angeregt hat: Längi-Hanselmaa, Egg (36 Wohneinheiten), Im Werk, Uster (75 WE), Wogeno Talweg, Uster (20 Miet- und Eigentums-WE), oder die Genossenschaft Huckmatt, Uster (14 Eigentums-WE). Zurzeit entstehen neue Genossenschaftsprojekte auf dem Kemptnerfeld, Wetzikon (54 WE),

und im Hinterdorf, Dürnten (19 WE). Als Finanzberater steht Jean-Pierre Kuster zurzeit auch der Genossenschaft KraftWerk1 (120 WE, Bauvolumen etwa 50 Mio. Franken) im Zürcher Kreis fünf zur Seite. Grössere Projekte befänden sich zurzeit beim WohnBauBüro nicht in der Pipeline, verrät Kuster. «Es scheint, dass die Ära des genossenschaftlichen Baubooms auf dem Land vorüber ist.»

Gründe ortet Kuster nicht nur im erlahmenden Interesse von Selbstbauern. «Die Impulse von Seiten der öffentlichen Hand sind praktisch zum Erliegen gekommen; Gemeinden geben kaum Land ab im Baurecht, und der Bund will die Wohnbauförderung kantonalisieren.» Beunruhigend findet der Baumanager aber auch die Entwicklung der Bodenpreise. «Enorm viel Börsen- und Spekulationsgelder sind in den letzten zwei, drei Jahren in Land angelegt worden.» Verschiedene Projekte seien wegen der verzerrten Bodenpreise nicht zustande gekommen. Schliesslich kritisiert Kuster die neue Politik der Banken. «Junge Genossenschaften mit wenig Eigenmitteln haben automatisch ein schlechtes Rating.» Trotz kostengünstiger Bauweise und guter Nachfrage habe sich zum Beispiel die Finanzierung beim KraftWerk1 sehr schwierig gestaltet.

**JUNGE WILDE COACHEN** Enttäuscht zeigt sich der 68er Kuster über die mangelnde Solidarität der traditionellen, oft vermögenden Genossenschaften. Im Fall des KraftWerk1 hätten nur gerade zwei grössere Zürcher Genossenschaften bescheidene Anteilscheine gezeichnet. Und wenn wir schon beim Thema sind: «Viele traditionelle Genossenschaften brauchen heute neue Impulse; es fehlt an Schwung und Mut zur Innovation.» Manche dieser Genossenschaften hätten seit Jahrzehnten nicht mehr neu gebaut und dadurch ihre Baukompetenz verloren. Für Kuster steht ausser Zweifel, dass das gemeinschaftliche, kommunikative Wohnen weiter an Bedeutung gewinnen wird. Ferner prophezeit er einen Trend zurück in die City. «Die spannenden Projekte der nächsten Jahre werden in der Stadt Zürich entstehen.»

Manche Gruppe von jungen GenossenschaftlerInnen konnte dank dem soliden Wissen des Bauexperten Kuster ihren Traum einer Hausgemeinschaft ohne grössere Pannen verwirklichen. Im Rahmen seines Beratungsmandats beim SVW hat Kuster in der Boomzeit der 90er Jahre viele Genossenschaftsgruppen begleitet – «junge Wilde mit viel Tatendrang und wenig Eigenmitteln». Das WohnBauBüro-Team nimmt der Gruppe dabei nicht einfach die Arbeit ab: «Wir befähigen und coachen die Leute, damit sie ihr Projekt möglichst weitgehend selber realisieren können.» Seine Rolle sieht Kuster darin, die oft unerfahrene Gruppe davor zu schützen, durch Fehlentscheide beim Bauen «ins Unglück zu rennen». Dank strenger Kostenkontrolle konnte man in

\* «Wegweisend wohnen»; gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert, April 2000; Bezug: SVW-Sektion Zürich, Triemlistrasse 185, 8047 Zürich; Preis: Fr. 49.– (ab Mai Fr. 69.–)

STEFAN HARTMANN (TEXT)  
UND NADJA ATHANASIOU (BILD) ZU BESUCH BEI

# JEAN-PIERRE KUSTER



# BAUMANAGER

den vergangenen Jahren massive Kostenüberschreitungen erreichen. Die StockwerkeigentümerInnen der Genossenschaft Huckmatt beschlossen zum Beispiel, das Eingesparte in ökologische Investitionen fließen zu lassen.

Mit Stockwerkeigentum bei Genossenschaften hat Kuster, selber Eigentümer einer Wohnung, überhaupt keine Probleme – im Gegenteil: Der Entscheid, im Stockwerkeigentum zu realisieren, hat für ihn «etwas ganz und gar Unideologisches». Gerade bei kleinen Hausgemeinschaften mit sechs oder zehn Parteien könne mit der Eigentumsform das Risiko eines Scheiterns vermieden werden. Als Alternative bietet sich kleinen Hausgenossenschaften mit Mietwohnungen der Anschluss an grössere Genossenschaften wie der Wogeno oder der Gewo an.

MOTIVATOR AUCH BEIM SVW AKTIV Bauen mit gemeinschaftlichen, kommunikativen Strukturen ist bei Kuster eine Leidenschaft. Auf den Geschmack kam der Sohn eines Wetziker Gemeindebeamten eher zufällig, als 1981 die historische Häuserzeile Isebähnli am Aabach in Uster unter den Hammer kam. Jean-Pierre Kuster startete kurzentschlossen mit anderen eine Initiative zur genossenschaftlichen Selbsthilfe. Die fünf Häuser konnten dadurch vor dem Abbruch gerettet werden. Als besonderen Erfolg wertet Kuster, dass alle Bewohner in der Siedlung bleiben konnten.

Projektorientiertes Arbeiten zieht sich wie ein roter Faden durch Jean-Pierre Kusters Schaffen. Schon zur Universitätszeit in Zürich hatte er eine heterogene Gruppe von gegen 40 Kommilitonen gemanagt, die das Sammelwerk «Geschichte der Schweizer Arbeiterbewegung» publiziert hat – im eigens gegründeten Limmatverlag, den Kuster aufbauen half. Als Projektleiter hat der quirlige Historiker 1978–80 die Ringier-Dokumentation, später jene von Fernsehen und Radio DRS auf EDV umgestellt. Sein Reorganisationstalent war darauf in der kantonalen SP gefragt, deren Sekretariat er zusammen mit Hans Conrad Daeniker modernisiert hat. Ideologisch hat Kuster keine Scheuklappen: Als SP-Gemeinderat engagierte er sich in Uster zusammen mit einem FDP-Mann für den Bau der Siedlung Im Werk.

Jean-Pierre Kuster vereinigt heute viel baurechtliches Wissen. Daneben ist er aber vor allem der grosse «Motivator», der Projekte anreisst und Partner zusammenbringt, zum Beispiel einen Landbesitzer und eine bauwillige Gruppe. Kuster beschreibt sich selber als Generalisten mit breitem Basiswissen. Im Sektionsvorstand Zürich des SVW ist er für Finanzen zuständig. Seit Januar 2000 betreut er als Präsident die Fondskommission des SVW und ist Mitglied der Geschäftsleitung der Fördergesellschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau, dem jüngsten Kind des SVW. Das ist das Sympathische am Baumanager Kuster: Er sitzt nicht auf seinem Wissen, sondern stellt es zur Verfügung. ■