

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 5 (1992)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Arche Nova : eine Fabrik aus den Fünzigern umgenutzt in Uster  
**Autor:** Seiler, Barbara  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-119706>

### **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:** 17.11.2024

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



# Arche Nova

Wohnen in der Fabrik ist mittlerweile nichts Aussergewöhnliches mehr. Dass sich auch in einem Industriebau aus den fünfziger Jahren leben lässt, hat das Architekturbüro Suter+Suter in Zürich mit dem Projekt «Arche Nova» in Uster gezeigt.

Buchstäblich eine «Bieridee» sei es gewesen, erzählt Ueli Günthard, Initiant und Leiter des Projekts «Arche Nova» im Zürcher Büro von Suter+Suter AG, bei einem Bier nämlich sei sie ihm gekommen. Und wer Bilder des 40 Meter breiten und 150 Meter langen industriellen Zweckbaus von Roland Rohn sieht, begreift, dass es etwas Besonderes brauchte, um auf den Gedanken zu kommen, in dieser Kiste 56 Reiheneinfamilienhäuser unterzubringen.

## Spinnerei

Das Gebäude war 1956 von der Spinnerei Bühler-Heusser-Staub als Erweiterung ihres Produktionsbetriebes erstellt worden und gehört zu einem 166 Jahre alten Fabrikensemble. Als Mitte 1982 die Spinnerei stillgelegt wurde, erhielt Suter+Suter von der neuen Besitzerin, der Hesta-Gruppe, den Auftrag, für den Neubau samt einem Teil des Areals einen Käufer zu suchen. Statische Probleme (das Gebäude war mit minimalem Aufwand an Eisen und Beton präzise auf den Spinnereibetrieb ausgelegt worden) verhinderten eine andere industrielle Nutzung, und die 6400 m<sup>2</sup> einfach in ein Tennis- und Squash-Zentrum umzufunktionieren, widerstrebte Ueli Günthard. Da bot seine Idee einen Ausweg aus der Sackgasse, und zusammen mit Thomas Bächtler konnte er auch seine eigene Firma davon überzeugen.

1984 lag eine Nutzungsstudie vor, die Ustermer Stadtbehörde zeigte sich dem ungewöhnlichen Projekt gegenüber aufgeschlossen und be-

willigte die nötige Umzonung des Areals. Suter+Suter suchte und fand einen Bauträger, die Genossenschaft für Wohnbau- und Stockwerkeigentum GWS, und arbeitete ein Projekt aus, das den Ansprüchen des WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) genügte. Im Herbst 1988 lag die Baubewilligung vor, und die GWS lud die Kaufinteressierten zur «Taufe» ein – die «Arche Nova» sollte von Stapel laufen. Einsprachen verzögerten die Baufreigabe, die im Januar 1991 erfolgte.

## Grundsatz: nichts verbergen

Die Struktur der Siedlung ist durch die Konstruktion der ehemaligen Fabrikhalle vorgegeben: Die Stirnfassade wurde aufgeschnitten, die mittlere Dachpartie der ehemaligen Produktionshalle abgedeckt und der Bau so in zwei dreigeschossige, nach Süden orientierte Häuserzeilen gespalten. Der Innenhof wird von den freigelegten Trägern der Dachkonstruktion überspannt und ist von der Strasse her über eine Rampe erschlossen. Auf beiden Seiten des Hofes wurde in den 10,60 Meter breiten Raum zwischen den Pfeilern je zwei Häuser erstellt, unter Verwendung von Teilen der alten Konstruktion und Fassade. Der ehemalige Klimakanal der Fabrik, an der Südseite gelegen, wurde freigelegt und eine grosszügige Terrasse eingezogen. Im Annexbau, in dem früher die technischen Räume untergebracht waren, entstehen Gemeinschaftsräume. Die Maxime des Architekten war dabei: nichts verbergen. Auch im Innern der Häuser ist die Konstruktion der ehemaligen Fabrikhalle ablesbar.

Auch für die Umnutzung als Wohnraum musste die Statik im Untergeschoss der ehemaligen Fabrik verbessert werden. «Eine normale Humusierung und 50 Centimeter Schnee im Innenhof

hätte die alte Decke kaum überstanden», stellt Günthard fest. Die Decke wurde deshalb ausgetauscht, die Stützenszahl ergänzt und die zusätzlichen Lasten mit Betonriegeln auf die bestehenden Pfähle verteilt. Entstanden ist Platz zum Vergeuden: Jedes der Häuser verfügt über eine direkte Zufahrt mit zwei Abstellplätzen, Keller und Abstellraum. In den Südhäusern sind zwei der 5 1/2 Zimmer darin untergebracht. In den Nordhäusern erfolgt die Erschliessung zu Fuss über die Nordseite des Untergeschosses, die Häuser der Südzeile sind über den Innenhof und das Erdgeschoss zugänglich.

## Individualismus

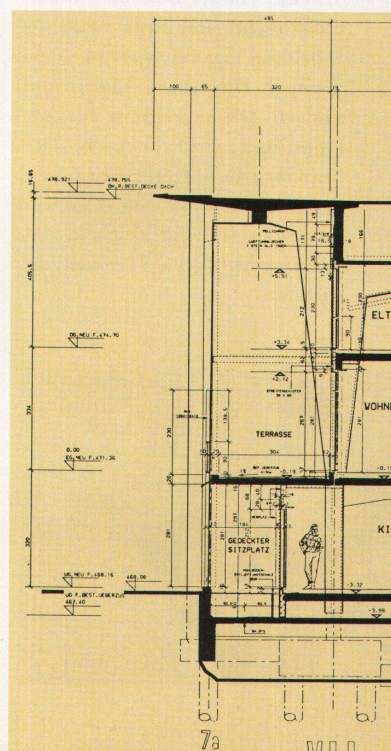
Für ein solches Bauvorhaben naheliegender und vor allem kostensparender wäre die Erstellung von zwei Typen von Normhäusern gewesen. Das liess sich aber nur ansatzweise verwirklichen, denn die GWS, die zum Verband Liberaler Baugenossenschaften gehört und Zürcher Gewerbetreibenden nahesteht, schätzt die individuelle Freiheit der Besitzenden hoch. Die Wünsche der zukünftigen Besitzer waren also soweit als möglich zu berücksichtigen. «Etwas vom Schwierigsten war es, den Kaufinteressierten die Kostenfolgen ihrer Änderungswünsche klar zu machen», zieht Günthard Bilanz. In den bis jetzt verkauften 30 Einheiten wurden Änderungen für über eine Million Franken vorgenommen. Eine Folge der Hochschätzung des Individualismus ist auch, dass jedes Haus über eine eigene Gasheizung verfügt (Günthard: «Selber die Heizperiode bestimmen zu können, ist offensichtlich ein Verkaufsargument) oder dass der Innenhof bis auf den halböffentlichen zwei Meter breiten Weg in 5,30 breite Streifen Privatland zerschnitten wurde. Abgrenzungen zwischen



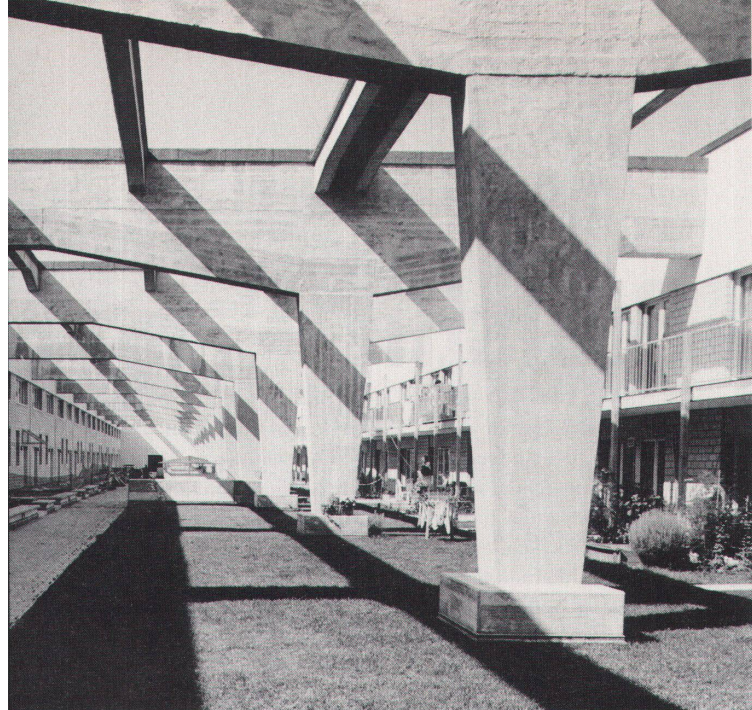
Der Fabrikhof mit den (freigelegten) Betonträgern wurde zum Innenhof zwischen den beiden Häuserzeilen (oben)

Blick aus einer der Wohnungen ins Freie (rechts)

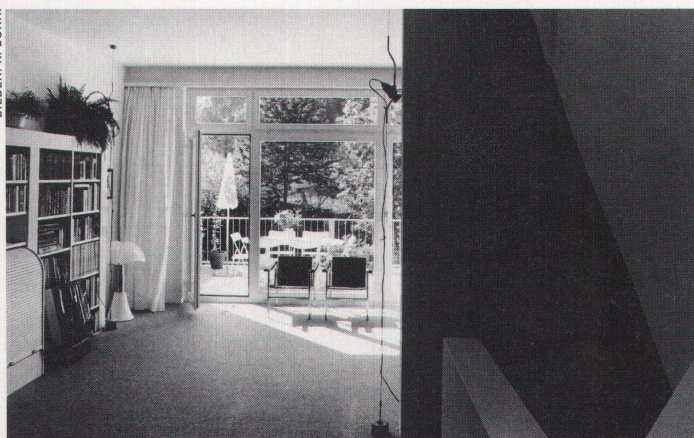
Querschnitt durch die ehemalige Fabrik und heutige Wohnsiedlung







BILDER: K. BURRI



den Parzellen sind machbar, aber bewusst nicht realisiert. Die äussere Erscheinung der Siedlung ist trotzdem von beachtlicher Konsequenz. Beton, Glas, hinterlüftetes Kalk-Sichtmauerwerk und feuerverzinktes Metall sind die Materialien. Günthard zur kargen Gestaltung: «56 Familien mit über 100 Kindern werden mit ihrem Leben genug Farbakzente setzen.» Ein Blick auf den schon bezogenen vorderen Teil der Siedlung zeigt, dass er recht hat.

### Gewinn

Was wurde mit der Umnutzung gewonnen? Kostenmässig nichts. Die GWS rechnete im Jahr 1988 mit 545 000 Franken und – dank WEG – einer monatlichen Belastung von rund 1750 Franken. Bis Oktober 1990 waren die Anlagekosten auf 710 000 Franken und die Belastung auf 2430 Franken monatlich angestiegen. Schuld daran waren vor allem die Bauzinsen und die Bauteuerung, die in den zwei Jahren bis zur Baufreigabe aufgelaufen waren. Heute

muss mit Anlagekosten bis zu 810 000 Franken und einer monatlichen Belastung bis zu 3400 Franken gerechnet werden. Für den gleichen Preis hätte die Fabrik auch abgerissen und das Projekt von Grund auf neu gebaut werden können, meint Günthard. Was sich in Franken nicht beziffern lässt, ist der Gewinn für die Umwelt: Allein die Lastwagenkilometer, die gespart werden konnten, weil der Schutt von 850 000 Kubikmeter umbautem Raum nicht entsorgt werden musste. Mit dem Projekt wurde quasi Recycling an Ort betrieben, doch nicht alle Recycling-Ideen konnten auch verwirklicht werden. So wären etwa die Dachplatten der Mittelpartie zu Gartenwege geworden, wenn sie sich ohne Schaden hätten demontieren lassen. Auch nicht als Gewinn in Franken beziffern lässt sich die kulturelle Spurensicherung, die mit diesem Umbau gelungen ist. Günthard ist überzeugt: «Das Beispiel wird Schule machen.»

BARBARA SEILER

