

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 90 (1995)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Wohnen in der Fabrik : Industriebrachen genossenschaftlich umgenutzt  
**Autor:** Hartmann, Rahel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175685>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.01.2026

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



## Friches industrielles et coopératives d'habitation

**Habiter à l'usine**

Par Rahel Hartmann, journaliste, Lucerne

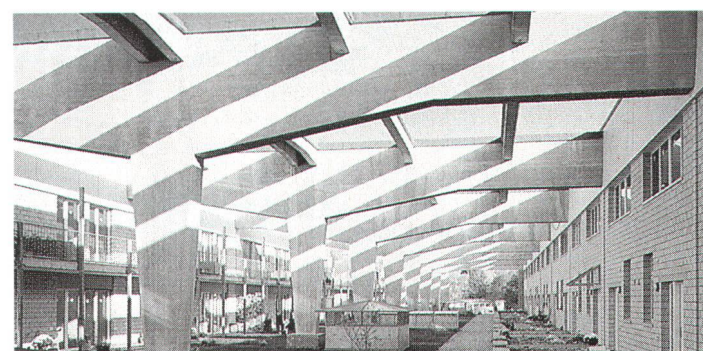
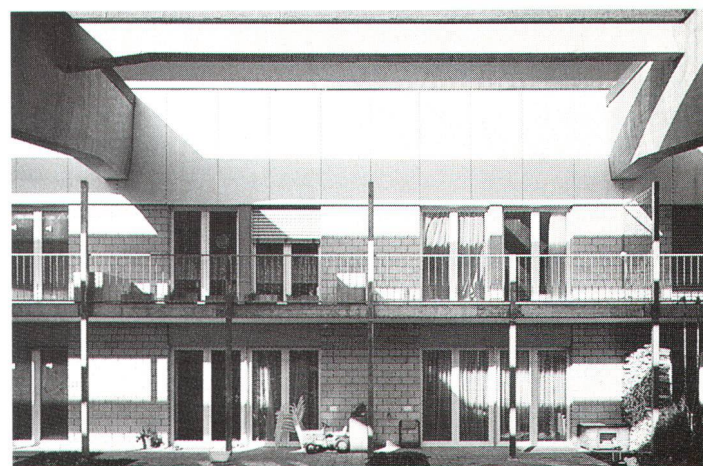
Les mutations structurelles de l'industrie suisse ont eu pour effet de laisser de nombreuses friches, des bâtiments vides qui recèlent des possibilités insoupçonnées, mais qui possèdent aussi certaines qualités architecturales: ne sont-ils pas les témoins impérissables de notre histoire industrielle? Voici deux exemples de reconversion, à Uster et à Neuchâtel, en coopératives d'habitation. Leur sort n'est pas le même.

Si certaines friches industrielles ont été la proie de promoteurs désireux de tirer parti de ces terrains pour reconstruire des logements neufs, d'autres sont restées abandonnées pour la simple raison que les prescriptions de zone empêchaient toute réaffectation. Néanmoins, quelques communes ont décelé les signes des temps, surtout en Romandie où l'on est sensible à la valeur du patrimoine industriel horloger.

La reconversion de l'usine Sulzer de Winterthour a eu un caractère exemplaire en Suisse. Non loin de là, à Uster, l'idée a fait son chemin, dans les années quatre-vingt, de transformer l'ancienne filature Bühler-Heusser-Staub en un ensemble résidentiel. L'usine ayant été fermée en 1982 à la suite de mesures de rationalisation, il fallait obtenir l'autorisation de changer l'affectation de cette aire industrielle. La commune d'Uster joua le jeu et fit de cette zone une zone résidentielle. Il manquait une garantie financière. La coopérative zurichoise pour la construction de logements et l'accession à la propriété, qui bénéficiait déjà d'une expérience de plus de dix ans en la matière, a alors pris les choses en main. Sur le plan technique, la transformation du bâtiment de l'usine a réservé beaucoup de surprises désagréables.

L'ensemble «Arche nova» comprend deux rangées de constructions reliées par une cour intérieure. Il compte 56 logements de 5 pièces 1/2. La coopérative a prévu des espaces et des locaux communautaires. Les logements ne sont toutefois pas accessibles aux revenus modestes. Toute trace de l'ancienne affectation des bâtiments a pour ainsi dire disparu.

L'usine Decker, au centre de Neuchâtel, laissée à l'abandon à la suite d'une relocalisation de la production, a échappé de justesse à la voracité de la pelle mécanique. En 1991, le site du 4, avenue de Bellevaux était encore voué à la démolition. Or, l'Université et l'hôpital qui cherchaient des locaux pour loger leur personnel ont commencé à s'intéresser au site. Ils ont créé une Fondation de l'hôpital Pourtalès et de l'Université. Le Service de la protection des monuments est également intervenu pour s'indigner du projet de démolition. Il lui semblait important de rénover l'ensemble sans altérer le caractère du quartier environnant, celui de Gibraltar. La zone spéciale de Bellevaux a ainsi fait l'objet d'un mini-concours d'idées qui a été remporté par des architectes locaux. Les bâtiments seront rénovés et reconvertis en logements pour 47 étudiants et 46 employés de l'hôpital.







Industriebrachen genossenschaftlich umgenutzt

## Wohnen in der Fabrik

Von Rahel Hartmann, Journalistin, Luzern

Der Strukturwandel in der Industrie hat in der Schweiz zahlreiche Brachen hinterlassen, leerstehende Fabrikbauten, die oft nicht nur potentielle Bausubstanz darstellen, sondern auch architektonische Qualität bergen und Zeugen der Entwicklung der industriellen Produktion sind, die nicht ausradiert werden sollten. Hier zwei Umnutzungsbeispiele in Uster und Neuenburg, die von Genossenschaften verwirklicht worden, aber unterschiedlich geglückt sind.

Viele Industriebrachen sind Investoren zum Opfer gefallen, die den Wert des Bodens erkannten und ihn mit einer neuen Überbauung zu vermehren gedachten. Andere wurden von Menschen erobert, die Wohn- oder Arbeitsräume suchten; verteidigen konnten sie ihr Domizil selten, weil sie den Nutzungsvorschriften für Industriezonen zuwiderliefen. Diese zu lok-

*A gauche: l'ancienne fabrique a été transformée en deux rangées de maisons reliées par une cour intérieure servant à la fois d'accès et de place de repos ou de jeux.*

*Links: Aus der ehemaligen Fabrik sind zwei Wohnhausreihen entstanden, die durch einen als Zugangs-, Sitz- und Spielfläche gestalteten Innenhof verbunden sind.*

kern, wurde erst zum Thema, als die Rechnungen jener Investoren angesichts des Überangebots an Gewerbe- und Geschäftsbauten, die nun ebenfalls leer blieben, nicht mehr aufgingen. Einzelne Gemeinden haben die Zeichen der Zeit früher erkannt – vor allem in der Romandie scheint die Sensibilität für den Wert alter Fabriken grösser zu sein als in der Deutschschweiz. Die meist kleiner strukturierten Betriebe, besonders in der Uhrenindustrie, mögen die Identifizierung der Bevölkerung mit den Fabriken tiefer verankert haben, als in den Zentren der «mächtigen» Maschinenindustrie. In der Deutschschweiz ist es die Textilindustrie, für die – ebenfalls in kleineren Fabriken verstreut angesiedelt – das Volk mehr Sensibilität aufbringt.

### Stiefmütterchen

«Experimentierfreudig» zeigen sich Gebiete, die nicht die Gunst der Zentrumsnähe geniessen und daher von Konzernen vernachlässigt werden (oder verschont bleiben). Solche Projekte führen denn auch ein Stiefmütterchenda-sein im Schatten grossartiger Umstrukturierungsprojekte, wie etwa Sulzer in Winterthur, wo die Realisierung der von Jean Nouvel skizzierten Pläne nicht nur die Stadt in Atem hielten. Das Projekt bekam Vorbildcharakter für riesige einheitliche Industriebrachen (ehemalige BBC in Baden). In unmittelbarer Nähe zu Sulzer, am Aabach in Uster, wurde in den achtziger Jahren die Idee verwirklicht, die ehemalige Spinnerei Bühler-Heusser-Staub in eine Wohnüberbauung umzuwandeln. Die Spinnerei, die 230 Leute beschäftigte, wurde 1982 aus Rationalisierungsgründen stillgelegt, und die Liegenschaft der Hesta-Gruppe verkauft, die glaubte, darin wieder einen Industriebetrieb ansiedeln zu können – was sich als Irrtum erwies. Die Zürcher Generalplaner Suter + Suter beantragten der Gemeinde Uster 1984, das Gebiet umnutzen zu dürfen. Diese bot Hand und wandelte 1986 die Industrie- und

*Eine der Fabrikhallen in Uster, bevor sie zur Wohnsiedlung «Arche Nova» umgebaut wurde. (Archivbild)*

*L'une des halles de la fabrique d'Uster avant sa transformation en logements pour la réalisation de l'«Arche Nova» (photo d'archives).*

Gewerbe- in eine Wohnzone um.

### Arche Nova in Uster

Die zweite Hürde, die zu überwinden war: eine Trägerschaft zu finden, die das Projekt finanziell zu sichern vermochte, ohne nach Gewinn zu streben. Sie fand sich in der Zürcher Genossenschaft für Wohnbau und Stockwerkeigentum, die, 1972 gegründet, bereits Erfahrung hatte mit genossenschaftlich erstellten Bauten. Mit den 152 Einfamilienhäusern, die sie in Bonstetten (Bruggen-matt) realisierte, hatte sie ein Pilotprojekt lanciert: Sie plante nach den Bestimmungen des eidgenössischen Gesetzes für Wohn- und Eigentumsförderung (WEG) und «befolgte» die Regeln des verdichteten Bauens. Diese am Aabach ebenfalls umzusetzen, sollte bautechnisch anspruchsvoll werden. Die Decke des Untergeschosses, die als Innenhof mit Garten vorgesehen war, erwies sich als zu wenig tragfähig. Aufwendiger gestaltete sich auch die Demontage des Daches, das den Hof überdeckte und abgehoben werden sollte, um ihn natürlich zu erhellen. Schliesslich mussten die Träger der Betonkonstruktion umfassender saniert werden, als die vorgängigen Abklärungen vermuten liessen. Nun, Suter + Suter bewältigten diese «Überraschungen» und errichteten in zwei langgestreckten Bauten, die durch den Innenhof verbunden sind, 56 5½-Zimmer-Häuser, aufgelockert durch Türen, Balkone und Vordächer. Eine unterirdische Garage hält den Verkehr fern, und ein Gemeinschaftszentrum im Westen, quer zu den Häuserzeilen verlaufend, schliesst die Siedlung



### Ein Konglomerat

rh. Die Arche Nova war Teil des Spinnerei-Konglomerats, dessen erster Fabrikbau der «Spinnereikönig» Heinrich Kunz 1816 errichtete. 1992 wandelte die HESTA den Bau zum «Gewerbezentrum Hinterwies» um. Im Nordosten schliesst das Wohn- und Verwaltungshaus mit Veranda und Park an. In die Parklandschaft hinein baute Heusser 1917 eine Villa. Das Mädchenheim von 1908 nannte er die «Lokomotive» der Arbeitersiedlung «Eisenbahnzug», der in der Verlängerung gegen Osten des von HESTA 1958 realisierten Fabrikneubaus – der heutigen Arche Nova – liegt. Dazwischen ist die Werkstatt aus dem Jahre 1882 – ein Flachdachbau mit Maschinenhaus und Hochkamin – eingeschoben.

ab. Dieses symbolisiert das zentrale Anliegen der Genossenschaft: Ihre Bewohner sollen sich in der Gemeinschaft wohl fühlen, nicht in der anonymen Vereinzelung leben müssen. Entsprechend ist die Architektur angelegt – etwa mit dem Innenhof –, allerdings, ohne den Rückzug in die Individualität zu verweigern. Die südliche Orientierung der Häuser garantiert nicht nur optimale Lichtverhältnisse, sondern gewährleistet eben auch diese «Abgeschiedenheit».

Die Arche Nova ist Teil des Industrielehrpfads Zürcher Oberland (siehe Kasten). Es handelt sich um das teuerste Umbauprojekt, das dort bislang realisiert wurde. Häuser konnten denn auch nur Familien erwerben, die wohl über ein bescheidenes Vermögen verfügten, aber immerhin ein ausreichendes Einkommen haben. Es stellt sich daher einmal mehr die Frage, ob sich Umnutzungen nicht «unkomplizierter» – man denke an die letztlich doch aufwendigen Sanierungen – bewerkstelligen liessen. Ausserdem: Wie weit

«überliefern» solche Wohnsiedlungen noch die Geschichte der Industrialisierung, wie es das Ziel des Lehrpfads ist? Der frühere Fabrikcharakter jedenfalls lässt sich an der Architektur der Arche Nova kaum ablesen.

### Neuchâtel: Usine Decker

Bewahrt hat diesen die Trägerschaft des Umbaus der Usine Decker in Neuenburg, die knapp den Zähnen des Baggerzahns entrissen werden konnte. Deren Zerstörung hätte nicht nur einen Zeugen der Industrialisierung geopfert, sondern auch die Wurzeln ausgerissen, denen jene Zink-Ornamente entsprossen, mit denen viele Bauten in der Region innen und aussen geschmückt wurden. Die traditionsreiche, 1898 von C. Philipin (1869–1937) gebaute Fabrik ist nicht nur ein kleines Pendant zur Zürcher Maschinenindustrie. Die Planung zu deren Umnutzung hatte beispielhaften Charakter insofern, als die einengenden Bestimmungen der Industriezone durch ein Spezialreglement gelockert werden konnten. Ende der achtziger Jahre gab der Betrieb den Standort in der Stadt auf. Im Laufe der Jahrzehnte – nach anfänglicher Spezialisierung auf Zink-Ornamente – hatte die Fabrik ihre Palette an Produkten der Metallverarbeitung laufend erweitert. Sie stellte Stanzprodukte ebenso her wie Blechwaren (vom Schutzblech bis

zum Tank), führte aber auch Auftragsarbeiten auf dem Gebiet der Präzisionsmechanik aus.

Noch 1991 war das Areal an der Avenue de Bellevaux 4, das sich auf 2260 Quadratmeter erstreckt, der Zerstörung preisgegeben. Die Rettung kam von denen, die selber in Not waren. Die Universität brauchte Unterbringungsmöglichkeiten für ihre Studenten, und das kommunale Spital bedurfte einer Herberge für sein Personal. Die beiden schlossen sich zur Fondation de l'hôpital Pourtalès et l'Université zusammen und erwarben die Fabrik. Dank eines Legats der Witwe des Chemieprofessors Charles Boissonas, Edith, brauchten weder Stadt noch Kanton um Gelder angegangen zu werden.

### Unversehrt

Ein Wort mitzureden hatte aber die öffentliche Hand, musste doch abgeklärt werden, in welcher Weise der Bau angetastet werden darf. Allerdings bedurfte es offenbar der Initiative der Umbauwilligen, um ihr Augenmerk überhaupt auf die Bauten zu lenken. Der kantonale Denkmalschutz zeigte sich in einem Brief vom Oktober 1991 ans Baudepartement jedenfalls einigermassen erstaunt darüber, dass die Fabrik dem Untergang geweiht war, und betonte, dass dies nicht hätte toleriert werden dürfen, ohne

vorher Möglichkeiten der Umgestaltung zu evaluieren. Aber auch die geplante neue Zweckbestimmung müsse so gestaltet werden, dass sie den Charakter des umliegenden Quartiers Gibraltar nicht verwische, unkenntlich mache. Denn die Fabrik an der Avenue Bellevaux sei ein wichtiges Element darin, das bewahrt werden müsse, weil es architektonische Qualitäten besitze, die es erlauben, von den Projektverfassern weiterentwickelt zu werden, ohne sie einzuengen. Diese Möglichkeiten wurden von vier Architektenteams bis im August 1993 ausgelotet und mündeten in einen Gestaltungsplan, «zone spéciale Bellevaux», in dessen Zentrum die Decker-Fabrik steht.

Die siegreichen einheimischen Architekten Robert Monnier & Laurent Geninasca stellen die Bauten, welche die Logis für 47 Studenten und 46 Spitalangestellte beherbergen – als «bâtiments-pavillons» bezeichnet –, auf den Fabrikkörper. So bleibt diese unversehrt und soll dereinst in ähnlicher Weise, wie dies bereits als vorübergehende Nutzung der Fall ist, Werkstätten und kleineren Gewerbebetrieben als Arbeitsstätte dienen. Die Bauarbeiten sollten im Sommer 1995 beginnen können, sagt Fabien Coquillat, der als Vertreter der Stadt den beschränkten Wettbewerb um das Gebiet beurteilte.

Aussenansicht der Usine Decker in Neuenburg (Bild Badilatti)

*Vue extérieure de l'usine Decker à Neuchâtel (photo Badilatti).*

