

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 19 (2006)
Heft: [2]: Usters Weg und Zuversicht

Artikel: Vernetzung der verbotenen Stadt
Autor: Büren, Dominik von
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-122848>

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: 14.02.2026

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

Vernetzung der verbotenen Stadt

Text: Dominik von Büren



1

Zellweger-Luwa ist ein geschichtsträchtiges Fabrikareal. Die parkähnliche Anlage soll erhalten bleiben und Ort für ein neues Quartier im Herzen von Uster werden. Entstehen sollen 300 Wohnungen sowie Kultur- und Geschäftsgebäude für 1000 Arbeitsplätze. Wie und wo schlägt das Projekt der EM2N Architekten mit den Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf vor.

• 125 000 Quadratmeter, das sind 18 Fussballplätze und die Grösse des Zellweger-Luwa-Areals in Niederuster. Es ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und gilt darum als die *„verbotene Stadt“*. Das zentral gelegene und über verschiedene Entwicklungsepochen gewachsene Gebiet hat seinen Ursprung in der Frühindustrialisierung. 1824 erstellte der Spinnerkönig Heinrich Kunz die erste Grossspinnerei hier am Aabach. Künstlich angelegte Weiher und ein Kanalsystem sorgten für eine reibungslose Energieversorgung. Die zwei 20 000 Quadratmeter grossen Weiher, der Aabach und eine mächtige Baumallee sind landschaftliche Attraktionen geworden. In den Sechziger- und Siebzigerjahren hatte auf dem Areal die Zellweger Uster ihre Fabriken unter anderem für elektrische Gerätschaften mit in der Blütezeit 2100 Arbeitsplätzen. Heute arbeiten noch rund 650 Personen auf dem Gelände. Nur noch ein Drittel wird durch die Zellweger Luwa genutzt, die übrigen Gebäude sind an Dritte vermietet.

Lebendiges Arbeits- und Wohnquartier
Vor rund zwei Jahren haben die Eigentümer Thomas und Rudolf Bechtler die Revitalisierung des idyllischen Geländes an die Hand genommen. Eine Studie über die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes von Uster und das Ausloten der Arealpotenziale bildeten dafür das Fundament. Dabei war den Gebrüdern Bechtler wichtig, dass die parkähnliche Anlage erhalten und gut genutzt wird. Das Areal ist heute ein heterogenes Nebeneinander unterschiedlicher Gewerbebauten und Landschaftselemente. Es lässt sich in fünf Teilareale unterscheiden. Die Arealteile entlang den Weihern und dem Aabach sind prädestiniert für eine Wohnnutzung. Die Lage und die Entwicklung von Uster hin zu einer Wohnstadt sind ausschlaggebende Kriterien für einen Wohnanteil. So ist vorgesehen, auf drei Arealteilen insgesamt 280 bis 340 unterschiedliche Wohnungen zu ermöglichen – gehobene Eigentumswohnungen, urbane Mietwohnungen und Unterkünfte für experimentelles Wohnen sollen auf dem Gelände entstehen. 600 bis 800 Personen werden hier einmal wohnen. Der grosse Teil des Grundstücks bleibt aber für Produktions- und Dienstleistungsflächen erhalten. Die Nutzungsverteilung sieht je nach Belegungsart der Geschäftsflächen 1000 bis

1 Das Nutzungskonzept. 1 Businesspark mit bestehenden und neuen Dienstleistungsflächen, 2 Wohnnutzung, 3 experimenteller Wohnungsbau, 4 Gewerbe und Dienstleistungsflächen, 5 hochwertiger Wohnungsbau

2-5 Eindrücke der verschiedenen Nutzungen aus dem Wettbewerbsprojekt der EM2N Architekten aus Zürich in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf Zürich.

Nutzungsverteilung

- Wohnen
- Lager
- Gewerbe / Industrie
- Dienstleistung / Mikrogewerbe

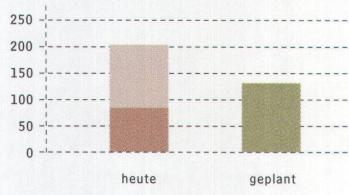
Quelle: Wüest & Partner, Projektentwicklung



Ausnützung in Prozent

- Ausnützung heute
- Ausnützungsreserve heute
- Ausnützung geplant

Quelle: Wüest & Partner, Projektentwicklung



1500 Arbeitsplätze vor. Die Ausnützung des Industrieareals von rund 200 Prozent soll mit der Umnutzung auf 125 Prozent gesenkt werden. Heute wird das Areal infolge der grossen Landreserven, die als Parkplatzfelder genutzt werden, nur mit rund 85 Prozent ausgenutzt. Der geplante Wohnanteil bei einem Vollausbau liegt zwischen 35 bis 40 Prozent (Grafik oben). Durch den geplanten Nutzungsmix kann ein neues, lebendiges Arbeits- und Wohnquartier inmitten von Uster entstehen.

Der Vorschlag des Wettbewerbs

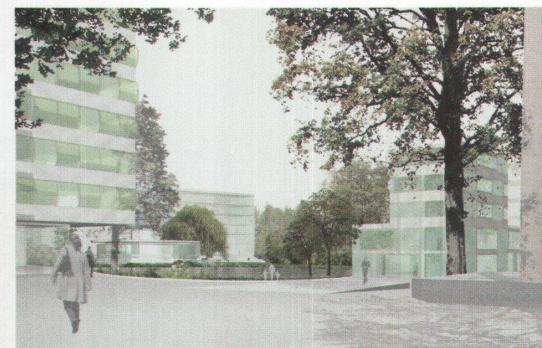
Um hohe städtebauliche Qualität für eine Umnutzung entlang dem skizzierten Szenario zu erreichen, haben die Eigentümer fünf Architekturbüros eingeladen, Konzepte für das Areal auszuarbeiten: agps architecture, Dietrich / Untertrifaller Architekten, EM2N Architekten, Miller & Maranta und Scheitlin Syfrig + Partner. In der Jury sassen nebst Vertretern der Besitzerfamilie Bechtler als Fachpreisrichter die Architekten Mike Guyer und Philip Ursprung. Das Gremium wählte das Projekt des Architekturbüros EM2N und der Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf als Bestes aus. Die Gewinner haben die auf dem Areal vorhandenen grossen Wasserflächen und Grünräume geschickt mit den benachbarten Landschaftselementen, dem Aabach mit

Uferzone und dem Hohfurenpark, zu einer grossen Figur zusammengefügt. Dadurch wird das Areal erschlossen und auch für die Öffentlichkeit erlebbar. In diesem Grünraumnetz wird für jedes Baufeld ein individueller Bebauungstyp konzipiert. Bewusst entwickelten die Autoren die Bebauungsfelder nicht aus den umliegenden Strukturen, sondern suchten die Differenz. Subtil haben sie Qualitäten der unterschiedlichen Teilbereiche herausgeschält und verstärkt. Das Konzept überzeugte die Jury primär mit dem Vorschlag, wie der Grünraum mit dem Stadtraum vernetzt wird. Das wird erlauben, differenzierte und bis zu einem gewissen Grad autonome Bebauungen in den einzelnen Feldern zu realisieren.

Der von den Eigentümern eingeschlagene Weg der Öffnung und städtebaulich hochwertigen Umnutzung des Areals stellt auch einen Mehrwert für die Stadt Uster dar. Diese gewinnt durch die Öffnung der einst verbotenen Stadt ein neues, lebendiges, mit hochwertigem Wohn- und Arbeitsraum durchmisches Stadtquartier. Und so geht es konkret weiter: Die Erkenntnisse des städtebaulichen Wettbewerbes sind Grundlage für die Ausformulierung des privaten Gestaltungsplanes. Dieser soll noch dieses Jahr fertig werden. Erste Wohnhäuser könnten dann in zwei Jahren, also 2008, gebaut werden. •



2



3



4



5

Spinnerei Trümpler (bei Aathal)

Uster hat ein grosses Textilgedächtnis: neben der Baumwoll Uster AG (BUAG) die Spinnerei Trümpler. 1832 zündeten Heimarbeiter die Fabrik an. Nach dem Wiederaufbau entstand hier bis 1994 Baumwollgarn. Seit 2001 sind in den renovierten Maschinenhallen ein TV-Studio, eine Farbenfabrik, Architektur- und Designbüros untergebracht. In alter Bausubstanz gibt es hier 11000 m² Nutzfläche.

Der Wettbewerb

Engeladene Büros:

- > agps architecture, Zürich
- > Dietrich / Untertrifaller Architekten, Bregenz
- > EM2N Architekten, Zürich
- > Miller & Maranta, Basel
- > Scheitlin Syfrig + Partner, Luzern

Jury-Sachpreisrichter:

- > Cristina Bechtler, FUAG, Uster
- > Rudolf C. Bechtler, FUAG, Uster
- Jury-Fachpreisrichter:
- > Mike Guyer, Architekt, Zürich
- > Prof. Dr. Philip Ursprung, Zürich