

<b>Zeitschrift:</b>	Unsere Kunstdenkmäler : Mitteilungsblatt für die Mitglieder der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte = Nos monuments d'art et d'histoire : bulletin destiné aux membres de la Société d'Histoire de l'Art en Suisse = I nostri monumenti storici : bollettino per i membri della Società di Storia dell'Arte in Svizzera
<b>Herausgeber:</b>	Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte
<b>Band:</b>	34 (1983)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Fabriken : nur Abbruch?
<b>Autor:</b>	Gubler, Hans Martin
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-393483">https://doi.org/10.5169/seals-393483</a>

### 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:** 02.02.2026

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

tencheminée dazwischen und das wochenends parkierte Auto davor berauben das Heu-häuschen seines Charakters, stempeln es zum lächerlichen Attribut unserer Wohlstandsgesellschaft. Hier muss selektiv vorgegangen werden. Bei formal weniger wertvollen Bauten wäre der Abbruch einer solchen Maskerade immer noch vorzuziehen. Besonders schöne, charaktervolle Objekte an landschaftlich hervorragenden Punkten dagegen wären von der Öffentlichkeit zu unterhalten und gleichzeitig unter Schutz zu stellen. Der Vorwurf, die Erhaltung von Bauten als ungenutzte Museumsstücke sei sinnlos, sticht hier nicht. Die Baselbieter Landschaft bedarf dieser Feldscheunen. Die Erhaltung einer geschützten Baumgruppe wäre im Hinblick auf die Nutzung auch sinnlos. Wird aus dem im Museum ausgestellten Tafelservice noch gegessen, oder wird am ebenda dargebotenen Altar noch gebetet? Mindestens so sinnvoll ist es doch, ein wertvolles Bauwerk an seinem angestammten Ort der Nachwelt zu erhalten.

Um bei den zu treffenden Massnahmen Prioritäten setzen zu können und um Richtlinien für diese Massnahmen auszuarbeiten, erscheint ein lückenloses Inventar aller dieser Feldscheunen unerlässlich. Der Schreibende befasst sich gegenwärtig mit dieser Inventarisierung.

## FABRIKEN – NUR ABBRUCH?

*von Hans Martin Gubler*

Die Diskussionen über Umnutzungen alter Gebäude findet langsam über den Kreis der Beteiligten hinaus Widerhall. Was lange akademisches Fachgespräch war, das sich in den letzten Jahren etwa von dem Begriffsfeld «Zweckentfremdung, Sinnentfremdung» zum neutraleren «Umnutzung» verlagert hat, wird langsam Allgemeingut. Das ist notwendig, vor allem darum, weil das Problem sich immer häufiger stellt und auch an Orten auftaucht, an denen man es nicht unbedingt erwartet.

Besonders scharf offenbart sich der Konflikt einer Umnutzung bei Bauten der Arbeitswelt, den Fabriken und technischen Bauten.

Unbestreitbar gibt es darunter Bauwerke, die gar nicht oder nur unter erschwerten Umständen neu genutzt werden könnten. Zwar zweifelt niemand daran, dass man eine Mühle, eine Gerbe oder eine Öle einer neuen Nutzung zuführen kann. Unzählige solcher Bauten sind im Laufe des 19. Jahrhunderts umgebaut worden. Heute befinden sich darin Wohnungen und niemand, der die Geschichte dieser Bauwerke nicht genau kennt, käme in den meisten Fällen auf die Idee, dahinter einen Gewerbebau zu vermuten. Bei den Fabrikbauten stellt sich das Problem notgedrungen schärfer.

Diese Probleme liegen sicher auf verschiedenen Ebenen und wer den Versuch einer Umnutzung einer Fabrik unternimmt, begegnet qualitativ sehr unterschiedlichen Widerständen, die meist von Vorurteilen und Missverständnissen nicht immer frei sind.

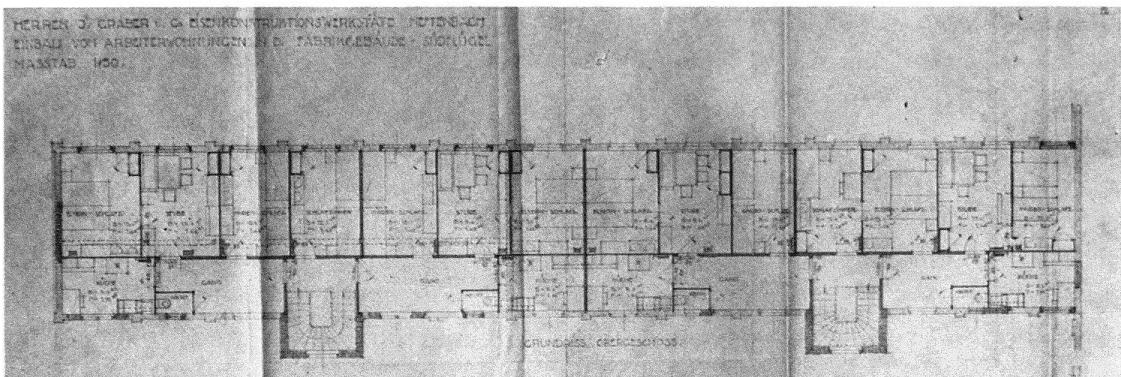


Abb. 1. Nestenbach, Grundriss Obergeschoss des Umnutzungsprojektes von Fritsch & Zangerl, 1927

«Es widerspricht einfach jeder Logik, dass Fabriken ohne aufwendige bauliche Massnahmen in Wohnungen umgewandelt werden können», steht in einer offiziellen Ablehnung eines Baugesuches<sup>1</sup>. Welche Logik wird da bemüht? Welche Ideo-Logik steht hinter diesen Widerständen?

Unser kleiner Beitrag soll nicht generalisierend ein Problem angehen, das in den letzten Jahren bereits mehrfach Gegenstand der Fachpresse war, sondern in Bezug auf ein Beispiel, dem auch nicht unbedingt modellhafter Charakter zugesprochen werden soll; unsere Ausführungen möchten verschiedene Aspekte des Problemkreises beleuchten.

#### FABRIKEN IN WOHNUNGEN VERWANDELN – EINE HERAUSFORDERUNG

Wahrscheinlich erregt gerade die Weite des Abstandes Fabrik/Wohnung in einem sozialen Umfeld, in welchem sich beide damit verbundenen Funktionen so weitgehend voneinander gelöst haben, dass sie als Gegenpole erscheinen – Arbeit contra Erholung –, gewisse Irritationen. In diesem unsicheren Feld lassen sich dann auch rasch «Zuordnungen» bewerkstelligen, die gleich zu Beginn jede Diskussion verhindern helfen.

Die Argumente zusammenfassend, verstößt das Vorgehen nach Meinung vieler (oft kaum bewusst) gegen ein architekturtheoretisches Prinzip, das durch seine Faszination das Rollenverhalten mehrerer Generationen geformt hat. Funktionswechsel dieser Art verstossen gegen den Funktionalismus, sowohl in Bezug auf die Baugesetzgebung der Gegenwart, als auch die formale Gestaltung von Bauten. Wohnungen haben als solche erkennbar zu sein, sie müssen einen vorgeschriebenen Standard aufweisen. Wer dies nicht anerkennt, denkt und handelt (zumindest) alternativ und unangepasst. Im gleichen Sinne ordnet man den Fabriken Funktionen zu, die ebenso prägend sind.

In zweiter Linie sind es bautechnische und formale Gründe, die gegen die Neunutzung einer Fabrik als Wohnraum dienen. Von obiger Bemerkung ausgehend, kann man sich eine Wohnung nur im Standard des gegenwärtigen Wohnungsmarktes vorstellen, ein Standard, der aber bei Umnutzungen weder angestrebt wird, noch aus fi-

nanziellen Gründen möglich ist. Die Phantasie reicht meist nicht aus, in einem vorgegebenen Grundriss einer alten Spinnerei die Möglichkeiten von grosszügig konzipierten Wohnungen zu sehen, die dem traditionellen und werbewirksamen Bild vom «modernen Wohnen im Grünen» widersprechen. Diese Haltung – wir deuteten es bereits an – ist nicht sehr alt, sie entspricht einer Architekturauffassung, die erst im 20. Jahrhundert ihren Durchbruch erzielte und bis in die jüngste Gegenwart hinein Planung und Bauen beherrschte. Es spiegelt sich in dieser Haltung auch eine Gesellschaft, die selbst Architektur als Konsumartikel versteht und damit «zwecklose» oder ihrem Zweck «entfremdete» Bauten als unbrauchbar einstuft und sie generell lieber abbricht als andere Nutzungen zu finden.

«Gemäss Baugesetz dürfen bestehende Bauten, die der Bauordnung nicht entsprechen, also baurechtswidrige Gebäude, nur unterhalten und zeitgemäß erneuert werden. Zweckänderungen dürfen nicht vorgenommen werden. Derartige Vorkehrungen hätten zur Folge, dass die Lebensdauer der Bauten in unangemessener Weise verlängert würde<sup>2</sup>.» So argumentiert die moderne Baugesetzgebung und erweist sich damit (un gewollt) als Instrument gegen die Erhaltung älterer Bauten.

#### UMNUTZUNG ALS NATÜRLICHE ADAPTIERUNG ÄLTERER BAUTEN

Frühere Zeiten hätten für eine derartige Argumentation überhaupt kein Verständnis gehabt. Bauen war ein mühseliger, intensiver Prozess. Die Materialien mussten unter grossen Schwierigkeiten gewonnen werden; es war geboten, mit ihnen wirtschaftlich



Abb. 2. Bubikon, Fabrikanlage «Im Schwarz», Bestand 1981 (vor Brand)



Abb. 3. Bubikon, Fabrikanlage «Im Schwarz», Bestand 1981 vom Bach her (Rückseite), im Vordergrund ehem. Wasserhaus

umzugehen, alles was verwertbar blieb, neu zu nutzen. Zahllos sind die Hinweise in den Archivalien des 16.–18. Jahrhunderts bei notwendigen Abbrüchen von Altbauten alles verwertbare Material – seien es Balken, Steine, Eisenteile, Fenster – «zum Nutzen» des Neubaus sorgfältig zu bergen. In einem solchen Klima sind Umnutzungen nicht der Logik widersprechende Taten, sondern aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen geboten.

So lassen sich bis weit ins 19. Jahrhundert hinein Umnutzungen feststellen, die einem funktionalen Denken stark widersprechen<sup>3</sup>. Ohne Bedenken wurde die 1812 errichtete Baumwollspinnerei in Richterswil nach Aufgabe der Produktion in ein Erziehungsheim umgebaut, wobei man die Eisenstützen der alten Spinnräume beibehielt. Die Spinnerei Wellenwaag in Wald erhielt zu Ende des 19. Jahrhunderts Wohnungen eingebaut, weil sie für die Produktion aus technischen Gründen nicht mehr diente und man gleichzeitig preisgünstige Arbeiterwohnungen beschaffen wollte. Kleinere Fabriken der Expansionsphase der Baumwollspinnerei um 1840–1860 wurden in den Krisen der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Wohnhäuser umgebaut, ohne dass grössere Veränderungen vorgenommen werden mussten<sup>4</sup>.

Ein Beispiel aus unserem Jahrhundert sei näher vorgestellt. 1927 planten die Architekten Fritschi & Zangerl, Winterthur, in Nefenbach den Umbau einer 1885 errichteten Fabrik in ein Arbeiterwohnhaus. Das Projekt wurde bis zur Baueingabe bearbeitet, aber nicht ausgeführt<sup>5</sup>. Mit minimalsten Veränderungen sollten in dem langgestreckten, zweigeschossigen Fabrikgebäude Drei- und Vierzimmerwohnungen einge-

richtet werden. Neue Elemente waren einzig die rückwärtig angefügten Treppenhäuser, die je zwei der Wohnungen erschliessen sollten.

Fritschi & Zangerls Projekt zeigt eindrücklich die Verwendungsmöglichkeiten des älteren Bauwerkes auf, dessen Hülle unverändert übernommen wurde. Die Zweckänderung ist eine echte Umnutzung, sicher nicht unter denkmalpflegerischen Aspekten vorgenommen, sondern einzig aus wirtschaftlichen Gegebenheiten und von der Bausubstanz diktiert. Zugleich aber ist das Projekt ein Beispiel eines sinnvollen Umgangs mit Bauten, realisierbar auch nur, weil eine flexible Baugesetzgebung nicht a priori einen solchen Plan vereitelte.

#### DIE FABRIK «IM SCHWARZ», BUBIKON – EIN FALL HEUTE

Die Schwierigkeiten, die heute ähnlichen Versuchen entstehen, werden durch das Umnutzungsvorhaben der Fabrikliegenschaft «Im Schwarz», Bubikon, deutlich gemacht.

Diese Fabrik liegt zwar im Gemeindegebiet von Bubikon, doch bedeutend näher am Siedlungsgebiet der Zürcher Oberländer Gemeinde Rüti. Die Schwarz, ein kleiner Wasserlauf, wurde in diesem Gebiet seit dem 18. Jahrhundert durch eine Wassersäge industriell genutzt. 1822 entstand eine Baumwollspinnerei, die dann vor allem in den Jahren 1857–1864 und noch einmal 1884/85 stark vergrössert wurde. Seit 1893 betrieb man in den Gebäuden eine Weberei, und es entstand eine Reihe weiterer Kleinbauten, die die Fabrikanlage zu einem geschlossenen Komplex anwachsen liessen, der sich deutlich gegen die landwirtschaftlich genutzte Umgebung abhebt.

Besonders imposant ist die Lage der Fabrik am Bach, der hier über eine mehrere Meter hohe Schwelle hinunterfällt und dessen Wasserkraft die Anlage über Jahrzehnte nutzte. Die Fabrik ist ein typisches Ensemble der Oberländer Fabrikkultur, wobei vor allem der mehrgeschossige Fabriktrakt zu beachten ist, dessen Säle, durch schmale Stützen unterteilt, von beiden Seiten regelmässiges Licht erhalten.

1981 versuchte ein ad hoc gegründeter «Verein Fabrik für Wohnen, Handwerk, Sport und Kultur» die Fabrik zu erwerben und den Intentionen der Statuten gemäss neu zu nutzen. Das Vorhaben scheiterte an der Baugesetzgebung der Gemeinde, die dem Fabrikbetrieb heute noch eine umweltbelastende Nutzung zugesteht, Wohnen und Handwerk in Verbindung mit Sport und Kultur aber aus Zonengründen verweigert. Ausnahmebewilligungen wurden keine erteilt, eine Umzonung der Liegenschaft nicht in Betracht gezogen, da die Gemeinde aus Präzedenzgründen die Wohnzone – heute ohnehin zu gross dimensioniert – vergrössern wollte. So wurde der Versuch über das Gesetz unterbunden. Dabei ist unbestritten, dass sich die geplante Neunutzung der Bauten positiv auf den Erhaltungszustand ausgewirkt hätte.

Die kantonale Denkmalpflegekommission stufte das Gebäude in einem Gutachten zwar als schutzwürdig im Sinne des Planungs- und Baugesetzes ein, überliess aber der Gemeinde den Vollzug dieser Empfehlung. Diese stellte sich auf den Standpunkt, dass industrielle Nutzung in diesem Falle der ursprüngliche Zweck und deshalb dem

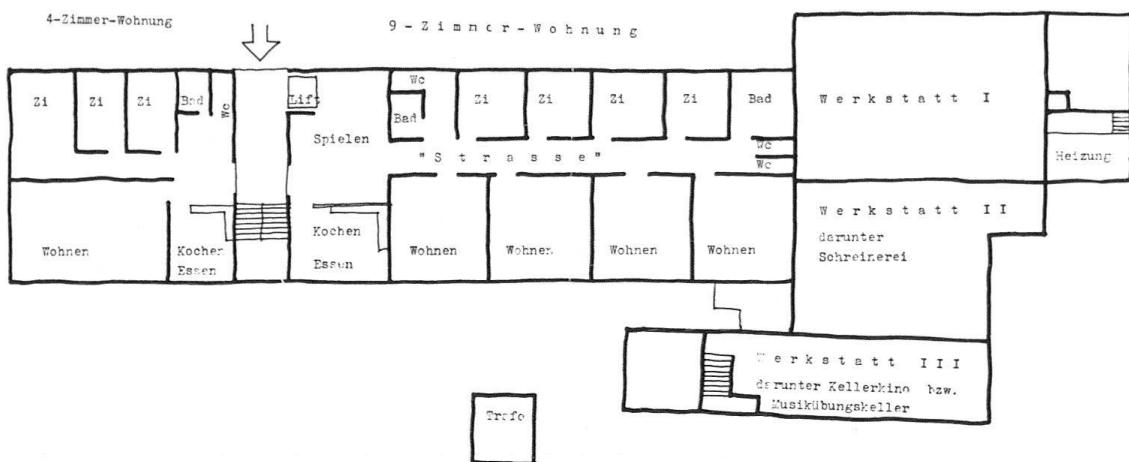


Abb. 4. Bubikon, Fabrikanlage «Im Schwarz», Grundriss einer möglichen Nutzung eines Wohngeschosses, Skizze H. Strelbel, 1981

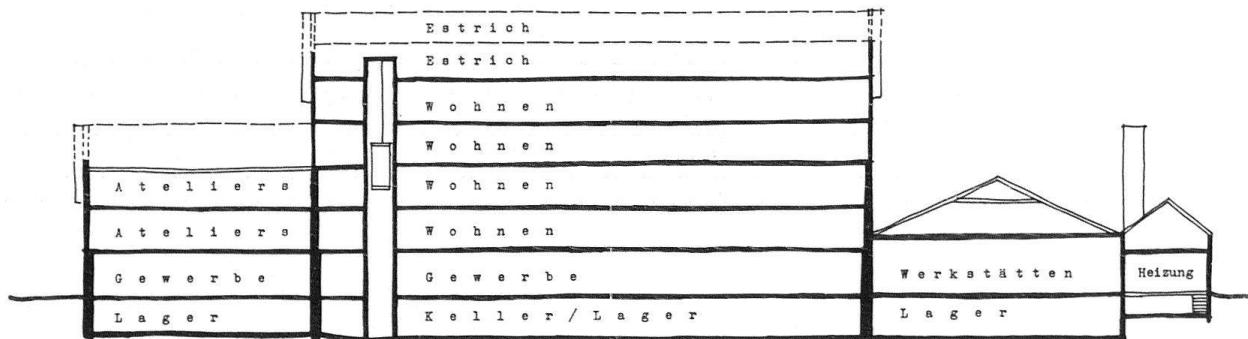


Abb. 5. Bubikon, Fabrikanlage «Im Schwarz», Schnitt durch den Hauptbau, Skizze H. Strelbel, 1981, der Ateliertrakt inzwischen abgebrannt

Schutzgedanken gedient sei, wenn diese beibehalten werde. Inzwischen sind Teile der Anlage durch Brand vernichtet worden, der Verwendungszweck im heutigen Sinne ist umstritten, die Nutzung vieler Bauten eingeschränkt: vorauszusehen ist eine weitere Industrieruine im Zürcher Oberland<sup>6</sup>.

Der Fall Bubikon steht nicht vereinzelt und könnte zudem zum Anlass genommen werden, gegen eine Baugesetzgebung zu polemisieren, die für sich in Anspruch nimmt, das Bauen zu regeln und in gesunde Bahnen zu lenken, sich aber faktisch immer zuun- gunsten alter, erhaltenswerter Bausubstanz auswirken kann.

So ist bekannt, dass weitere Vorhaben an den gleichen Gründen scheiterten: ein- mal liegt der Grund in der Uneinsichtigkeit der Behörden, dass auch eine umgenutzte Fabrik ein Denkmal sein kann, dann wieder bei der Bauherrschaft, welche den «saube-

ren» Neubau die beste Lösung findet. In diesem Falle können selbst ausgeklügelte Pläne und Kostenberechnungen keine Sinnesänderung bewirken, weil Neubauen (und sei es noch so schlecht) jedem Experiment vorgezogen wird.

In der Schweiz kennt man bereits einige interessante Beispiele umgenutzter Fabriken: Anschauungsmaterial ist vorhanden. Dennoch berufen sich viele der direkt Beteiligten in den Diskussionen immer noch auf die alten Positionen: Zweckänderungen sind grundsätzlich falsch, entsprechen nicht architekturtheoretischem Denken, werden als Lüge (Baulüge) gesehen, die sich «ehrliche» Architekten versagen müssten (Diskussionsargumente).

In den Midlands, dem Industriegebiet Englands, bietet der «Landmark's Trust», eine Art freiwilliger Heimatschutz und Denkmalpflege, umgebauten Fabriken als Ferienwohnungen an, die reges Interesse finden. Zu Beginn der Industrialisierung war England bereits einmal Vorbild für die zürcherischen Unternehmer: man könnte hier doch wieder anknüpfen!

#### Anmerkungen

<sup>1</sup> VAUCHER, CLAUDE. Umnutzen – Umdenken (archithese 12, 1982, S. 3).

<sup>2</sup> VAUCHER (wie Anm. 1), S. 3.

<sup>3</sup> Dabei geht es hier nicht nur um Fabrikanlagen, sondern die Umnutzungen betreffen ein weites Spektrum, genannt seien vor allem Schulhäuser. Es gibt mehrere Beispiele von in Wohnungen umgebauten Kleinschulhäusern aus dem ausgehenden 19. Jh.

<sup>4</sup> In Uster sind davon mehrere Beispiele vorhanden. Meist handelt es sich um Kleinfabriken von 6 bis 8 Fensterachsen, zweigeschossig, die sich leicht in zwei bis vier Wohnungen unterteilen liessen. Dabei war weder die Veränderung der Fensterteilung noch weiterer Elemente notwendig.

<sup>5</sup> GdeA Nefenbach, II B 6.1. – Warum auf die Ausführung verzichtet wurde, geht aus den spärlichen Akten nicht hervor.

<sup>6</sup> Vgl. dazu auch HANS-PETER BÄRTSCHI in diesem Heft S. 71–78 und HANS-PETER BÄRTSCHI, Industrieruinen (archithese 10, 1980, S. 37–41).

## UNSPEKTAKULÄRE UMNUTZUNGEN ALS CHANCE FÜR DIE ERHALTUNG VON FABRIKANLAGEN

DIE INDUSTRIEBAUSUBSTANZ VON USTER ALS FALLSTUDIE

von Hans-Peter Bärtschi

Fabriken, Bauernhäuser, Festungsanlagen usw. werden hauptsächlich als Nutzbauten betrachtet. Durch technische und gesellschaftliche Veränderungen verlieren solche Bauwerke ihren Nutzen. Waren es im 19. Jahrhundert vorwiegend Stadttore und Stadtmauern und bis in die jüngste Zeit Bauernhäuser, die neuen Nutzungen weichen mussten, so sind und werden es in der Gegenwart und Zukunft vermehrt *Industrieanlagen* sein, die ihre *ursprüngliche Nutzung verlieren*. Fabriken sind hauptsächlich Hüllen für Maschinensysteme, Produktionsabläufe und Arbeiter<sup>1</sup>.