

Zeitschrift: 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

Herausgeber: Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte

Band: 34 (1983)

Heft: 1

Artikel: Unspektakuläre Umnutzungen als Chance für die Erhaltung von Fabrikanlagen : die Industrieausubstanz von Uster als Fallstudie

Autor: Bärtschi, Hans-Peter

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-393484>

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: 14.01.2026

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

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, umgebaute 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

¹ VAUCHER, CLAUDE. Umnutzen – Umdenken (archithese 12, 1982, S. 3).

² VAUCHER (wie Anm. 1), S. 3.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ GdeA Neftenbach, II B 6.1. – Warum auf die Ausführung verzichtet wurde, geht aus den spärlichen Akten nicht hervor.

⁶ 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 ¹.

Nun sind aber gerade Maschinen und Produktionsabläufe einem besonders starken, dauernden Wandel unterworfen. Hinzu kommen strukturelle Veränderungen innerhalb einzelner Industriebranchen und zwischen den Branchen. Die wissenschaftlich-technische Revolution des letzten Viertels des 20. Jahrhunderts beschleunigt diese Entwicklung: Alte Fabrikindustriebranchen wie die Baumwollspinnerei werden weiter dezimiert, Mikroprozessoren, Computersteuerungen und Industrieroboter erfordern neue bauliche Hüllen. Was soll und kann mit den alten, teilweise über 200jährigen, teilweise kaum 20jährigen Fabrikhüllen geschehen? Soll der Bestand an historischen Fabrikbauten, wie einst der Bestand an Stadtbefestigungen und alten Bauernhäusern, weiter reduziert werden, unterstützt durch eine technik- und industriefeindliche Bewegung, die in den Fabriken das Symbol der Hässlichkeit sieht²?

Geht man davon aus, dass Fabrikanlagen die technisch-industrielle Entwicklung und somit die Lebensgrundlage unserer jüngsten Geschichte wie kaum eine andere Baugattung dokumentieren, so ist das Interesse für die Erhaltung von historisch bedeutenden Fabrikanlagen gegeben. Nur lässt sich die ausserordentlich vielfältige Substanz dieser Baugattung mit dem Kauf durch die öffentliche Hand und einzelnen spektakulären Umnutzungen in Kulturzentren³ nicht erhalten. Die folgende kurze Fallstudie der historischen Industrieausubstanz in der Gemeinde Uster soll aufzeigen, welche wichtigsten Industriebauten dort existieren, und durch welche Arten von privaten Umnutzungen der Grossteil dieser Bauten bisher erhalten blieb.

Uster darf gesamtschweizerisch als Gemeinde mit der dichtesten Baumwollspinnerei-Bausubstanz aus der Zeit der industriellen Revolution bezeichnet werden⁴. Insgesamt entstanden zwischen 1816 und 1868 neun grosse Baumwollspinnereien, ferner eine Seidenspinnerei und bis ins 20. Jahrhundert über 20 weitere industrielle Anlagen. Uster war zu Lebzeiten des «Spinnerkönigs» Heinrich Kunz der Ausgangspunkt des grössten Baumwollspinnereikonzerns des europäischen Kontinents, der Spinnereien bis ins polnische Lodz umfasste⁵. Noch vor wenigen Jahren präsentierten sich an einem kaum drei Kilometer langen, teilweise doppelt geführten Kanalsystem entlang des Aabachs über 20 Industriebetriebe⁶. Im obersten flachen Talabschnitt der Aa in Uster, unterhalb des Durchbruchs der Aa durch den Moränenhügel, steht das Fabrikensemble Trümpfer. Das mit einem Giebelwalmdach ausgestattete älteste Fabrikgebäude dieses Ensembles entstand nach zwei Vorläuferbauten von 1816 und 1818 in der heutigen Form im Jahre 1825 ①. Das grosse, 1831 erstellte Spinnereigebäude ② ging durch den Usterner Maschinensturm, der am 22. November 1832 mit der Brandschatzung dieses Baus endete, in die Schweizergeschichte ein. Die Aussenmauern der Brandruine wurden beim Wiederaufbau 1836/37 wieder verwendet. Zu diesem Ensemble gehören ferner ein Kosthaus, das ehemalige Mädchenheim, eine über 1,7 km lange, idyllisch anmutende Kanalanlage und die Fabrikantenparkanlage mit Weiher. Talabwärts befindet sich in Oberuster die 1844 neu erbaute Mühle ③ und die Spinnerei Huber mit den klassizistischen, würfelförmigen Baukörpern der Baumwollspinnerei von 1844 und des Fabrikantenwohnhauses von 1852 ④. Gegen die Florastrasse, die Oberuster mit dem alten Kirchuster verbindet, stehen eine 1844 erbaute Ölmühle ⑤, die Spinnerei Kunz I von 1816/1832 ⑦a, die ab 1925 durch Heusser-Staub erweitert wurde ⑦b, und die Spin-

nerie Zangger III von 1836 ⑧. Diese drei Ensembles zeigen drei Entwicklungsetappen des Verhältnisses Fabrik–Villa–Arbeitersiedlung auf: Der Fabrikantenwohnsitz der Spinnerei Kunz I ist direkt an die Fabrik angebaut, die Arbeiter wohnten in den umliegenden Weilern und Heimarbeiterhäusern. Bei der Spinnerei Zangger III wurde 1847 die zweite Villa Zangger mit umliegender Parkanlage erbaut. Mit der Erweiterung der Spinnerei Kunz I durch Heusser-Staub entstanden bis 1917 eine von der Fabrik separierte Villa, ein katholisch geführtes Haus für über 120 jugendliche Arbeiterinnen und vier freistehende, einspännige Arbeiterwohnhäuser am Aabach. In der Verlängerung dieser Arbeiterwohnhausreihe erstellte die benachbarte Wirkerei 1906 den sogenannten «Güterzug», eine durch das Fehlen jeglicher historischer Verzierungen auffallende Reihe von fünf Arbeiterhäusern mit Flachdächern und je sechs Wohnungen ⑥. Im historischen Ortskern von Kirchuster selbst besteht seit 1740 die «Untere Farb» ⑩, ein Färberei-Manufakturbau mit grossem Ökonomieeil. 1838 wurde im Zentrum eine zweite Färberei mit hohem Mansardwalmdach erbaut ⑨. 1824–28 erbaute Zangger in diesem Ortsteil seine erste Fabrik ⑪ und seine erste Villa, 1868 erfolgte parallel zum ersten Fabrikbau ein Neubau ⑫. In dieser Gegend entstand ferner 1862 ein Fabrikgebäude für die Posamenterie ⑬. Am Unterlauf des Aabaches, zwischen Kirchuster und dem Greifensee, entstanden 1862 die Baumwollspinnerei Bachmann mit Fabrikanten- und Arbeiterwohnhaus ⑭, ab 1824 die zweite Grossspinnerei von Kunz mit Staubekken, Arbeiter- und Verwaltungshäusern ⑮, eine Grossschreinerei ⑯, die Spinnerei Frei ⑰ und die wieder aufgebaute Hertermühle ⑱ in den Jahren 1841–42 und ab 1852 die grosse Seidenspinnerei Bindschädler ㉑ mit Fabrikantenwohnhaus und zwei Kosthäusern, eine eigenständige Wäscherei ㉒, eine Zwirnerei ⑲ und eine Spindel- und Motorenfabrik ㉓. Eine zweite Industrieachse entwickelte sich ab 1855 entlang der Bahn: Uster wurde als vorübergehende Endstation der Glattalbahn mit Aufnahmegebäude, Perronhalle, Bahnwerkstätten und Remisen ausgerüstet ㉔. Im Bahnbereich entstanden ein Gaswerk ㉕, ein Elektrizitätswerk ㉖, die Maschinenfabrik Wunderli ㉗, die Fahrradfabrik gegenüber dem Bahnhof ㉘, eine Zuckerwarenfabrik ㉙ und eine Stickerie ㉚. Abseits der Bahnachse wurde das Tramdepot für die Uster–Oetwil–Bahn und das letzte Fabrik-Villa-Ensemble von Uster erstellt: Die Brauerei Uster entstand 1897 als Industrieschloss mit Sud- und Maschinenhaus, Flaschengeschäft und Villa des Brauereibesitzers ㉛.

Von diesen über 30, vorwiegend für die Textil- und die Maschinenindustrie erstellten Industriebauten und -anlagen, enthalten heute lediglich noch die Bauten der Spinnerei Trümpler ② (mit Erweiterungsbauten), der Spinnerei Bachmann teilweise ⑭, der Wirkerei ⑥, der Maschinenfabrik ehemals Wunderli ㉗, der SMM ㉓ und die Schreinerei Lenzlinger ⑯ die ursprüngliche Nutzung. Von den übrigen fünf Sechsteln der hier kurz dargestellten Bauten und Baugruppen wurden die Spinnerei Zangger II ⑫ und die Villa Zangger I, die Zwirnerei ⑲ und das Gaswerk ㉕ in den letzten Jahren, u. a. im Verlauf der jüngsten Citybildung, abgebrochen. *Rund 75 Prozent der historischen Industriebausubstanz existiert heute noch in ungenutzten Zuständen.* Die in Uster seit über 100 Jahren praktizierten Umnutzungen können in sechs Gruppen gegliedert werden:

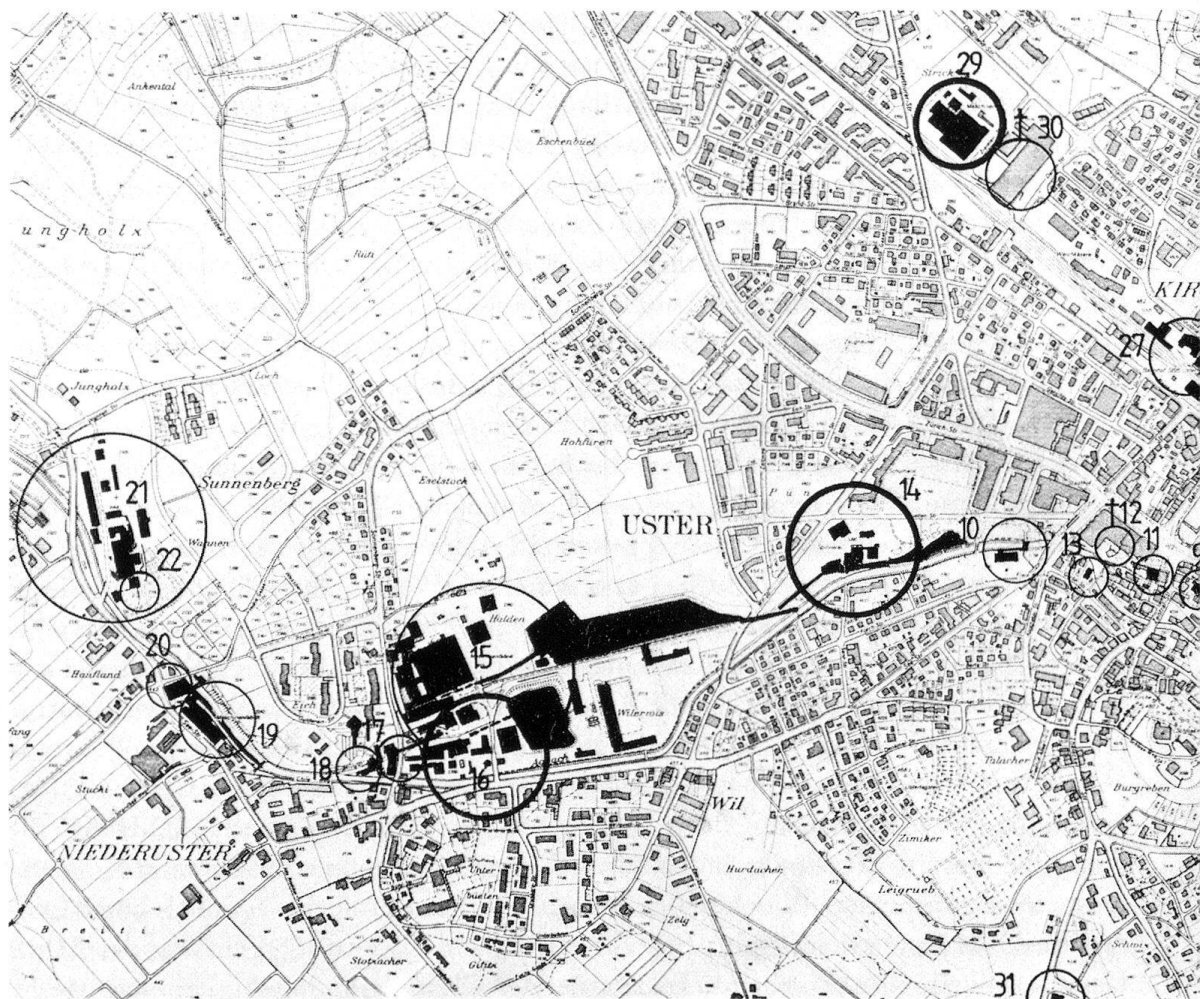


Abb. 1. Übersichtsplan über die wichtigsten historischen Industriebauten der Gemeinde Uster, Kanton Zürich

Legende:

- Industrieanlagen mit dazugehöriger Infrastruktur (Kanalsysteme, Stauweiher, Villa, Park, Arbeiterwohnhäuser)
- Fabrik mit ursprünglicher Nutzung
- Umgenutzte Fabrik (Stand Sommer 1982)
- Fabrik mit geplantem Begegnungszentrum
- Abgebrochene Teile und Industrieensembles (Fabriken, Villen, Arbeiterhäuser)

1. *Neue Produktionsnutzungen* erhielten die ehemaligen Spinnereien Bindschädler ②①, Kunz II ①⑤, Frei ①⑨ und Huber ④. All diese Fabrikbauten wurden im Verlaufe der Verdrängung der in der Schweiz bis zum Ersten Weltkrieg führenden Textilindustrie in Maschinenfabriken umgewandelt. Während in die Annexbauten der Spinnerei Frei mitsamt dem Wasserwerk und in den konstruktiv bereits verstärkten Hochbau der Spinnerei Huber ohne grossen Aufwand Werkzeugmaschinen gestellt werden konnten, wurden die beiden 4½- und 5½geschossigen Bauten der Spinnerei Kunz II zu einem 6geschossigen Büro- und Produktionsbau erweitert. Dabei setzte man das 6. Geschoss auf die Aussenmauern und die innere Holzkonstruktion, wobei teilweise die Grenzen



Abb. 2. Uster. Seidenspinnerei Bindschädler, 1852 erbaut, um 1900 Galerieausbau für die Automobilfabrik Turicum, nach der Liquidation der Firma Turicum Rückverwandlung in einen Etagenbau für die Apparate- und Maschinenfabrik Zellweger. Zustand nach der Aussenrenovation 1981/82

sungsarbeiten als die produktive Umnutzung. Gerade Baumwollspinnereien eigneten sich dank ihren Lifteinrichtungen für den Transport von Baumwollballen bis zum Garn für die Lagerung von mittelgrossen, leichteren Gütern. So dienen bis zur Fertigstellung des neuen Lagergebäudes der Firma Zellweger die Spinnerei Kunz I ⑥ und die Spinnerei Zangger III ⑧ als Lagergebäude. Das Aufkommen von voll automatisierten, personalsparenden Lagermethoden in den letzten Jahren macht nun aber auch diese Gebäude «arbeitslos», so dass für die bereits umgenutzten Bauten neue Umnutzungsmöglichkeiten zu suchen sind. Ebenfalls als Lager umgenutzt wurden neben dem bereits erwähnten Elektrizitätswerk ②⑤ die Lokomotivwerkstätten und Remisen ②⑦. Das ehemalige Tramdepot der stillgelegten Strassenbahn dient als Getränkedepot und Verkaufsstelle ③①.

3. *Gewerbenutzungen* bieten u. a. Möglichkeiten für kleinräumige Umnutzungen. So dient die 1877 erbaute und 1925 erweiterte Zuckerwarenfabrik heute als Schreinerei ②⑥, in der ehemaligen Bahnwerkstätte befindet sich eine kleingewerbliche Werkstatt und auch die ehemalige Öle ⑤ wird gewerblich genutzt. Das 1820 erbaute Wohnhaus und das 1840 erstellte massive Ökonomiegebäude der Hertermühle in Niederuster wird gegenwärtig mit Unterstützung der Denkmalpflege des Kantons Zürich in eine Wohn- und Gewerbeanlage mit Praxisräumen umgenutzt.

4. Auch *Büronutzungen* können mit relativ einfachen Mitteln in den alten Fabrikgebäuden integriert werden: Seit über 200 Jahren sind die meisten grösseren Fabriken

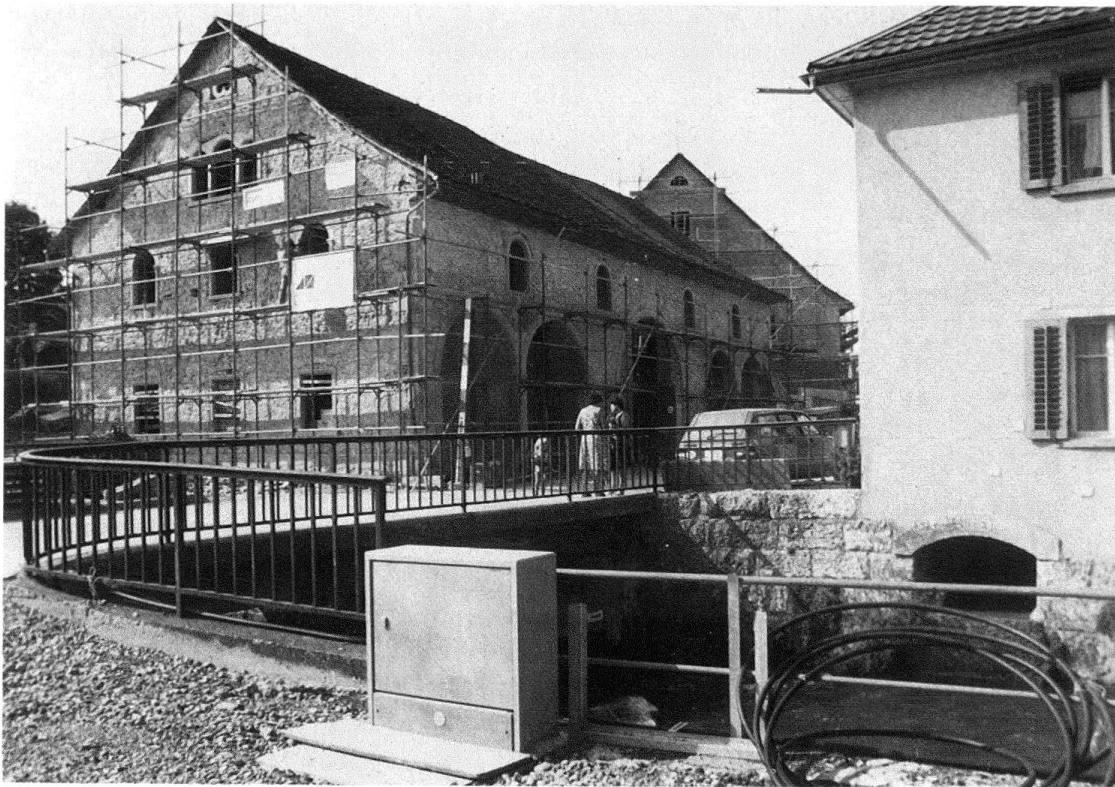


Abb. 3. Uster. Hertermühle, Ökonomiegebäude von 1844 und Wohnhaus von 1820, Umbau mit Hilfe der kantonalen Denkmalpflege in ein Gewerbehaus mit Wohnungen, Zustand 1982

konsequent als Rasterbauten aufgebaut – allerdings mit Rasterabmessungen, die sich häufig nach den jeweiligen Maschinentypen richteten. Durch Einbau von leichten Zwischenwänden lassen sich die meist grossräumigen Maschinensäle leicht in Bürotrakte verwandeln. So wandelte z. B. die SMM das ehemalige Spinnereigebäude Frei ①⑨ konsequent in ein Bürohaus um, das nach der letzten Renovation im Jahre 1980 auch äusserlich gut in Erscheinung tritt. Auch die ehemalige Stickerei ②④ dient heute als Büro- und Wohngebäude, bereits erwähnt wurden die Büronutzungen in der ehemaligen Fahrradfabrik ②⑧ und in der Spinnerei Kunz II ①⑤. Zusätzlich dienen heute verschiedene Fabrikantenwohnsitze ⑥, ⑧, ②② als repräsentative Bürobauten inmitten schöner Parkumgebung.

5. *Wohnnutzungen* in ehemaligen Fabrikbauten sind relativ häufig, was angesichts des oft starren Konstruktionsrasters und der manchmal für Wohnungen ungünstigen Orientierung und Bautiefe erstaunlich ist. Die erste Spinnerei in Oberuster ① dient heute sogar als Fabrikantenwohnsitz; die Mühle Oberuster ③ enthält grosszügige, um einen Lichtschacht angeordnete Mietwohnungen. Auch die Obere Färberei, die Spinnerei Zangger I ①① und die Posamenterie ①③ wurden vollständig in Mietshäuser umgewandelt.

6. *Kulturnutzungen* sind wohl die am häufigsten diskutierten Umnutzungsmöglichkeiten. In Uster steht gegenwärtig eine einzige Fabrikanlage für eine derartige Umnutzung in Diskussion. Es handelt sich um die von der Stadt im Rahmen von Landkäufen

nach der Stillegung erworbene Brauerei 23. Die dort noch bestehenden Dampfmaschinen und die Sudeinrichtungen könnten Teile eines lokalen Technikmuseums der alten, bedeutenden Industriegemeinde Uster bilden. Zusätzlich wird die Umnutzung eines Teils der grosszügigen Räumlichkeiten des «Industrieschlösses» in Vortrags-, Konzert- und Kleintheaterräume, ferner in eine Cafeteria diskutiert. Dass solche kulturelle Umnutzungen von «Industrieruinen» gerade in Gemeinden, die bisher keine Kulturzentren waren, Ausnahmen bilden müssen, geht aus einer Gemeinderatsdebatte über allfällige Umnutzungen hervor: «Uster hat ... bereits eine grosse Zahl von «Begegnungsstätten», die dem Aufmarsch für Vorlesungen und Vorträge vollauf zu genügen vermögen...»⁷.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass Fabrikanlagen gerade wegen ihrer oft grosszügigen Konzeption aus finanziellen Gründen *nur ausnahmsweise* von der öffentlichen Hand erworben und aus Gründen der Kulturpolitik und der Nachfrage nach kulturellen Dienstleistungen zu *Begegnungsstätten* umgenutzt werden können. Die 95 Prozent der anderen in dieser Fallstudie geschilderten Umnutzungen könnten hingegen in vielen Fällen realistische *Erhaltungschancen für Industrieanlagen* bilden: Die Suche und das Entwerfen von neuen Produktionsnutzungen, Lager- und Verkaufsnutzungen, Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen sollten deshalb bei den Bemühungen der Industriearchäologie, die ja nach Möglichkeit die Erhaltung von technischen Anlagen an Ort und Stelle zum Ziele hat, grösseres Gewicht erhalten. Von behördlicher Seite könnten solche Bestrebungen im Sinne des Kulturgüterschutzes vermehrt gefördert werden; allzu oft fehlt es noch an der Einsicht in den Wert von Kulturgütern der Industriegeschichte, und häufig verunmöglichen kaum zu erfüllende Auflagen sinnvolle Umnutzungen.

Anmerkungen

¹ Auch in der Restaurationszeit, als die ländlichen Fabrikanten ein gesteigertes Herrschafts- und Repräsentationsbedürfnis auch im Fabrikbau zeigten, und um die Jahrhundertwende, als historisierende Fabrikfassaden der Produktwerbung dienten, waren Fabriken hauptsächlich Produktionshüllen, die den Anforderungen der Kraft-, der Transmissions- und der Arbeitsmaschinerie, dem Betriebstransport, der Feuersicherheit usw. zu genügen hatten.

² Neben der sich offen industriefernlich deklarierenden, «alternativen», grünen Bewegung gibt es auch immer wieder gutbürgerliche Initiativen z. B. für die Beseitigung von Fabrikanlagen. So wurde in einer Zürcher Gemeinde der Abbruch von Arbeiterkosthäusern und die Umzonung eines Fabrikgeländes gefördert, weil die Anlage die Aussicht einer Einfamilienhauszone störe. In einer anderen Gemeinde wird mit derselben Begründung die Sprengung eines Hochkamins und eines Gaswerk-Kohlenmischturms verlangt.

³ Das wohl bekannteste Beispiel der Umnutzung einer Fabrik in ein Kulturzentrum bildet in der Schweiz die «Rote Fabrik» in Zürich. In Genf strebt gegenwärtig die Association pour le patrimoine industriel die Umnutzung einer stillgelegten Fabrik in ein Gewerbe- und Ausbildungszentrum mit Museum an.

⁴ Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wird Uster als Ortschaft von nationaler Bedeutung eingestuft.

⁵ Vgl. u. a. LEMMENMEIER, MAX. Alltag der «Fabriklerkinder» am «Millionenbach». (Arbeitsalltag und Betriebsleben, Schweizerisches Sozialarchiv Zürich 1981), S. 119–163, ferner KLÄUL, PAUL. Chronik des Bezirks Uster. Zürich 1944.

⁶ Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, III: Die Bezirke Pfäffikon und Uster, von HANS MARTIN GUBLER. Basel 1978, S. 340–455. Die Aufnahme des kommunalen Inventars erlaubte 1979–1980 eine Erweiterung der Dokumentation und die Vervollständigung des Inventars aller Industriebauten der Gemeinde: BÄRTSCHI, HANS-PETER. Kommunales Inventar Uster. Inventarisierung der kulturhistorischen Objekte von Uster zwecks Ausscheidung der schützenswerten Ortsbilder und Objekte, Uster 1980.

⁷ Antwort des Stadtrats auf das Postulat E. Kohler betreffend zweckmässige Benützung «Heusser-Gut», 19. I. 1982.