

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 74 (1999)

**Heft:** 9: Luftige Laube statt muffigem Korridor

**Artikel:** Ein Werk der Gemeinschaft

**Autor:** Zulliger, Jürg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106769>

#### **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:** 22.02.2026

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

# EIN WERK DER GEMEINSCHAFT

*Tiefe Baukosten, ein auf Gemeinschaft ausgelegtes Konzept und eine stark durchmischte Bewohnerschaft zeichnen den Neubau «Im Werk» in Uster aus. Zwei gemeinnützige Baugenossenschaften bildeten die Trägerschaft der Siedlung mit 75 Wohnungen.*

JÜRG ZULLIGER

Wer jüngst «Im Werk» eingezogen ist, findet schnell Anschluss. «Die Nachbarschaft ist sehr gut. Die Jüngeren suchen ganz direkt Kontakt, auch die Älteren kommen auf einen zu, wenn sie einen sympathisch finden», sagt Michael Wissmann, der eine Parterre-Wohnung bezogen hat. Dem familienfreundlichen Umfeld misst er besondere Bedeutung bei, zumal er nebst seiner Arbeit als Künstler auch seinen Sohn betreut. Besonders schätzt er es, dass er gleich neben der Wohnung sein Atelier einrichten konnte. «Sehr belebt und ein wichtiger Begegnungsort sind vor allem die Laubengänge», meint ein anderer Mieter. Hier spielen häufig die Kinder, hier treffen sich die Leute bei alltäglichen Tätigkeiten – wer nach den Kindern schaut, die Wohnung verlässt oder nach Hause kommt, verweilt rasch einmal, tauscht Neuigkeiten aus oder setzt sich mit anderen zu einem Kaffee zusammen. Doch die meisten betonen, man müsse sich auch «abgrenzen können». So haben sich unter vielen Nachbarn rasch einmal Zeichen wie das Herunterlassen der Rolläden etabliert, die deutlich signalisieren, wann Ruhe angesagt ist.

**KOMMUNIKATION GROSS GESCHRIEBEN**  
Die Laubengänge spielen in dem auf kommunikatives Wohnen ausgerichteten Konzept des Zürcher Architekturbüros Kuhn Fischer und Partner eine zentrale Rolle. Insofern erinnert der Neubau stark an den Brahmshof in Zürich, der vom selben Büro nach ähnlichen Grundsätzen realisiert wurde. Beim Neubau in Uster sind sämtliche Geschosse mit Laubengängen erschlossen, die der Fassade vorgelagert sind. Vor den Wohnungseingängen liegen jeweils balkonartige Verbreiterungen, die durch Sitzgelegenheiten oder Tische belegt sind. Zwischen den Verbreiterungen ist der Blick nach unten und nach oben frei, was zusätzliche Bezüge schafft. Daneben wirken die Laubengänge vor allem in der Horizontalen verbindend. Wesentlich dafür sind auch die Passerellen im zweiten Obergeschoss, welche die einzelnen Gebäude miteinander verbinden. «So sind auch die Bewohner in den anderen Gebäuden sehr nah», betont ein Mieter. Erschlossen ist die Überbauung zudem durch zwei Aufzüge, womit ein grosser Teil der Wohnungen rollstuhlgängig zugänglich ist.

Die Siedlung besteht aus einem langgestreckten Bau entlang dem Rännenbühlweg, senkrecht dazu sind vier weitere Gebäude angeordnet. Das Areal ist durch eine breite, autofreie Wohngasse erschlossen, eine «städtische Allee» heisst es in den Unterlagen zum Architekturwettbewerb. Dieser Bereich ist zugleich Dreh- und Angelpunkt der Überbauung: je nach Tageszeit herrscht hier ein ständiges Kommen und Gehen. Nachts entstehen zudem durch die Oberlichter der darunterliegenden Tiefgarage reizvolle Lichteffekte.

Der Wohngasse entlang befinden sich alle Hauseingänge, Spielplätze, Ateliers, Gewerberäume, zwei Kindergärten und ein gross bemessener Gemeinschaftsraum mit einer Kochgelegenheit. Diese Infrastruktur trägt massgeblich dazu bei, dass sich bereits verschiedene Aktivitäten und Angebote in der Siedlung etabliert haben: Mittagstisch, Spielgruppen, einmal monatlich ein Sonntagsbrunch oder die «Ferntagsbar». Daneben wird der Gemeinschaftsraum sehr oft für Kinder- und Geburtstagsfeste, Sitzungen des Hausvereins usw. genutzt. Trotz viel Gemeinschaftlichkeit hat auch die Privatheit ihren Platz: Sämtliche Wohneinheiten verfügen über grosse separate Aussenräume, das heisst über Balkone oder Gärten. Während die Küchen durchweg in Richtung Laubengang orientiert sind, ist die rückwärtige Gebäudeseite eher der privaten Zone zuzuordnen. «Vorher wohnte ich in einer WG. Die Wohnform hier ist nun für mich der goldige Mittelweg. Es gibt sowohl Begegnungsmöglichkeiten als auch Privatsphäre», erklärt Heidi Schiess, Vorstandsmitglied des Hausvereins.

**URBANE QUALITÄTEN** «Im Werk» ist sehr gut gelegen, nur einige wenige Minuten zu Fuss vom S-Bahn-Bahnhof Uster entfernt. Unmittelbar vor der Haustür findet sich ein spannendes kulturelles Angebot, vor allem im ehemaligen Elektrizitätswerk, im «Container», wo regelmässig Jazz-Konzerte stattfinden, die weit über Uster hinaus ein gutes Renommee geniessen. Das über 100jährige Gebäude wird zurzeit für mehr als drei Millionen Franken umfassend saniert. Eine zusätzliche Attraktion stellt das Schweizer Jazzmuseum und -archiv dar, das im kommenden Frühjahr auf dem Areal eröffnet wird. Daneben sind auch anderweitige Nutzungen anzutreffen, etwa eine Gesundheitspraxis oder das Selbsthilfenzentrum (eine Dachorganisation von Selbsthilfegruppen). Aufgrund dieser vielfältigen Nutzung, aber schon aufgrund der Grösse – «Im

## Kennzahlen

- 75 Wohnungen mit 2 bis 5½ Zimmern
- 3 Ateliers
- 1 Gemeinschaftsraum
- 2 Kindergärten
- 5 Gewerberäume
- Anlagekosten: 23,5 Mio. Fr. ohne Land; Landwert: 7,3 Mio. Fr.
- Kubikmeterpreis: Fr. 388.– pro m³ Gebäude (BKP 2)



Die autofreie Wohngasse kommt vor allem den Kindern sehr gelegen: Sie nutzen den Streifen intensiv, fahren dort Velo oder Rollbrett.

Werk» bietet über 230 Menschen ein Zuhause – hat die Überbauung einen deutlich urbanen Charakter. Mit der Siedlung wurden zugleich etliche neue Wege durch das Quartier angelegt, was zusätzliche Verbindungen und Kontaktmöglichkeiten schafft.

**EINIGE EXTRAS** Gemäss den Vorgaben im Architekturwettbewerb sollte das Projekt unter anderem «zukunftsweisend» («Wohnmodell Uster») sein und Wohnungen für verschiedene Haushaltstypen bieten. Das wird unter anderem dadurch eingelöst, indem die Wohnungen sich wandelnden Bedürfnissen angepasst werden können (Verkleinern oder Vergrössern von Wohnungen durch Zuschalten von Zimmern). Bei den Grosswohnungen lassen sich zudem mit relativ kleinem Aufwand Separatzimmer mit eigenem Eingang und Badzimmer abtrennen. Die weitaus meisten Zimmer weisen eine Fläche von 14 m<sup>2</sup> auf und genügen somit dem Anspruch nach «Nutzungsneutralität», das heisst, sie können wahlweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eingerichtet werden. Wohn- und Schlafzimmer sind dank grossflächiger Fenster sehr hell. Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern verfügen zudem über ein separates Bad/WC, was sehr geschätzt wird.

Dank der an sich tiefen Baukosten – Preisgünstigkeit war eine der weiteren Anforderungen – konnten bei diesem Pro-

jekt einige Extras realisiert werden, ohne die Mietzinsen unnötig zu verteuern: unter anderem hochwertiger Parkett aus Ahorn, Geschirrspülmaschinen und Steinabdeckung in der Küche. Möbel und Corpus der Küche sind so installiert, dass sie ohne weiteres verschoben werden können. Die Mieter/innen haben damit die Möglichkeit, die Küche nach ihren Präferenzen einzurichten und ihr eine individuelle Note zu geben. Zudem achtete die Bauherrschaft auf ökologisch und gesundheitlich gut verträgliche Materialien.

**ALLES WEG, OHNE EIN INSERAT** Das Projekt ist von langer Hand vorbereitet worden. Initiiert wurde es aufgrund politischer Vorstösse; 1992 veranstaltete die Stadt Uster auf dem unüberbauten Land einen Architekturwettbewerb, aus dem das Projekt wohn-jazz-plus des Zürcher Büros Kuhn Fischer Partner siegreich hervorging. Das Land trat die Stadt Uster im Baurecht ab. Ein Teil der Wohnungen wurde im freitragenden Wohnungsbau erstellt, ein Teil wird subventioniert. In die Trägerschaft teilen sich die Wohngenossenschaft des Bezirks Uster (Wogeno) sowie die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft (WSGU) Uster – zwei Genossenschaften, die verschiedenen politischen Lagern zuzuordnen sind. Jean-Pierre Kuster, zuständiger Projektleiter bei der Wogeno, zeigt sich über den Erfolg des Projekts zufrieden: «Alle Wohnungen konnten noch vor Bezug ohne ein Inserat vergeben werden.» ■