

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 11

Artikel: Neuanfang am Katzenbach

Autor: Simon, Axel

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107628>

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: 12.01.2026

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

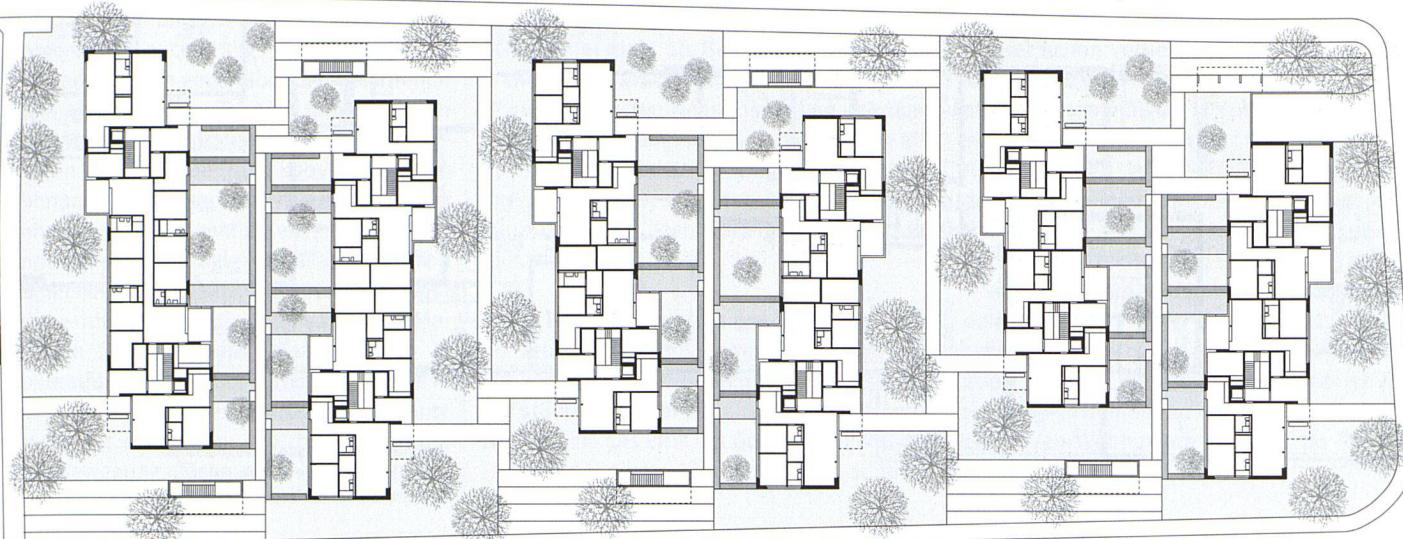
Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ)
stellt erste Etappe der Ersatzneubauten fertig

Neuanfang am Katzenbach

Die heftigen Diskussionen um den Abriss der alten Reihenhäuser in Zürich Seebach sind längst Vergangenheit. Nun tritt die Baugenossenschaft Glattal mit der vollendeten ersten Etappe der Neubausiedlung Am Katzenbach den Beweis an, dass moderne Geschosswohnungen durchaus ihre Vorteile haben.

Die vier- und fünfgeschossigen Neubauten bestehen durch hohen Glasanteil und die Farbgebung von Fassade und Fensterrahmen.





**Die erste Etappe der Ersatzneubausiedlung
Am Katzenbach in Zürich Seebach mit den
sechs gestuften Zeilen.**

Foto: Hannes Heinz

VON AXEL SIMON ■ «Nun ist es endlich soweit. Die ersten Mieterinnen und Mieter haben die wunderschönen neuen Wohnungen «Am Katzenbach» bezogen. Übrigens: sämtliche Wohnungen sind vermietet.» Der Stolz ist deutlich spürbar, auch wenn es sich nur um eine kurze Information auf der Website der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) handelt. Es war denn auch kein leichter Weg, der zum vollendeten Ersatzneubau in Zürich Seebach geführt hat: Eine Entwicklungsstudie durchleuchtete 2001 die Siedlung, die 1944/45 durch die BGZ gebaut worden war – die Genossenschaft besitzt mittlerweile rund 1800 Wohnungen in den Quartieren Seebach und Schwamendingen. Das Ergebnis der Studie floss in ein umfassendes Leitbild, das in sechs Etappen bis zum Jahr 2020 den Abriss und Neubau der gesamten Siedlung «Am Katzenbach» vorsieht.

ORGANISIERTE OPPOSITION. Das tat vielen weh, vor allem natürlich denen, die in dem dörflich geprägten grünen Umfeld sehr günstig lebten. Doch die Probleme waren so offensichtlich wie weit verbreitet bei Siedlungen der 1940er- und 1950er-Jahre: Die Häuser, davon ein grosser Teil zweigeschossige Reiheneinfamilienhäuser, haben eine sehr geringe Ausnutzung (40 Prozent bei heute möglichen 130 Prozent), kleine Wohnungen,

unflexible Grundrisse, eine schlechte Schalldämmung und Statik und sind, zumindest zum Teil, sanierungsbedürftig. Außerdem bestand das üppige Grün der Siedlung fast ausschliesslich aus privaten Gärten; gemeinschaftlicher Außenraum war Mangelware. Insgesamt sollen die 255 alten Wohnungen mit einer Grösse von 60 bis 83 Quadratmetern durch bis zu 400 neue mit einer durchschnittlichen Grösse von 110 Quadratmetern ersetzt werden.

Die BGZ informierte ihre Mitglieder mithilfe eines Dossiers regelmässig über die Studienergebnisse und Planungen und orientierte im Frühjahr 2002 die Bewohner der Siedlung über den geplanten Abriss. Dieses Vorhaben versuchte eine Opposition aus Bewohnern und weiteren Kreisen zu verhindern, wobei neben sozialen Gründen auch baugeschichtliche ins Feld geführt wurden: Die 4-Zimmer-Häuschen mit ihren grossen Gärten seien erhaltenswert als eine gelungene Verwirklichung des Konzepts einer sozialen Gartenstadt, das der damalige Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner in den 1940er-Jahren zum Teil verwirklichte. Sie dürfen erst abgerissen werden, «wenn dieser Siedlungstypus in allen Quartieren angemessen im kommunalen Inventar vertreten ist und somit erhalten bleibt», verlangte beispielsweise der Verein «living». Es folgten mehrere Generalversammlungen, an

denen über das Vorhaben informiert wurde. «Sehr lebhaft» sei die GV im Jahr 2004 gewesen, erinnert sich Kurt Williner, technischer Leiter der BGZ, an der sich schliesslich eine knappe Mehrheit für den Abriss und Ersatzneubau der ersten Etappe «Am Katzenbach» aussprach.

ATTRAKTIVE LAGE. Kurz vorher hatte die Zürcher Architektin Zita Cotti den unter elf Architekturbüros ausgeschriebenen Wettbewerb gewonnen, den die Genossenschaft zusam-



Gegen Norden eröffnet sich der Blick zum Grüngürtel des Katzenbachs.



Wohnungsgrundrisse Obergeschoss:
Bemerkenswert der Z-förmige
Hauptraum mit Wohnen, Küche, Essraum.

men mit dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich über die erste Bauetappe ausgeschrieben hatte – zur zweiten sollte lediglich ein städtebaulicher Vorschlag abgegeben werden. Die erste Etappe ist nun umgesetzt und überzeugt mit hochwertigen Außenräumen, 107 Wohneinheiten (anstelle von 46 Reiheneinfamilienhäusern) und noch immer relativ günstigen Mieten: für eine 112 Quadratmeter grosse 4½-Zimmer-Wohnung im Durchschnitt 1880 Franken (exkl. 234 Franken Nebenkosten), für eine 107 Quadratmeter grosse subventionierte 4½-Zimmer-Wohnung sind es 1280 Franken. Bei den Wohnungstypen setzte die BGZ vor allem auf die Dreieinhalf- und die Viereinhalfzimmerwohnung.

Die sechs Neubauten stehen quer zwischen den beiden Erschliessungsstrassen und betonen damit die Durchlässigkeit der Siedlung. Nördlich öffnen sich die Außenräume in Richtung des Freibads und des Quartierzentrums entlang des Katzenbachs – eine jüngst sorgfältig aufgefrischte Anlage aus den 1960er-Jahren –, südwestlich zum grünen Hügel, auf dem eine Schulanlage thront. Die sechs gestuften Zeilen werden auf dem leicht konischen Grundstück nach Nordwesten hin paarweise länger. Die Wege zwischen ihnen erinnern an das dichte Wegenetz der alten Siedlung. Obwohl das Baugesetz siebengeschossige Baukörper zugelassen hätte, sind die Neubauten alternierend nur vier- oder fünfgeschossig und passen sich so der Höhe der bestehenden Häuser auf der jeweils gegenüberliegenden Strassenseite an. Durch das Zurückversetzen jedes zweiten Hauses von der Strasse wirkt die Bebauung lockerer, als sie ist – blickt man entlang der beiden Strassen auf den neuen Siedlungsteil, er-

scheint er auf der einen Seite vier-, auf der anderen fünfgeschossig.

GARTENHÖFE STATT GARTENSTADT. Die Außenräume der neuen Siedlung öffnen sich leicht trichterförmig alternierend mal zur einen, mal zur anderen Seite. Obwohl sie die gleichen Abmessungen haben, wirken sie durch das seitliche Verspringen der Baukörper in jeweils zwei Stufen völlig unterschiedlich: Drei der Höfe weiten sich zur Katzenbachstrasse im Norden, dort, wo sich auf der anderen Strassenseite ein weiterer Teil der historischen Siedlung befindet; die anderen beiden öffnen sich zum Kirchenfeld auf der anderen Seite. Unterstützt wird diese Andersartigkeit noch durch die Nutzung, Ausgestaltung und Farbgebung der Fassaden: Während erstere als «Gartenhöfe» von den heckengerahmten Privatgärten der Erdgeschosswohnungen bestimmt sind, stehen die anderen allen Bewohnern als «Baumhöfe» zur Verfügung – räumlich offener, mit wenigen Bäumen bestanden und mit vereinzelten Angeboten zum Sitzen oder Spielen, erweisen sie den erwähnten parkartigen Anlagen ihre Reverenz. Die «Gartenhöfe» werden von hellgelblichen Hausfassaden gebildet, die «Baumhöfe» von warmen grau-braunen. Die Wege, die alle Höfe durchqueren, weiten sich an beiden Strassen zu kleinen Plätzen, an denen auch die Zugänge zur gemeinsamen Tiefgarage liegen, kombiniert mit einem Velounterstand. Zur anschliessenden zweiten Etappe wird ein grosszügiger Platz das Herz der Gesamtstadt bilden. Dort soll ein grosser Spielplatz sowie ein Pavillon mit Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen, bis dahin wird eine der Atelierwohnungen im Erdgeschoss

zur Katzenbachstrasse temporär als Gemeinschaftsraum genutzt.

GESCHICKT ANGEORDNETE RÄUME. Das geschickte Verweben der Außenräume mit ihrer Umgebung findet in den Wohnungen seine Entsprechung: Diagonale, räumlich spannende Durchblicke gehen auch längs der Baukörper nach draussen – zum begrünten Hügel im Süden oder den Baumriesen der nördlich gelegenen Freizeitanlage. Kern einer jeden Wohnung ist ein Z-förmiger Raum, bestehend aus Küche (gross genug für einen Tisch),



Die Wohnungen durchdringen die ganze Gebäudetiefe.

einem bis zu 40 Quadratmeter grossen Wohnraum sowie einer elf Quadratmeter grossen Loggia. Dieser Hauptraum zieht sich von einer Seite der Wohnung zur anderen und wird so morgens und nachmittags besonnt. Zimmer und Bäder bilden gegenüber diesem offenen Raum einen eigenen Bereich und sind über einen Vorraum abgetrennt. Obwohl die Wohnungen den Vorgaben des subventionierten Wohnungsbaus entsprechen (ein Viertel der Wohnungen ist subventioniert), hat man den Eindruck von Grosszügigkeit, ja fast schon von räumlichem Luxus – nicht als Resultat schierer Grösse oder eines üppigen Einsatzes von Materialien (dezent: graues Feinsteinzeug in Wohnraum/Küche, Klötzliparkett aus Eiche in den Zimmern), sondern durch die gekonnte Anordnung der Räume, durch die es kaum reine Bewegungsfläche gibt.

Die neue Bebauung ist mit einer Ausnutzung von 115 Prozent dreimal dichter als die vorhergehende. Die Gesamtkosten von 42,6 Millionen Franken waren niedriger als erwartet. Die BGZ, bisher nicht als Bauherrin progressiver Architektur in Erscheinung getreten, realisierte mit ihrer ersten Neubausiedlung seit über zwanzig Jahren ein Projekt, das feinsinnig auf den Ort eingeht und hervorragende und günstige Wohnungen schafft – und, auch nicht ganz unwichtig, den Minergie-Standard erfüllt.

TREUE BEWOHNERSCHEAFT. Es scheint, dass das Konzept des BGZ-Vorstandes aufgegangen ist: mit einem Architekturwettbewerb nicht nur der städtebaulichen Verpflichtung gerecht zu werden, die das Erbe der Gartenstadt und der Entscheid für ihren Abriss bedeutet, sondern

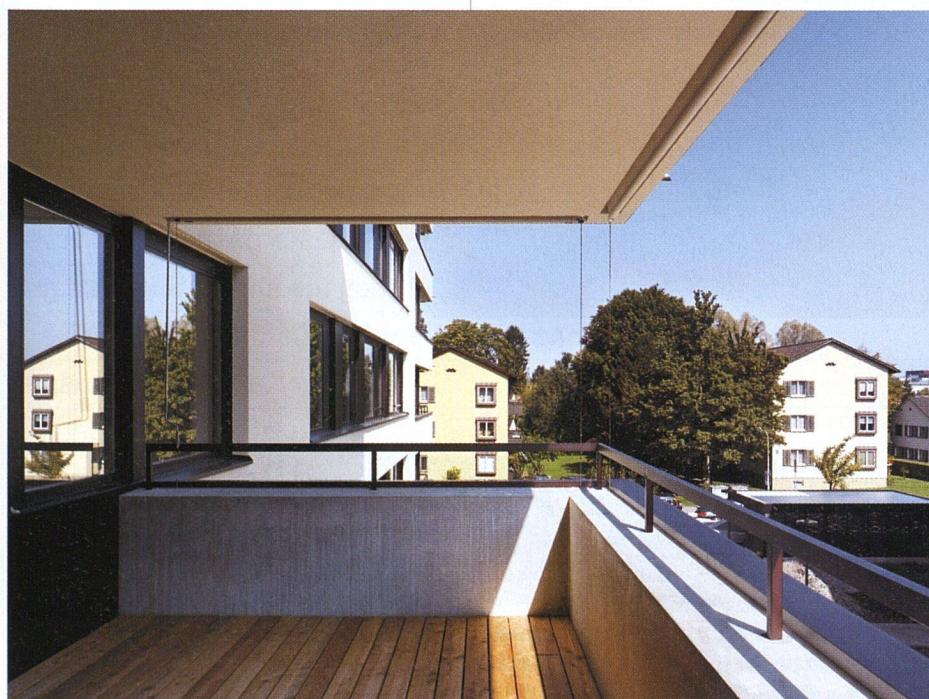
auch mit Hilfe qualitätvoller neuer Architektur Überzeugungsarbeit auf Seiten der skeptischen Bewohner zu leisten. Laut Kurt Williner lebte fast die Hälfte der Bewohner der neuen Häuser schon vorher in einer BGZ-Überbauung. Weit über 60 Prozent der Bewohner der abgerissenen Häuser wohnen weiterhin in einer anderen Siedlung der Genossenschaft. Aufgrund der langfristigen Planung und des schrittweisen Ersatzes der Häuser «Am Katzenbach» gibt es genug Ersatzangebote, auch für die kommenden Etappen. Die zweite – sieben weitere Häuser von Zita Cotti nach dem gleichen Prinzip und in direktem Anschluss – ist schon in der Pipeline. Im Juni 2007 stimmten die Mitglieder dem Abriss von weiteren 59 Reihenhäusern und dem Bau von 117 neuen Wohnungen zu – mit 84 Prozent Ja-Stimmen.



Unauffällige Eleganz: Feinsteinzeug im Wohnraum.



Blick ins Bad sowie in die Schlafräume mit Eichenparkett.



Alle Wohnungen besitzen grosse Terrassen.

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ)

Architektur:
Architekturbüro Zita Cotti, Zürich

Bauleitung, Kosten:
B + P Baurealisation AG, Zürich

Weitere Planer (Auswahl):
WKP Bauingenieure AG, Zürich (Bauingenieur)
HPS Energieconsulting AG, Küsnacht (HLS)
Gutknecht Elektroplanung AG, Au (Elektro)
Robin Winogrond, Zürich
(Landschaftsarchitektur)
Andrea Burkhard, Zürich (Farbgestaltung)
Mark Divo, Esslingen (Kunst)

Unternehmen (Auswahl):
Halter Bauunternehmung AG (Baumeister)
4B Fenster AG (Fenster Holz-Metall)
Robert Spleiss AG
(Verputzte Aussenwärmédämmung)
Movianorm AG (Küchen)
AS Aufzüge AG (Aufzüge)
GGZ Gartenbau-Genossenschaft (Gartenbau)

Umfang:
107 Wohnungen, 9 Separatzimmer,
Pflegewohnung, Gemeinschaftsraum,
124 Parkplätze in Einstellhalle,
20 Motorrad-Einstellplätze

Mietzinsbeispiele:
3½-Zimmer-Wohnung (84–97 m²):
1415–1610 CHF (subventioniert 1055–1100 CHF)
plus 184 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung (104–112 m²):
1685–1910 CHF (subventioniert 1265–1310 CHF)
plus 234 CHF NK

Baukosten (BKP 1–5):
42,6 Mio. CHF
3461 CHF/m² HNF