

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 77 (2002)
Heft: 11

Artikel: Grün wohnen im Boomgebiet
Autor: Ritter, Adrian
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107121>

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: 30.06.2025

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

Die GBMZ verwirklichte in Zürich Nord
Grosswohnungen und Reihenhäuser

Grün wohnen im Boomgebiet

Erstmals seit der Gründerzeit hat die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) mit der «Kolonie 7» in Zürich Nord wieder ein grösseres Neubauprojekt verwirklicht. Damit kann sie nun auch grosszügige, moderne Wohnungen für Familien anbieten. Ein technisches Novum sind die vorsorglichen Massnahmen gegen Elektromog und Wasseradern.



Blick in den Hof, wo die Arbeiten zur Zeit des Einzugs noch im Gang waren, rechts die Reihen-Einfamilienhäuser.

VON ADRIAN RITTER ■ Am liebsten hätte die Genossenschaft einen Neubau im Zentrum der Stadt Zürich realisiert. Es gelang aber nicht, Bauland zu finden, und so entschied man sich für Zürich Nord. Die SBB überliessen der GBMZ an der Neunbrunnenstrasse in Seebach 11 000 Quadratmeter Wiesland im Baurecht. Ein Generalplaner wurde beauftragt, suchte die Architekten aus und übergab ihnen die Aufgabe, eine Siedlung zu konzipieren, die dem Gestaltungsplan Zürich Nord der Stadtverwaltung entspricht. Das bedeutete unter anderem, dass Form, Höhe und zum Teil auch die Farbgebung vorgegeben waren. Eine Hofrandüberbauung musste es sein, zur Umgebung hin in grauer Farbe gehalten, und bestehen sollte sie aus drei- und

vierstöckigen Häuserblöcken und einer Reihe Einfamilienhäuser.

UNGENÜGENDER BAUGRUND. Eine ausserordentliche Generalversammlung im Oktober 2000 bewilligte das präsentierte Projekt mit Baukosten von 23 Millionen Franken. Im März 2001 erteilte die Stadt die Baubewilligung und im Mai fand der Spatenstich statt. Der Spaten musste dann aber tief gestochen werden. Die tragende Bodenschicht befand sich nämlich nicht wie angenommen in einer Tiefe von drei Metern, sondern erst bei 12 bis 15 Metern. Das machte das Einrammen von Betonpfählen notwendig und belastete Zeitplan und Budget. Nicht zuletzt dadurch wurden die Baukosten um rund fünf Prozent

überschritten. Der Hochbau war in rund einem Jahr erstellt. Möglich wurde die kurze Bauzeit unter anderem durch die Verwendung von Betonelementen für die Decken. Trotzdem wurde es eng mit dem Zeitplan, und die «Kolonie 7» war auch am Einzugstermin Anfang Oktober noch eine Baustelle. Inzwischen sind die 65 Wohnungen und zehn Reihen-Einfamilienhäuser aber bewohnt. Sie gruppieren sich um einen Hof und zeigen sich in der im Innenraum der Siedlung erlaubten hellgelben Farbe. Hier werden bald Bäume wachsen und die kleineren Kinder einen geschützten Spielplatz finden. Für die grösseren hat man auf der Nordseite gar Raum für einen Fussballplatz gefunden.

ERSTMALS AUSSERHALB KREIS 4. «In der Stadt wohnen, aber doch ländlich», nennt das Jürg Nydegger, der in der GBMZ den Neubau verwaltet. Es sei gar nicht schlecht, einmal in einem anderen Winkel der Stadt Zürich Wohnungen anbieten zu können. Die Kolonien 1 bis 6 der GBMZ befinden sich nämlich alle im Kreis 4: 80 Häuser mit rund 700 Wohnungen. Es sind zumeist 3½-Zimmer-Wohnungen, die in den 1920er/30er-Jahren erbaut worden waren. «Wir konnten bisher keine modernen Wohnungen mit Lift und grossen Balkonen anbieten», so Jürg Nydegger. Die «Kolonie 7» ist denn für die GBMZ auch die erste grössere Neubauprojekt seit der Gründerzeit. Die «Kolonie 7» macht es nun möglich. Ziel war es, grosse Wohnungen zu vernünftigen Preisen anzubieten. Entstanden sind haupt-

sächlich 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen, mit Netto-Mietzinsen von 1500 bis 1900 Franken (4½ Zimmer) und 1800 bis 2100 Franken (5½ Zimmer). Die Mieten sind dabei nach Stockwerk abgestuft: ein Stockwerk höher zu wohnen ist 50 bis 100 Franken wert. Ein Reihenhäuser mit 5 ½ Zimmern und 124 Quadratmetern Fläche kostet 2450 Franken netto.

VIELE JUNGE FAMILIEN. Auch mit den Genossenschaftsanteilen von 18 000 (4½ Zimmer) bzw. 24 000 Franken (5½ Zimmer) war der GBMZ klar, dass «wir hier Familien aus dem Mittelstand ansprechen». Und die fühlten sich auch angesprochen und meldeten sich schon auf ein erstes Inserat im Herbst 2001 in Massen. Jürg Nydegger ist zufrieden: «Wir haben viele junge Familien gewinnen können und bei der Auswahl der Mieter auf eine gute Durchmischung von Schweizern und Ausländern geachtet.» Das Konzept scheint ihn wirklich überzeugt zu haben, er ist mit seiner Familie gleich selber in ein Reihen-Einfamilienhaus eingezogen.

Für Familien hat der neue Stadtteil Zürich Nord, an dessen Rand sich die schon zu Seebach gehörende Siedlung findet, auch etwas zu bieten. In der Umgebung finden sich nicht nur der neugeschaffene Oerliker Park und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Unweit der «Kolonie 7» wird im Jahre 2004 ein neues Schulhaus eröffnet, und bereits ist direkt vor der Haustüre der Siedlung eine neue Bushaltestelle eingerichtet worden. Das dürfte sich auch lohnen, denn an der Neunbrun-

nenstrasse werden bald fünf Hofrandüberbauungen im ähnlichen Stil stehen. Eine ist seit 2001 bewohnt, zwei weitere stehen vor der Vollendung. Als letzte wird im Sommer 2003 gleich nebenan die Siedlung der Bau-genossenschaft Zentralstrasse (BGZ) hinzukommen.

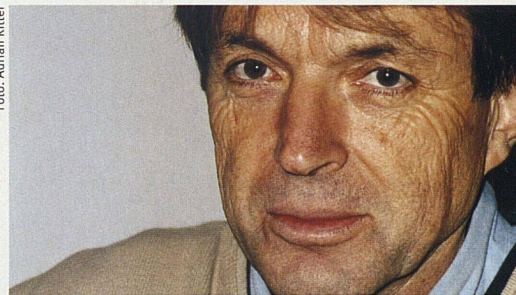
LICHTDURCHFLUTET WOHNEN. Die erwünschten grossen Balkone und der Lift konnten verwirklicht werden. Auf den ersten Blick fallen aber vor allem die grossen Fensterflächen auf. Lichtdurchflutet wohnen war das Ziel. Dazu gehört, dass in den meisten Wohnungen die Küchen als offene Räume gestaltet sind. Eine Ausnahme dazu bilden einzig die Reihen-Einfamilienhäuser, wo der Koch-/Essbereich durch eine Glastüre vom Wohnzimmer abgetrennt ist. Obwohl die bisherigen MieterInnen der Genossenschaft bei der Vermietung der «Kolonie 7» Vorrang hatten, haben nur vier davon Gebrauch gemacht. Für Jürg Nydegger ist das durchaus verständlich: «Schliesslich sind auch die anderen Wohnungen der GBMZ ansprechend.»

Gemietet werden können in der «Kolonie 7» neben Wohnungen auch sechs Mehrzweckräume, die sich als Büro oder Atelier eignen. «Die waren schnell vergeben, da hätten wir durchaus noch einige mehr einplanen können.» War diesbezüglich architektonischer Spielraum vorhanden, so war dafür die Energieversorgung vom Gestaltungsplan vorgegeben: Fernwärme aus der Kehrichtverbrennung Hagenholz. Das ins Haus fliessende

Lichtdurchflutet wohnen – dieser Leitsatz soll gültig werden, sobald alle Gerüste entfernt worden sind.

«Wir konnten viele junge Familien gewinnen», stellt Jürg Nydegger von der GBMZ zufrieden fest.

Foto: Adrian Ritter



Die Reiheneinfamilienhäuser von der Strassenseite.

warme Wasser versorgt unter anderem die Bodenheizungen, mit denen alle Wohnungen ausgestattet sind.

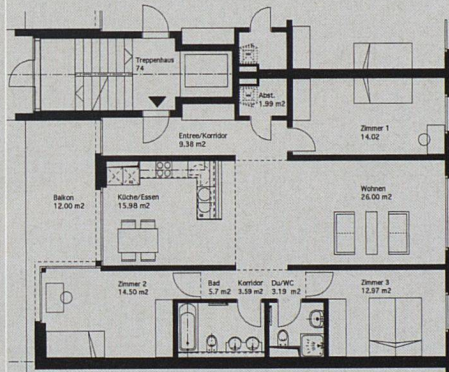
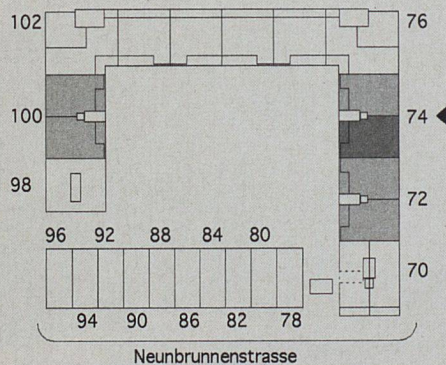
ELEKTROSMOG UNERWÜNSCHT. Nicht im Haus haben will man dagegen den Elektromog der S-Bahn-Linie hinter der Siedlung. Eine spezielle Erdung soll die Strahlung in den Boden leiten. Im Erdreich ist der Elektroplaner mit Kupferdrähten auch den negativen Auswirkungen von Wasseradern zu Leibe gerückt. Das Vorgehen ist zwar wissenschaftlich nicht erhärtet, für Jürg Nydegger sind die Mehrkosten von 360 000 Franken aber «einen Versuch wert». Damit es gar nicht erst zu Mieterfluktuationen aufgrund von Elektromog kommt, ist in den Wohnungen auch die Einrichtung von Netzfreeschaltern vorbereitet worden. Deren Installation wird allerdings Sache der Mieterinnen und Mieter sein.

Ebenfalls selber entscheiden kann man über den Kauf einer Waschmaschine – Platz dafür ist in den Abstellräumen in allen grösseren Wohnungen vorhanden. Wer keine eigene Waschmaschine will, kann die Waschküchen benutzen. Diese befinden sich nicht etwa im Keller, sondern direkt neben den Hauseingängen, mit freiem Blick durch grossflächige Fenster auf Gang und Garten.

Zum Zeitpunkt des Einzugs war der Garten allerdings noch Baustelle. Bei der Gestaltung des Innenhofes werden auch die Mieterinnen und Mieter noch mitreden können. Schon frühzeitig errichtet wurde ein Erdwall als Lärmschutz gegen die Bahnlinie. Eine neue Unterführung verbindet zudem die fünf Siedlungen der Neunbrunnenstrasse mit den gegenüberliegenden Grünflächen am Stadtrand von Zürich: Stadt und Land in einem.

Helle Farben dominieren in Bad und Küche.

Fotos: Merly Knörle



Grundriss der Siedlung mit den zehn Reiheneinfamilienhäusern gegen die Neunbrunnenstrasse sowie Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung.

Baudaten

Bauträger:

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ)

Generalplaner:

GLP Architekten AG, Zürich

Architektur:

De Biasio & Scherrer Architekten, Zürich

Küchenlieferant:

Piatti AG, Dietlikon

Sanitär & Heizung:

Guyer Wärme und Wasser AG, Zürich

Umfang:

65 Wohnungen und zehn Reiheneinfamilienhäuser

Gesamtkosten:

24 Mio. CHF

Baukosten (BKP 1-5) pro m² Hauptnutzfläche:

2740 CHF