

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 92 (2017)  
**Heft:** 12: Bau  
  
**Artikel:** Zweite Blüte der Gartenstadt  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737519>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 05.05.2025

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



Die dreigeschossige Hauszeile bildet neu den nördlichen Abschluss der Dorfsiedlung Schönauring.

Baugenossenschaft Schönau in Zürich erneuert Nordteil ihrer Stammsiedlung

# Zweite Blüte der Gartenstadt

Eine Gartenstadt zu erneuern, ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Die Baugenossenschaft Schönau ersetzte deshalb vorderhand nur einen Teil ihrer Stammsiedlung am Schönauring in Zürich Seebach. Das Ergebnis überzeugt: Die Neubauten fügen sich trotz eigenständiger Architektur ins Ensemble ein – und die Baugenossenschaft ergänzt den Altbestand mit zeitgemäsem Wohnraum.

Von Richard Liechti

Bei der Wohnüberbauung Schönauring kommt die Fachwelt ins Schwärmen. Die kompakte Dorfsiedlung am Rand des Zürcher Quartiers Seebach gilt als herausragendes Beispiel für die Planerkunst von Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner, der die Idee der Gartenstadt in den Norden Zürichs trug. In Seebach setzte er die Wohnsiedlungen wie Inseln in die damals noch durchwegs grüne Umge-

bung. Auch vom Konzept einer «Stadtblume», bei der die Siedlungen wie Blätter in der Landschaft liegen, ist die Rede. Mit ihrer Ringstrasse, um die sich die Gebäude gruppieren, sticht die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Schönau von 1948/49 heraus. «Ein auch im Luftbild wahrnehmbarer Siedlungskörper, dessen Bebauung zwar durchlässig und offen wirkt, gleichzeitig aber zur umgebenden Land-





Die Türme aus gestapelten Balkonen wirken wie Tore zu den Eingangshöfen.



schaft klare Grenzen zieht», schreiben Knapkiewicz & Fickert Architekten.

### Idyll mit Erneuerungsbedarf

Noch beliebter ist die Überbauung mit rund 140 Geschosswohnungen und 48 Reiheneinfamilienhäusern bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern. Obwohl die Stadt auch hier gewachsen ist, weiden unmittelbar neben dem Schönauring Kühe, reicht der Blick weit über den Lauf des Katzenbachs und die umliegenden Hügel. Kein Wunder, dass gerade die Bewohnerinnen und Bewohner der Reihenhäuser dieses Idyll erhalten wollen. Das bekam der Genossenschaftsvorstand zu spüren, als er eine Arbeitsgruppe bildete, um Varianten für die weitere Entwicklung dieses baulichen Erbes zu untersuchen.

Man schrieb das Jahr 2009, dreissig Jahre waren seit der letzten Erneuerung vergangen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen der Genossenschaft besaßen nur drei Zimmer und entsprachen damit nicht mehr den Bedürfnissen von Familien. Doch auch Paare nach der Familienphase zogen weg, weil die Genossenschaft keine geeignete Folgewohnung anbieten konnte. Für die älteren Bewohner stellten die fehlenden Lifte ein Problem dar. Und schliesslich bestand bei den Reihenhäusern Verdichtungspotential.

### Opponenten eingebunden

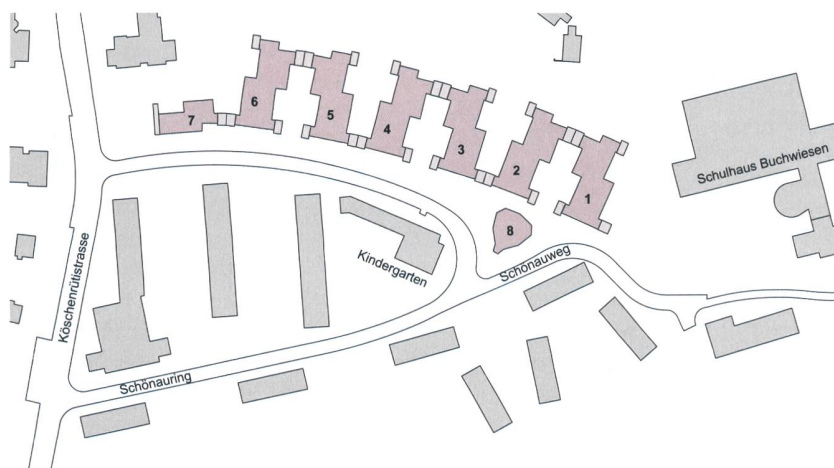
Obwohl noch alles offen war und der Zeitplan bewusst langfristig ausgelegt, regte sich Widerstand. Mit einer «Echogruppe», bestehend aus Mieterinnen und Mietern, Vorstandsmitgliedern und externen Fachleuten, lotete man die weitere Entwicklung aus. «Wir merkten rasch, dass wir die Reihenhäuser nicht anrühren dürfen», erinnert sich Beat Mörgeli, Präsident der Baugenossenschaft Schöna. Man beschloss, die Siedlung in drei Bereiche mit jeweils unterschiedlicher Perspektive zu unterteilen. Die

Reihenhäuser am südlichen Ende blieben dabei erhalten und würden nur einer Innenrenovation unterzogen. Der mittlere Siedlungsteil mit viergeschossigen Häusern sollte zwar Teil eines Architekten-Studienauftrags sein, eingreifen würde man aber erst zu einem späteren Zeitpunkt. Einzig die Zeile nördlich des Schönauring mit ihren einfachen Blöcken würde man durch Neubauten ersetzen.

«Nur mit diesem Vorgehen hatten wir die Chance, das Thema Ersatz überhaupt einzubringen», ist Beat Mörgeli überzeugt. Zwar habe es hitzige Diskussionen gegeben, eine offene Konfrontation mit den Opponenten konnte man aber verhindern. «Wir sind keine Immobilienfirma, sondern wirklich noch eine Genossenschaft, die auf berechnete Einwände der Bewohner eingeht», sagt der Präsident. Das hänge sicher auch mit dem dörflichen Charakter der Stammsiedlung zusammen. Auch die weiteren Etappen der Baugenossenschaft Schöna – darunter ein Hochhaus von 1964 sowie die gemeinsam



Die grossen Loggien bilden ein zusätzliches «Aussenzimmer».



Der Schönauring mit den rötlich eingezeichneten Neubauten, Nummer 8 ist der neue Gemeinschaftspavillon.





Die Natursteinböden finden sich in Wohn-Ess-Bereich, Korridor, Bad und Treppenhaus.

mit der Baugenossenschaft Linth-Escher erstellte Neubausiedlung Stähelimmatt von 2007 – liegen ganz in der Nähe. An der Generalversammlung 2010 stimmten die Mitglieder dem Kredit für einen Studienwettbewerb denn auch zu und gaben damit grünes Licht für den Aufbruch in eine neue Ära.

#### Gartenstadtkonzept neu umgesetzt

Mit der Organisation des Studienauftrags beauftragte die Genossenschaft das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich. Die Anforderungen an die zehn eingeladenen Architektenteams waren hoch: Es ging nicht nur um ein Ersatzprojekt für ein Teilareal, sondern um ein Gesamtkonzept für die Erneuerung des Schönaurings

innert rund 35 Jahren. Und selbstverständlich sollten die Qualitäten des Aussenraums und der Dorfcharakter erhalten bleiben. Das Rennen machte das Zürcher Architekturbüro Knapkiewicz & Fickert, in der Genossenschaftswelt bekannt durch die Überbauung Klee in Zürich Affoltern. Ihm sei die Umsetzung des Gartenstadtkonzepts in der Neuzeit am besten gelungen, urteilte die Wettbewerbsjury.

Das Ergebnis kann man inzwischen vor Ort überprüfen: Seit letztem Sommer sind die rund achtzig neuen Wohnungen bezogen. Am nördlichen Rand des Schönaurings erstreckt sich nun eine dreigeschossige Häuserzeile, deren Spiel der Höfe und Balkontürme einzigartig ist. Die einzelnen Hauszeilen werden durch offene Balkonelemente so verbunden, dass Hofräume entstehen, die sich mäanderartig alternierend gegen den Strassenraum und die umgebende Landschaft hin öffnen und schliessen. Damit entsteht die gewünschte Verzahnung zwischen Siedlung und Freiraum, die im bestehenden Siedlungsbild bereits angelegt ist.

#### Eigener Stromspeicher

Die Neubauten am Schönauring besitzen zwar kein Minergiezertifikat, da man auf die dafür notwendigen kontrollierten Lüftungen verzichtet hat. Pro Wohnung gibt es eine Nachströmöffnung, die sich in der Küche befindet. Trotzdem ist das Energiekonzept äusserst nachhaltig: Die Energieproduktion für Heizung und Warmwasser erfolgt zu hundert Prozent über eine Erdsonden-Wärme-

pumpe. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern liefert Solarstrom, den man direkt für den Allgemeinstrom und die «e-Tankstellen» in der Tiefgarage für Elektrovelos und andere Kleinfahrzeuge nutzt. Überschüssige Energie wird pro Haus in einem Solarpeicher im Keller zwischengelagert. Erst wenn dessen Batterieleistung erschöpft ist, muss das Stromnetz angezapft werden.

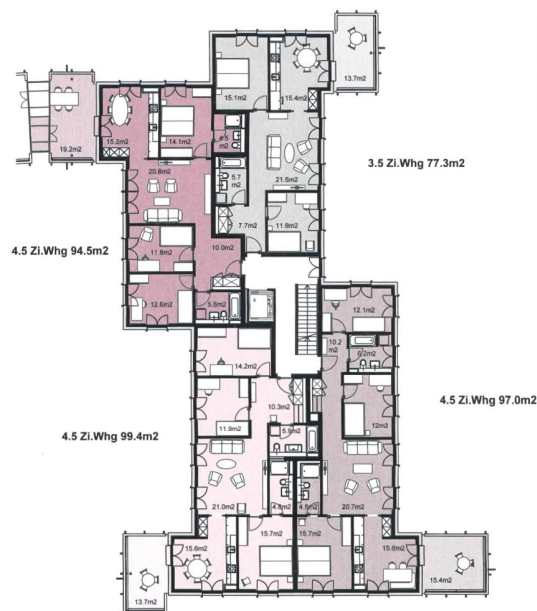
#### Zimmer im Freien

Auf der Strassenseite wirken die Türme aus gestapelten Balkonen mit ihren ausladenden Vordächern wie Tore zu den Eingangshöfen. Diese Terrassen sind als «Zimmer im Freien» ausgestaltet, mit ihren offenen Brüstungszäunen sollen sie die Bewohnerinnen und Bewohner zur individuellen Gestaltung einladen. Mit ihrem fortlaufenden Rhythmus bilden Balkon-





Die Wohnungen bieten dank raumhohen Fenstern viel Licht.



Grundrisse im Haus 1, erstes Obergeschoss.

stützen, Putzfelder und Fenster eine Art Endlosband mit einer vertikalen Struktur, das nur durch die Farbwechsel der Putzfelder unterbrochen wird – ein Farbkonzept, das die Genossenschaft derart überzeugte, dass sie nun darüber nachdenkt, es auf die ganze Siedlung anzuwenden.

Am östlichen Rand des Schönauring bilden der neue Gemeinschaftsraum und der bestehende Kindergarten das Zentrum der gesamten Anlage. Mit dem sechseckigen Pavillon hat die Genossenschaft ein neues Herz der Siedlung geschaffen. Er umfasst ein Foyer mit Bar und zwei aufteilbaren festlichen Gemeinschaftsräumen mit gut 120 Quadratmetern Fläche. Hier sollen Altersturnen und Chlauseabend ebenso Platz finden wie soziale Treffen, die der Gemeinschaft dienen. Im Untergeschoss hat man zudem zumietbare Hobbyräume eingerichtet.

### Enorme Nachfrage

Die 78 Neubauwohnungen mit zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern bieten allen üblichen Komfort. Mit 94,5 bis 97,5 Quadratmetern bei der Viereinhalbzimmerwohnung sind die Wohnflächen vergleichsweise bescheiden. «Wir wollten günstigen Wohnraum», erklärt Beat Mörgeli. Dabei sei klar gewesen, dass man nicht billiger bauen könne als andere Investoren. Deshalb machte man vor allem bei den Wohnzimmern gewisse Abstriche bei den Flächen. Dies kompensierte man bei den Küchen und den grosszügigen Loggien.

Wie geplant konnte nicht nur die Zahl der Familienwohnungen erhöht, sondern auch das Angebot für ältere Genossenschaftsmitglieder vergrössert werden. Rund 1950 Franken einschliesslich Nebenkosten beträgt die Monatsmiete einer 4½-Zimmer-Wohnung – ein Preis,

der auch deshalb möglich wurde, weil man hier auf eigenem Land baute. Die Nachfrage war enorm: Rund 1500 Bewerbungen habe man erhalten. Dabei wechselte von den früheren Mietern niemand in die Neubauten; viele fanden jedoch ein neues Zuhause in einem anderen Siedlungsteil. Aus den bestehenden Bauten gab es jedoch mehr Wechsel als erwartet.

### Langfristige Pläne

Wie geht es weiter am Schönauring? Die 48 Reihenhäuser hat man zwischenzeitlich planmässig renoviert, was mit 4,5 Millionen Franken zu Buche schlug. Die Planung für den Ersatz des mittleren Siedlungsteils wird 2018 in Angriff genommen. Offen ist, ob dort – wie einst im Wettbewerb vorgesehen – das gleiche Konzept wie beim neuen Teil umgesetzt wird. Denkbar allerdings wäre es, denn mit den Ersatzneubauten ist man rundum zufrieden. «Was wir hier erhalten haben, ist gut», so das Fazit des Genossenschaftspräsidenten.



Der neue Gemeinschaftspavillon wird sich bald mit Leben füllen.

### Baudaten

#### Bauträgerin:

Baugenossenschaft Schöna, Zürich

#### Architektur:

Knapkiewicz & Fickert Architekten AG, Zürich

#### Unternehmen (Auswahl):

Implenia Schweiz AG (Baumeister)  
Blumer Techno Fenster AG (Fenster Holz-Metall)  
Astor AG (Küchen)  
Lift AG (Aufzüge)  
GGZ Gartenbau (Gärtnerarbeiten)

#### Umfang:

78 Wohnungen, Gemeinschaftshaus, Tiefgarage (80 Plätze)

#### Baukosten (BKP 1–5, ohne Gemeinschaftshaus):

38,2 Mio. CHF total  
4880 CHF/m² HNF (exkl. Parkierung)

#### Mietzinsbeispiele:

2½-Zimmer-Wohnung (51 m²):  
1060 CHF plus 100 CHF Nebenkosten  
3½-Zimmer-Wohnung (78 m²):  
1480 CHF plus 120 CHF Nebenkosten  
4½-Zimmer-Wohnung (96 m²):  
1800 CHF plus 150 CHF Nebenkosten