# SEEBURGPARK NEU BELEBEN!

## Impuls für die Heilung des beschädigten Villenparks

**Die Villa Seeburg thronte einst über dem baumreichen Park zwischen Zolliker- und Mühlebachstrasse und wurde von der damaligen Besitzerfamilie anfangs der 70er Jahre mutwillig abgebrochen. Nach langem Rechtsstreit und einer Volksabstimmung kaufte 1989 die Stadt den Park und machte ihn öffentlich zugänglich. Die Verkäufer setzten die Auflage durch, dass in den folgenden vierzig Jahren nur Gebäude mit eingeschränkter, kultureller oder wissenschaftlicher Nutzung errichtet werden dürfen.**

**Bislang wurden keine Anstalten für ein Bebauungsprojekt in diesem Sinn gemacht. Ende 2029 fallen die Einschränkungen weg. Zeit also, sich Gedanken zur Reparatur des entstandenen Schadens und für eine zeitgemässe Nutzung der Bauparzelle zu machen.**



Villa Seeburg Hauptgebäude Sicht von Mühlebachstrasse.

Der Quartierverein Riesbach schlägt vor, eine Überbauung zu realisieren, welche der für den Kreis 8 besonders ausgewiesenen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum Rechnung trägt und so zur sozialen Durchmischung des Quartiers einen Beitrag leistet. Dabei kann es sich zum Beispiel um Wohnungen im Alters- oder Sozialbereich oder für kinderreiche Familien handeln. Allenfalls kann dieser Zweck durch eine öffentliche Nutzung (z.B. Café) ergänzt werden, insbesondere wenn dies der Aufwertung des Parkes dient. Auf jeden Fall muss dieser in seiner derzeitigen Funktion unangetastet bleiben und darf nicht durch privaten Aussenraum, wie Vorgärten und dergleichen, beeinträchtigt werden. Hierfür wäre die Parzelle im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger (Stiftung, Genossenschaft) abzugeben oder allenfalls durch die Stadt in Eigenregie entlang den genannten Vorgaben zu überbauen.

Der Quartierverein regt an, dass Gemeinderat und Stadtrat von Zürich in diesem Sinn aktiv werden und geeignete Formen finden – zum Beispiel im Rahmen eines öffentlichen Wettbewerbs – um dieses Vorhaben umzusetzen.

---



*«Die Brache bietet die Chance, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne den Park der Öffentlichkeit zu entziehen.»*
Judith Bennett, Pfarrerin Neumünster
im Kirchenkreis 7 und 8



*«Der Park hinkt, denn die Villa war sein Daseinsgrund. Nun soll die Lücke wieder geschlossen werden, sodass sich zwischen Gebäude und Park wieder ein Gleichgewicht einstellen kann.»*
Werner Huber, dipl. Arch. ETH, Publizist,
wohnhaft im Seefeld

## Die ehemalige Villa

Die Villa Seeburg zählte zu den herausragendsten Villenbauten in Riesbach. Erbaut zwischen 1843 und 1847 nach Plänen von Leonhard Zeugherr, der auch die einige Jahre früher errichtete Neumünsterkirche baute, bildete sie für den Kunsthistoriker Peter Meyer das Pendant zur heute - zum Glück - noch erhaltenen Villa Wesendonck auf der gegenüberliegenden Seeseite. Die Villa an der Zollikerstrasse war Blickfang und Krone des weitläufigen Parks der Seidenkaufmannfamilie Bodmer-Stocker, welcher im vorletzten Jahrhundert noch bis ans Seeufer reichte. Beschnitten wurde er in der zweiten Hälfte der 60er Jahre auch durch die Bürobauten an seiner nördlichen Seite entlang des Kirchwegs. Geblieben ist aber immer noch ein in sich stimmiges Park-Juwel, wäre da nicht die Wunde, welche der Abriss der Villa ins Ensemble gerissen hat.

Die Besitzerfamilie hegte vor dem Abriss Neubauvorhaben mit Hochbauten und gelangte in den 50ern und 60ern mit Verkaufsangeboten an die Stadt. Nachdem diese scheiterten, begann sie im Sommer 1970 kurzerhand mit der Zerstörung der Villa. Die Behörden waren überrumpelt. Als sie sich einschalteten, war der Schaden bereits irreparabel. Der frevlerische Akt löste weitherum Empörung aus und führte dazu, dass ab 1975 die Denkmalpflege in die Baubewilligungsprozesse einbezogen wurde. Es folgten weitere gescheiterte Bauvorhaben und ein zähes Verhandeln mit der Stadt. Schliesslich einigte man sich auf den Verkauf der fast 13'000 Quadratmeter grossen Parzelle zum Preis von 20,5 Millionen Franken. Die verkaufende Erbengemeinschaft rang der Stadt die Auflage ab, dass auf den bebaubaren 2'145 Quadratmetern – in etwa dem Grundstück der alten Villa – während 40 Jahren nur Bauten erstellt werden dürfen, die kulturellen, geisteswissenschaftlichen oder künstlerischen Zwecken dienen. Das Stadtzürcher Stimmvolk bestätigte den Vertrag am 24. September 1989 an der Urne. Er trat knapp zwei Monate später in Kraft. Die genannte Einschränkung fällt damit am 20. November 2029 weg. Einer Überbauung, zu welchem Zweck auch immer, steht damit grundsätzlich nichts mehr im Weg.

## Heutige Situation

In den vergangenen Jahren machte die Stadt nie Anstalten, das Baufeld im Sinne der Verkäuferschaft zu nutzen. Das ganze verbliebene Areal wird unter der Obhut von Grün Stadt Zürich (GSZ) als öffentlicher Park sorgsam gepflegt. Laut Auskunft der Stadt ist die Entwicklung der Bauzone ab 2029 unter Berücksichtigung der bestehenden Schutzverpflichtungen und der BZO möglich. Es seien aktuell jedoch keine konkreten Absichten vorhanden.

Der nach wir vor stattliche Park mit seinem wertvollen und sorgfältig gehüteten Baumbestand präsentiert sich heute als stille und allgemein wenig bekannte Oase in Riesbach. Wer ihn von der Zollikerstrasse her betritt, ist auch ohne Kenntnisse der historischen Vorfälle irritiert ob der seltsamen und auffallend unmotiviert angelegten Kiesfläche in seiner südöstlichen Ecke. Auch wer von unten kommend, den Hang hinaufspaziert, erwartet oben ein stattliches Gebäude, der dem Park Halt verleiht. Doch findet sich dort nichts ausser einer als Spielfläche deklarierten Brache.

Diese bedeckt nur notdürftig die Narbe, welche der Abriss der Villa Seeburg hinterlassen hat. Von ihr stehen nur noch langsam verrottende Pfeiler der einstigen Pergola, unter denen sich ein gemeinschaftlich betriebener aber wenig blühender Garten eingenistet hat. Versteckter befindet sich auf der gegenüberliegenden, südwestlichen Ecke das von einer Frauengruppe des Quartiervereins Riesbach seit Jahrzehnten liebevoll gepflegte Pflanzenlabyrinth. Hundesitter, Kita-Gruppen und hin und wieder Spielende beleben den Park zwar zusätzlich. Doch all diesen Interventionen zum Trotz bleibt der Eindruck eines Geländes, das seiner Seele beraubt worden ist.

---



***«Erschwingliches Mietwohnen in einem Parkumfeld ist sozialräumlich ein sinnvolles Konzept - insbesondere im teuren Seefeld mit wenig bezahlbarem Wohnraum.»***
Maya Kägi Götz, Betriebsleiterin, ZAZ BELLERIVE, Zentrum Architektur Zürich



***«Ich unterstütze diese erfrischende und zukunftsgerichtete Idee für eine Brache mit bewegter Geschichte. Gerade im teuren Seefeld erachte ich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als die einzig richtige Antwort.»***
Raphael Karrer, Kulturunternehmer und Mitinitiant der OPEN HOUSE Events in der Schweiz

## Naturschutz und Klimatauglichkeit der Parkparzelle

Der Park ist unbestreitbar ein hohes und erhaltenswertes Gut. Die über 35 Jahre in der die Stadt den Park bewirtschaftet hat, stellen einen wertvollen Erfahrungsschatz dar, der auch für die künftige Parkpflege nutzbar gemacht werden soll. Die eigentliche Parkparzelle muss unangetastet bleiben; nicht nur, weil die Bau- und Zonenordnung gar nichts anderes zulässt. Die Parkpflege erfolgt auch in Zukunft entlang übergeordneter städtischer Leitlinien. Sie sichert Naherholungsräume, dient der Erhaltung des gartendenkmalpflegerischen Kulturguts, der Hitzeminderung sowie dem Ausbau der Biodiversität.

## Nachbarschaften und Städtebauliche Erwägungen

Die beiden längs gelegenen Achsen der Mühlebach- und der Zollikerstrasse führten Menschen bislang eher am Park vorbei, als in diesen hinein. Doch haben beide Strassen in jüngster Zeit ihren Charakter geändert. Auf der Zollikerstrasse herrscht ein Tempo 30 Regime und die Mühlebachstrasse ist zusätzlich zur Velovorzugsroute umgestaltet worden, was sie auch als Fussgängerroute attraktiv werden lässt. Gleich auf der anderen Strassenseite befindet sich der «Bildungs-Cluster» mit Freigymi, BiZE und KME sowie das Gemeinschaftszentrum und das Haus Seefeld der reformierten Kirche. Besagter Cluster wendet dem Seeburgpark noch eher den Rücken zu. Expansionsflächen, insbesondere des Freien Gymnasiums, in Richtung Mühlebachstrasse könnten in den kommenden Jahren jedoch genutzt werden. Bergwärts, jenseits der am Westrand verlaufenden Zollikerstrasse schliesst das Villenquartier der Neumünsterallee an. Der nördliche Rand des heutigen Seeburgparks ist, durch Bürobauten aus den 60er begrenzt, welche vor einigen Jahren aufwändig renoviert und jetzt zu Wohn- und Bürozwecken im obere Segment vermietet werden.

Interessant ist der jüngst abgeschlossene Umbau des alten Kirchgemeindehauses Neumünster zum neuerstehenden Zentrum für den Kirchenkreis sieben und acht. Es wird auch einen Saal für öffentliche Veranstaltungen sowie einen allgemein zugänglichen kleinen Garten mit sommerlichem Bistrobetrieb beherbergen. Die Durchlässigkeit zwischen den beiden – zumindest halböffentlichen – Arealen ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für das Quartier wünschbar. Sie böte auch neu zu entdeckende attraktive Verbindungspfade zwischen Neumünstergebiet und Botanischem Garten einerseits und zum Kerngebiet des Seefelds anderseits. Eine entsprechende fussläufige Durchwegung wäre städtebaulich interessant.

## Ausgestaltung der Bauparzelle

Die dem brach liegenden Baugrund verordnete, bzw. seitens Stadt gewährte Ruhe darf nach Ablauf der 40-jährigen Karenz nun aufgehoben werden. Die als Lücke empfundene Fläche müsste nur schon aus gestalterischer Sicht geschlossen werden. Was hier hinein passt, muss allerdings Gegenstand einer umsichtigen Planung sein. Die verschiedenen Aspekte wie Grünraum, Städtebau und Denkmalpflege gilt es dabei zu berücksichtigen.

Die Errichtung einer neuen oder gar die Wiederherstellung der alten Privatvilla ist keine Option. Ein besonderes Augenmerk bei der Suche nach zeitgemässen Lösungen ist vielmehr auf die aktuellen Herausforderungen zu richten, die sich der Stadt stellen. In den vordersten Positionen des städtischen Sorgenbarometers steht bekanntlich seit über zwei Jahrzehnten der Mangel an Wohnungen, insbesondere an solchen für Leute mit kleinerem Portemonnaie und darunter wiederum für ältere Menschen oder kinderreiche Familien. Dass sich diese Problematik im Kreis 8 im besonderen Masse stellt, ist hinlänglich bekannt. Hier führt die attraktive Lage zu hoher Nachfrage nach Wohnraum mit entsprechend steil ansteigenden Mie-



***«Die Neugestaltung des Seeburg Parks bietet die Chance, GZ, Schulen, kirchliche Zentren und den Park zu einem durchgängigen Begegnungsraum für Riesbach zu verweben.»***
Markus Kick, Betriebsleiter, Gemeinschaftszentrum Riesbach



***«Dank preisgünstigem und sozialem Wohnraum blüht die Villen-Brache wieder auf.»***
Arbeitsgruppe Wohnen des Quartiervereins Riesbach: Franz Bartl, Gaby Demme, Urs Frey, Franco Huber, Nadia Loosli, Georges Nievergelt, Daniel Sauter

ten. Dies in einem Stadtkreis mit rekordtiefem Anteil an gemeinnützigen Wohnungen. Genau aus diesem Grund darf die Erstellung von günstigem Wohnraum an dieser Lage kein Tabu sein. Die Stadt hat es in der Hand einen tiefen Wert für das Grundstück in die Kostenkalkulation einzubringen und damit sozialen Mehrwert zu schaffen. Dadurch erhält sie in jedem Fall mehr, als wenn sie, die Brache weiterhin unbebaut lässt.



Mögliche bebaubare Fläche im Park.

## Denk-Impuls für einen öffentlichen Wettbewerb

Unter Einhaltung geltender Bebauungsvorschriften könnte auf den mehr als 2'100 Quadratmetern zum Beispiel ein Generationen-Wohn-Mix mit acht 2.5-Zimmer-Wohnungen und fünf 3.5-Zimmer-Wohnungen sowie vier kleinen Reihenhäusern für Familien samt Cafeteria und Mehrzweckräumen realisiert werden. Es sei aber klargestellt, dass es sich hierbei lediglich um eine gedankliche Skizze handelt. Ein Bauvorhaben an diesem Ort kann nur Gegenstand eines Wettbewerbs unter noch zu präzisierenden Vorgaben sein. Sicher muss jedoch gelten:

- Kein Privatbesitz; Vergabe z.B. im Baurecht an eine gemeinnützige Stiftung oder Genossenschaft oder Bebauung entlang den genannten Vorgaben durch die Stadt.
- Keine privaten Vorgärten für die Bewohnerschaft. Der ganze umliegende Park wird architektonisch unmissverständlich als öffentlicher Raum ausgestaltet (als Beispiel dient die getroffene Lösung im Patumbah-Park).

QUARTIER RIESBACH

Eine Initiative der Arbeitsgruppe Wohnen des Quartiervereins Riesbach.

Gaby Demme: +41 79 595 24 56
Urs Frey: +41 76 528 35 33
wohnen@8008.ch

### Quellen


- Weisung zur Gemeindabstimmung vom 24.9.1989.
- G. Attinger in Kontacht, Nr. 230 von 2014: «Villengärten und Hochhäuser. Von der Parklandschaft zur Stadtlandschaft».
- A. Kälin in NZZ vom 26. 6. 2020: «Ein schändlicher Akt der Barbarei». (Anders als dort angegeben gelten die Auflagen für Neubauten für während 40 Jahren und nicht danach).
- Schriftliche Auskunft von Grün Stadt Zürich vom 23.4.2025
- Stadt Zürich, Baukultur in Zürich, Riesbach / Hirslanden, Verlag NZZ 2009
- Foto S.1: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich
- Foto S.4: Orthofoto SWISSIMAGE 2022


Zürich, 20. November 2026