

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 25 (2012)  
**Heft:** [10]: Nachhaltiges Sanieren : vorbildlich erneuerte Wohnbauten in Zürich

**Artikel:** Denkmal- und Mieterpflege : die Allgemeine Baugenossenschaft hat ihr Flaggschiff zukunftsfähig gemacht. Eine gelungene Operation  
**Autor:** Huber, Werner  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392273>

#### **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:** 18.02.2026

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

# DENKMAL- UND MIETERPFLEGE

## Die Allgemeine Baugenossenschaft hat Ihr Flaggschiff zukunftsfähig gemacht. Eine gelungene Operation.

Text: Werner Huber

Gemütlich ist es zurzeit nicht in der zweiten Sanierungsetappe der Siedlung Sihlfeld. Das Haus ist ausgeweidet, und man staunt, wie tief der Umbau eindringt. Nicht bloss bis zu den Küchen und Bädern wie letztmals in den Siebzigerjahren. Architekt Rolf Schaffner spricht von Transformation, nicht von Erneuerung. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) rüstet eines ihrer Flaggschiffe um und auf. Architekt Otto Streicher baute die «Kolonie Sihlfeld» 1927 bis 1929 in zwei Etappen. Im Zentrum steht der symmetrische Kopfbau am Bullingerplatz mit Läden im Erdgeschoss und einem langen, einst fahnenmastgekrönten Dachaufbau. Von da zweigen die langen Flügel ab, die der Sihlfeld- und Zypressenstrasse folgen.

Die erste Sanierungsetappe ist abgeschlossen. An der Sihlfeldstrasse leuchten die rote Fassade, grüne Fensterläden und bunt bemalte Erker in alter Frische. Sprossen geben den zuletzt ausdruckslosen Fenstern ihr einstiges Antlitz zurück, und farbige Gläser leuchten wieder in den Eichentüren. Wer allerdings den Kopf in den Nacken legt, erkennt über der langen, durchgehenden Traufe vier in Kupfer gekleidete Aufbauten – ein diskretes Zeichen dafür, dass hinter den Fassaden viel verändert worden ist.

**WOHNUNGSMIX** 147 Wohnungen zählte die Siedlung vor dem Umbau, zwei Drittel davon mit drei Zimmern. Wenige Wohnungen hatten vier Zimmer, es gab gerade mal vier 5-Zimmer-Wohnungen. Dieser Mix war eine grosse Sorge der Genossenschaft, denn mit heutigen Platzansprüchen zogen kaum mehr Familien ein. Neben der Reduktion des Energieverbrauchs und der Zugänglichkeit für Behinderte war ein angepasster Wohnungsspiegel denn auch der Hauptanlass für die Sanierung. In den Dachaufbauten finden nun sechs Familienwohnungen Platz, die mit einem offenen Wohn- und Essraum samt zugeordneter Loggia heutigen Wohnvorstellungen entsprechen. Sie liegen zwischen zwei Treppenhäusern, sodass sich zu zwei Seiten hin Nachbarschaften entwickeln können.

Ansonsten blieben an der Sihlfeldstrasse die Wohnungsgrössen unverändert. Ohnehin ist nicht nur die Fassade, sondern auch die dahinterliegende Raumschicht denkmalgeschützt. Aber weil der Architekt seinerzeit vier Häuser lediglich als Einspänner mit Zwillingstreppenhäusern konzipierte, konnte man nun je in eines von beiden Läufe einfügen.

Bei den Wohnungen der Normalgeschosse fiel die Wand zwischen Korridor und Küche, und es entstand ein offener Raum, in den sich ein neuer, farbiger Einbauschrank schiebt. Grösser sind die Eingriffe an der Zypressenstrasse. Da entstehen aus dreissig kleinen Wohnungen fünfzehn grosse mit einem üppigen Wohn-, Ess- und Kochraum gegen den Hof und vier Zimmern gegen die Strasse. Auch diese Familienwohnungen liegen zwischen zwei Treppenhäusern, eines davon mit Lift. Die zweite Treppe wird für die Erschliessung zwar nicht benötigt, doch auch sie ermöglicht vielfältige Nachbarschaften und erfreut die Kinder.

**GEMEINSCHAFT UND PRIVATHEIT** An der Zypressenstrasse erhielt die Hoffassade «Rucksäcke» mit Balkonen. Gut die Hälfte der künftig noch 138 Wohnungen erhalten einen barrierefreien Zugang, was nicht nur für Behinderte, sondern auch für ältere Menschen wertvoll ist. Die Zufahrt mit Rollstuhl, Kinderwagen oder Rollator erfolgt über den Hof, wo die Türen entsprechend angepasst und schwellenlos ausgebildet sind. Im Hof werden auch die Briefkästen stehen, sodass der neu gestaltete Aussenraum zum gemeinschaftlichen Ort der ganzen Siedlung wird.

Der Gemeinschaftsgedanke ist auch im Untergeschoss spürbar. Durchbrüche in den Haustrennwänden verbinden die früher hausgrossen Keller zu einem zusammenhängenden Raumgeflecht. Die Waschmaschinen für mehrere Häuser sind zu offenen «Waschsalons» zusammengefasst; Velos und Kinderwagen finden da ihren Platz und auch die Kellerabteile der Mieter. So erwünscht die Gemeinschaftlichkeit in der Siedlung ist, so gross ist das Bedürfnis an Privatheit innerhalb der Wohnung. Da die Ansprüche an den Schallschutz in den letzten neunzig Jahren deutlich gewachsen sind, legte man ein besonderes Augenmerk auf den Trittschall. Die Holzbalkendecken wurden bis auf den Blindboden freigelegt und mit Leichtbeton, Gipsfaserplatte und Riemenparkett neu aufgebaut.

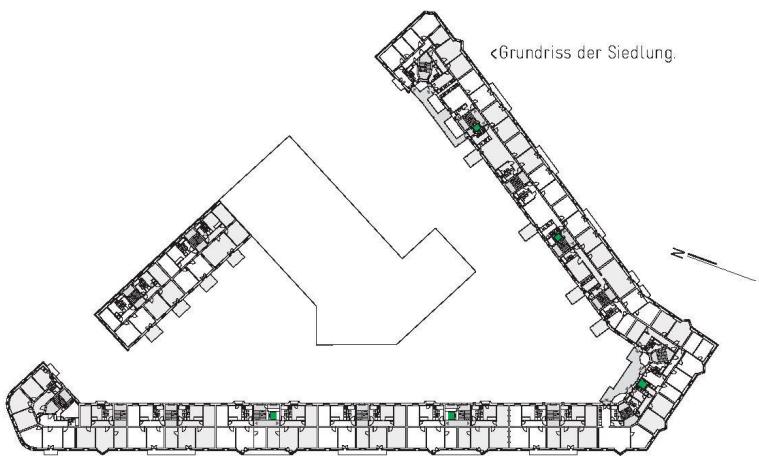
Mit der Sanierung kann die ABZ den Energieverbrauch und die Umweltbelastung der Siedlung Sihlfeld deutlich reduzieren. Anstelle einer Ölheizung wird fortan eine Grundwasserwärmepumpe die Wohnungen mit Wärme versorgen, zur Spitzendeckung von einem Gaskessel unterstützt. Mit den denkmalgeschützten Fassaden war eine Aussendämmung nie Thema. An den wenig besonnten Hoffassaden reduziert eine zehn Zentimeter dicke Innendämmung den Wärmeabfluss, während die ungedämmten Strassenfassaden bei sonnigem Wetter als Wärmespeicher dienen. Eine minimale Lüftung schützt Küchen und Bäder vor Feuchteschäden.

**FRÜH INFORMIEREN** Aus Erfahrung weiss die ABZ, dass bei einer derart umfangreichen Sanierung frühzeitige Information zentral ist. Wohnungen in der Siedlung und Umgebung vermietete sie früh nur noch befristet, um bei Baubeginn genügend Ausweichwohnungen zu haben. Etliche Mieter sind in eine andere ABZ-Siedlung in der Umgebung gezogen und bleiben dort, andere haben die Genossenschaft verlassen. Bei der Wohnungsverteilung hatten die angestammten Mieter Priorität. Wer wegen der Sanierung zweimal umziehen muss, erhält eine Pauschale als Entschädigung. Glück haben einige Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudeflügels an der Zypressenstrasse. Sie konnten von ihren Fenstern aus zunächst die Sanierung der Zeile an der Sihlfeldstrasse verfolgen und sich darin ihre neue Wohnung aussuchen. Aus dieser können sie nun beobachten, wie ihr altes Heim zunächst ausgeweidet und dann Schritt für Schritt zu zeitgemässem Wohnraum wird.

#### SIEDLUNG SIHLFELD, 2011–2013

Ernastrasse 19, 27, 29, 35, Sihlfeldstrasse 150–166, Zypressenstr. 115–123, 8004 Zürich  
 > Bauherrschaft: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
 > Architektur: Schaffner Architekten, Zürich  
 > Bauingenieur: WKP Bauingenieure, Zürich  
 > Holzbauingenieur: Holzbaubüro Reusser, Winterthur  
 > Bauphysik: BWS Bauphysik, Winterthur  
 > Haustechnik HLS: Advens, Winterthur  
 > Landschaftsarchitektur: Anton & Ghiggi, Zürich  
 > Kostenplanung und GU: MMT Bauleiter, Winterthur

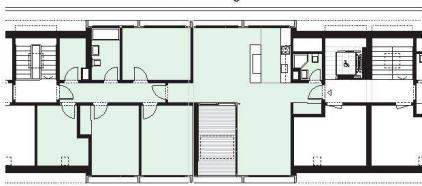
Aus dem Bericht der Jury: «Insgesamt überzeugt die Sanierung durch die Umsicht, mit der durch eine Vielzahl von präzisen Einzelmaßnahmen eine gesamte Siedlung zukunftsfähig gemacht wurde. Sie ist mustergütiges Beispiel dafür, wie Nachhaltigkeit auf gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und umweltrelevanter Ebene selbst in einem denkmalwürdigen Objekt umgesetzt werden kann.»



^Siedlung Sihlfeld, Häuser an der Ernastrasse.



▼Grundriss neue Dachwohnung.



^Grundriss zusammengelegte Wohnungen an der Zypressenstrasse.