Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 43 (1968)
Heft: 3

Artikel: GBL : Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Autor: H.M.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103781

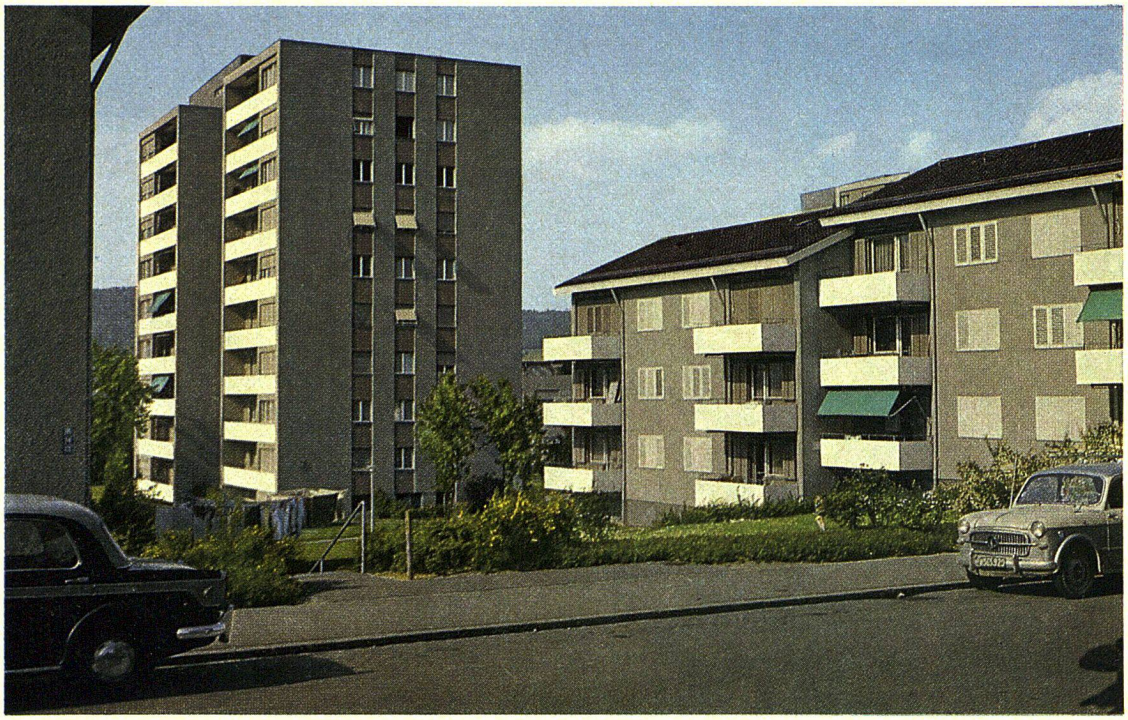
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. 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: 02.10.2025

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



GBL

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Die GBL, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (früher Gemeinnützige Baugenossenschaft Albisrieden), wurde am 9. Oktober 1929 gegründet. Bereits ein Jahr darauf begann die Erstellung der 1. Bauetappe in Zürich-Albisrieden. In den Jahren 1930 bis 1961 wurden in 11 Etappen 622 Wohnungen gebaut.
Da in Albisrieden preigünstiges Land knapp wurde, war die GBL gezwungen, sich um Bauland in angrenzenden Gemeinden umzusehen. Es entstanden 1961 in Birmensdorf und 1962/63 in Schlieren (unser Farbbild oben) weitere Etappen. In den Jahren 1964 und 1965 war es möglich, die bis dahin grösste Bauetappe mit 176 Wohnungen in Zürich-Altstetten zu verwirklichen, womit der gesamte Wohnungsbestand der GBL auf 1000 anstieg.

Die 14. Bauetappe «Im Thalbächli», Zürich-Altstetten

Die mit der Überbauung Altstetten beauftragten Architekten A. H. Furrer und Gautschi & Rotach projektierten die 176 Wohnungen, nämlich 6 Wohnungen zu 1½ Zimmern, 6 zu 2½ Zimmern, 125 zu 3 Zimmern, 3 zu 3½ Zimmern und 36 zu 4 Zimmern.
Die Überbauung Thalbächli umfasst ferner: 2 Kindergartenlokale, 1 Lokal für stille Berufe, 1 Sitzungszimmer, 1 Werkstatt für den Hauswart, 18 Doppel- und Einzelgaragen, eine unterirdische Garage für 42 Autos und 15 Roller, sowie 55 Autoabstellplätze.
Mit einem zwölfgeschossigen Hochaus, 3 Mehrfamilienhäusern zu 4 Geschossen und 18 Mehrfamilienhäusern zu 3 Geschossen entstand eine aufgelockerte Überbauung auf einem Gelände von 30 000 Quadratmetern.

Baubeschrieb

Die Bauten sind in solider Konstruktion in Massivbauweise erstellt. Alle Wohnblöcke, zum Teil abgestuft, sind mit Flachdächern versehen. Von einer Heizzentrale aus werden sämtliche 176 Wohnungen mit Warmwasser beliefert. Alle Woh-

nungen sind mit modernen Einbauküchen und Kühlschrank ausgerüstet. Die Badezimmer enthalten die üblichen neuzeitlichen Apparate. Die Wohnzimmer sind mit Kleinparkett (Eichen, 1. Qualität) versehen; die Böden der andern Zimmer und der Korridore sind mit Inlaid, die Küchenböden mit Colovinyl belegt. Kleine Mosaikplatten schmücken die Badezimmer. Alle Wohnungen sind einer TV-Gemeinschaftsantenne angeschlossen und empfangen UKW, Radio und drei Fernsehprogramme. Die Küchen sind mit Gasherden ausgerüstet, jene im Hochhaus mit Elektroherden. Sämtliche Wohnungen haben Balkone sowie Kellerabteil. In den Waschküchen stehen vollautomatische Waschmaschinen, im Hochhaus zusätzlich pro Waschküche noch ein Tumbler.

Das Hochhaus und 4 Häuser wurden im Freien Wohnungsbau, die übrigen Häuser im Allgemeinen Wohnungsbau mit Unterstützung von Stadt und Kanton Zürich erstellt.

Die Mietzinse betragen ohne Nebenkosten:

Zimmer	*Allg. Wohnungsbau*	*Freier Wohnungsbau*
1½		230.—
2½		320.—
3		365.—
3 (Hochhaus)		360.— bis 430.—
3½	360.—	
4		465.—
3	310.—	
4	390.—	

Finanzielles

Die gesamten Baukosten belaufen sich auf 11,5 Millionen Franken. Die Finanzierung wurde durch die Zürcher Kantonalbank, die SUVA und die Öffentliche Hand zu 90 Prozent gewährleistet; rund 1 Million Franken waren an eigenen Mitteln aufzubringen.

Für die verschiedenen Wohnungsgrössen sind die Anteilscheine wie folgt festgelegt:

1½ Zimmer	Fr. 2500.—
2½ Zimmer	Fr. 3200.—
3 Zimmer	Fr. 3800.—
3½ Zimmer	Fr. 4200.—
4 Zimmer	Fr. 4500.—

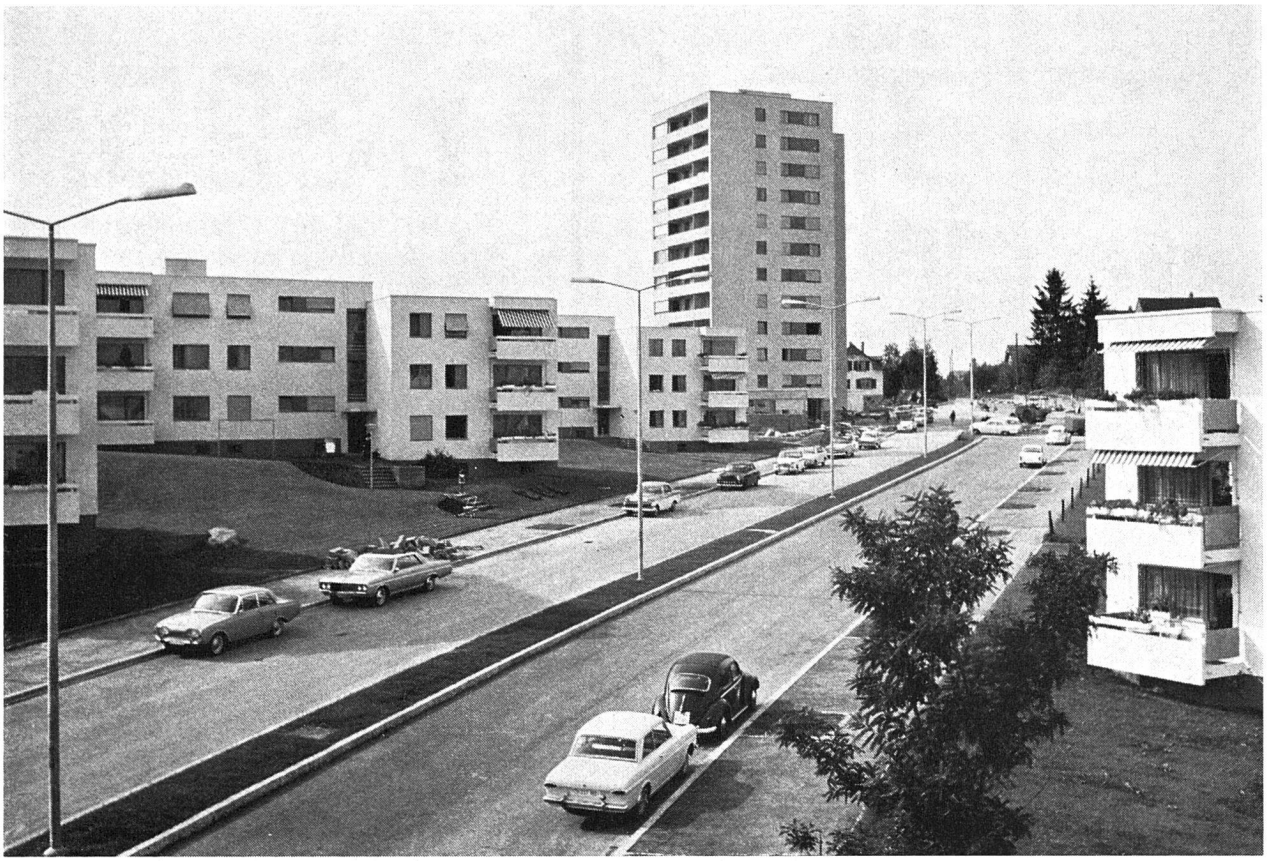
Viele Mieter mussten den gezeichneten Anteilscheinbetrag in Raten bezahlen. Die Wohnungen konnten durchwegs an jüngere Leute vermietet werden. Den Kindern stehen an vier Stellen der Grünfläche besondere Spielplätze mit Sandgruben und Rutschbahnen zur Verfügung. Ein von Bildhauer Heinrich Neugebauer künstlerisch gestalteter Brunnen mit Planschbecken verschönert die Anlagen.

Die «Leidensgeschichte» der Überbauung Thalbächli

Die Landkäufe im Betrage von 1,5 Millionen Franken wikkelten sich in den Jahren 1956 bis 1958 ab. Vor der Einreichung des Baugesuches wurden sämtliche Liegenschaftenbesitzer in der Nähe der erworbenen Parzellen durch die GBL zu einer Orientierungsversammlung eingeladen. An dieser Zusammenkunft erhob niemand Einsprache gegen die vorgesehene Überbauung. Ende Februar 1959 reichte die GBL den städtischen Behörden das Baugesuch ein. Die Baubewilligung erfolgte im Oktober 1959. Ende Oktober 1959 erhoben 14 Anstösser und Bewohner von Liegenschaften der näheren und weiteren Umgebung des Bauareals Einsprache. Eine der grössten Liegenschaftenverwaltungen Zürichs, die in der betreffenden Gegend *keine* Immobilien hatte, stellte als Initiant der Einsprache ihren Rechtsanwalt zur Verfügung. Ende Juli 1960 trat dieser Rechtsanwalt an den die GBL vertretenden Juristen heran und unterbreitete folgende Vorschläge für den Rückzug der Einsprache: Entrichung einer Barentschädigung von 32 000 Franken; ferner verlangten die Einsprecher die Vergebung oder Lieferung von Chromstahlabdeckungen, Kochherden, Kühlschränken, Waschautomaten, Küchenkombinationen und Umgebungsarbeiten. Damit noch nicht genug! Der bereits erwähnten Liegenschaftenverwaltung hätten gewisse Arbeitsvergebungen ebenfalls vorbehalten bleiben sollen. Als Lieferanten wurden Unternehmer bezeichnet, die unter den Einsprechern zu finden waren. Der Vorstand konnte auf solche Ansinnen selbstverständlich nicht eingehen.

Der Stadtrat von Zürich lehnte mit Datum vom 21. Oktober 1960 die Einsprache ab. Vier Einsprecher erhoben darauf beim Bezirksrat Rekurs. Dieser Rekurs wurde teilweise, gemäss Entscheid vom 2. Juni 1961, gutgeheissen. Bemerkenswert war, dass es sich um den ersten Fall in Zürich handelte, wo eine Hochhausbewilligung des Stadtrates von Zürich durch den Bezirksrat nicht genehmigt wurde. Da die Einsprachen teilweise anerkannt wurden, musste nun die GBL ihrerseits dagegen Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Zürich erheben. Der Rekurs erfolgte am 29. Juni 1961. Mit Entscheid vom 14. Dezember 1961 wurde derselbe geschützt.

Glaubte man nun, endlich «grünes Licht» für die Überbauung Zürich-Altstetten zu haben, wurde man bitter enttäuscht. Eine Einsprecherin beauftragte ihren Rechtsanwalt, ihre Interessen weiter zu vertreten. Der betreffende Jurist hatte festgestellt, dass dem Regierungsrat ein Formfehler unterlaufen war, und gelangte deshalb am 6. Februar 1962 mit einer Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons



Zürich. Gleichzeitig reichte er beim Bundesgericht gegen den Regierungsratsentscheid staatsrechtliche Beschwerde ein. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde gut, und der Regierungsrat musste sich erneut mit unserer Überbauung «Thalbächli» befassen. Durch Entscheid vom 8. November 1962 wurde endgültig der Errichtung unserer Bau-Etappe Altstetten zugestimmt. Das Bundesgericht hatte bereits am 14. Mai 1962 entschieden, die staatsrechtliche Beschwerde sei durch das Urteil des Verwaltungsgerichts gegenstandslos geworden. Durch diese Einsprachen ergaben sich Bauverzögerungen von 4 Jahren. Das 1956 bis 1958 erworbene Areal umfasste 30 000 Quadratmeter. Die GBL erwarb damals weitere Bauparzellen von 30 000 Quadratmetern in Schlieren. Die Belastung durch die Baulandzinsen wurde derart gross, dass sich die GBL gezwungen sah, die in Zürich-Altstetten gekauften Grundstücke der Stadt Zürich zum erworbenen Preis anzubieten mit der Bedingung, das Land sei der GBL im Baurecht wieder zur Verfügung zu stellen.

Leider mussten weitere negative Auswirkungen in Kauf genommen werden. Als endlich anfangs April 1963 mit der Überbauung Altstetten begonnen werden konnte, war im Bausektor inzwischen eine derart starke Verteuerung eingetreten, dass sämtliche im Jahre 1959 ausgearbeiteten Finanzpläne nicht mehr stimmten. Die Baukosten erhöhten sich gegenüber dem seinerzeitigen Projekt um 1,6 Millionen Franken. Die jahrelangen Einsprachen bewirkten, dass jeder Mieter der 176 Wohnungen *monatlich über 80 Franken mehr* an Miete zu bezahlen hat, und die GBL nicht mehr auf eigenem Lande bauen konnte.

Trotzdem freuen wir uns heute an der schönen 14. Etappe. Die unerfreulichen Begleiterscheinungen haben uns nicht entmutigt. Bereits hat sich die GBL an eine weitere Überbauung in Urdorf/ZH gewagt; sie ist gegenwärtig im Bau, und die 62 Wohnungen werden im Verlaufe dieses Jahres bezogen. *H. M.*

Unsere Bilder:

Die farbige Aufnahme zu Beginn unseres Artikels zeigt die GBL-Überbauung «Im Kamp» in Schlieren. Die Clichés wurden uns freundlicherweise von der Werkzeitschrift «Eternit» der Eternit AG zur Verfügung gestellt.

Die Photo auf der gegenüberliegenden Seite zeigt den Kinderspielplatz und das Hochhaus der hier besprochenen 14. Bauetappe «Im Thalbächli» Zürich-Altstetten. Auch die beiden Aufnahmen auf dieser Seite zeigen diese Überbauung aus verschiedenen Perspektiven. Auf der Flugaufnahme unten erkennt man links neben den Wohnhäusern das Kindergartengebäude, am unteren Rand der Kolonie die Tiefgarage. Das unbebaute Grundstück am linken Bildrand wurde von der Genossenschaft gepachtet und steht den Kindern zur Verfügung.