

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 79 (2004)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Massgeschneidertes Erneuerungsprogramm  
**Autor:** Westermann, Reto  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107258>

### **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:** 14.04.2026

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

Neue Reihenhäuser, mit Aufstockungen und Anbauten versehene Mehrfamilienhäuser sowie das rundum erneuerte Hochhaus sind einige der wichtigsten Massnahmen, damit die Siedlung Thalbächli auch für die nächste Generation attraktiv bleibt.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) saniert und erweitert die Siedlung Thalbächli

# Massgeschneidertes Erneuerungsprogramm

**VON RETO WESTERMANN** ■ Selbst für gestandene Zürcher hält die Stadt immer wieder unbekannte Ecken bereit. Eine davon ist das Dunkelhölzli im Stadtteil Altstetten. Obwohl drei Buslinien das Quartier erschliessen, verschlägt es einen kaum hierhin. Doch die Fahrt lohnt sich: Das Dunkelhölzli zeigt exemplarisch, wie in den Sechzigerjahren Stadterweiterung betrieben wurde. Drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser stehen locker verteilt auf grosszügigen Grünflächen, dazwischen ragen einzelne Hochhäuser hervor. Breite Strassen führen durchs Quartier und erinnern an Zeiten, in denen die autogerechte Stadt propagiert wurde.

**GROSSER ERNEUERUNGSBEDARF.** Aus den Sechzigerjahren stammt auch die Siedlung Thalbächli der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) direkt an der Bus-Endstation Dunkelhölzli. 176 Wohnungen, verteilt auf zehn Bauten, zog sie hier Mitte der Sechzigerjahre hoch. Im Visier hatten die Erbauer Familien, und so erstellten sie – den damaligen Platzbedürfnissen entsprechend – mehrheitlich Dreizimmerwohnungen. Die Familien kamen – und die Eltern blieben, auch nachdem die Kinder ausgezogen waren. «Im Thalbächli wohnen zu einem gros-

Ein Facelifting allein genügte für die vierzig Jahre alte Siedlung Thalbächli in Zürich-Altstetten nicht. Deshalb entschloss sich die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) für eine massgeschneiderte Sanierung der 176 Wohnungen. Neben sanften Renovationen sorgt man mit neuen Balkonen, Erker- und Zimmeranbauten sowie weiteren Massnahmen für eine Aufwertung des Bestandes. Last but not least schaffen neu erstellte Reihenhäuser und Attika-Aufstockungen Platz für Neuzuzüger.

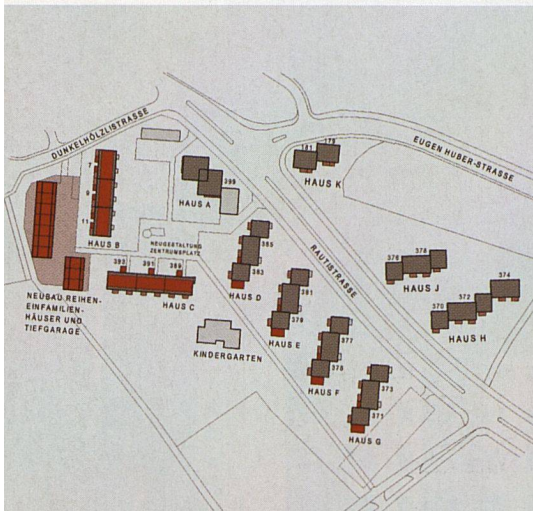
sen Teil langjährige Mieter», sagt Brigitta Schneider, bei der GBL zuständig für Mieterfragen.

In die Jahre gekommen sind im Thalbächli heute auch die Häuser. Zwar hat die Genossenschaft laufend in die Bauten investiert, doch die Wohnungen sind für heutige Verhältnisse zu eng, die Balkone zu klein, der Standard von Küchen und Bädern ungenügend und die technischen Installationen am Ende ihrer Lebensdauer.

**JAHRELANGE VORARBEIT.** Ein Umstand, der sofort augenfällig wird, wenn man im Innenhof der Siedlung steht. Zwei von drei Bau-

losen sind bereits fertiggestellt. Die letzte Etappe startet diesen Frühling und endet im Herbst. Die frischen Farben und die modern gehaltenen Erweiterungsbauten der bereits sanierten Häuser lassen die angegrauten Fassaden der noch nicht renovierten Häuser um so trister erscheinen. Moosbewuchs und Risse im Verputz machen den Erneuerungsbedarf deutlich.

Hinter den Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten im Thalbächli steckt viel Vorarbeit. Bereits Mitte der Neunzigerjahre machten sich die Verantwortlichen der GBL erste Gedanken und schrieben einen Architekturwettbewerb unter sechs Büros aus. Das



Übersicht über die Siedlung Thalbächli mit insgesamt 176 Wohnungen. Die Bauten der ersten Sanierungs- etappe (A, K, J, H) erhielten eine Innenrenovation und neue Balkone, das Hochhaus (A) eine neue Fassaden- verkleidung. In der zweiten Etappe (B, C) nahm man zusätzlich Aufstockungen und Erkeranbauten vor. Zudem entstanden auf dem neuen unterirdischen Parkhaus zwei Zeilen Reihenhäuser. Auch bei der dritten Etappe (D, E, F, G) vergrössert man die Wohnungen mit Erker- und Zimmeranbauten.



Bei den drei dreigeschossigen Bauten der ersten Etappe (HJK) nahm man zwar eine vollständige Innen- und Aussensanierung mit neuen Balkonen vor, veränderte aber die Grundrisse nicht.



Auch beim Hochhaus (A) verzichtete man auf Vergrösserungen und reserviert die 44 günstigen Dreizimmer- wohnungen künftig für ältere Personen. Die Fassaden erhielten eine langlebige Eternitverkleidung.

### Mietzinsbeispiele (netto)

#### 3-Zimmer-Wohnung Hochhaus (Block A):

Alt: 746.60 CHF

Neu (Totalsanierung und Erweiterung Balkon): 1172.70 CHF

#### 3½-Zimmer-Wohnung

##### Dunkelhölzlistrasse 7–11 (Block B):

Alt: 701.15 CHF

Neu (Totalsanierung, neuer Balkon und Anbau Erker für Essplatz): 1252.60 CHF

#### 4½-Zimmer-Wohnung

##### Rautistrasse 371–385 (Block D, E, F, G):

Alt: 883.55 CHF

Neu (Totalsanierung inkl. Erweiterung Wohnfläche um 35 m<sup>2</sup>): 1745.– CHF

#### 4½-Zimmer-Attikawohnung

##### Rautistrasse 389–393 (Block C):

Neu (aufgesetzt auf bestehendes Haus): 2198.80 CHF

#### 5½-Zimmer-Reihenhaus

##### Dunkelhölzlistrasse 13–15:

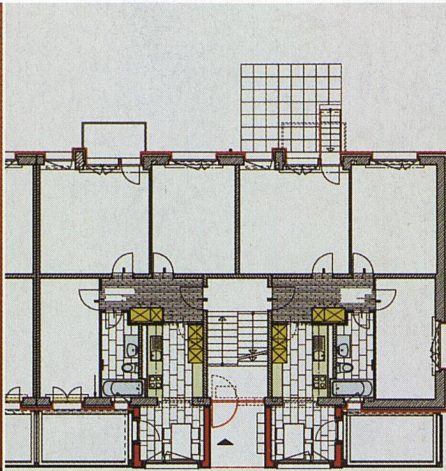
Neu (Neubau): 2550.– CHF

Projekt des Architekturbüros H. R. Berger aus Zürich siegte. Zusammen mit den Verantwortlichen der Genossenschaft überarbeiteten die Architekten ihre Idee bis zur Ausführungsreife. «Es war ein permanenter Kampf gegen den nicht vorhandenen Platz», erinnern sich Architekt Hans-Ruedi Berger und Projektleiter Urban Helbling. Die Vorgaben der Auftraggeber lauteten: Umbau und Erweiterung mussten in bewohntem Zustand bewältigt werden und die neuen Mietzinse tragbar sein.

**VON DER SANFTEN SANIERUNG . . .** Die Architekten erarbeiteten deshalb für jeden Bereich der Siedlung ein massgeschneidertes Renovationsprogramm. So wurden bei den drei dreigeschossigen Wohnhäusern unterhalb der Rautistrasse mit insgesamt 42 Wohnungen die Grundrisse nicht verändert. Trotzdem präsentieren sich die Bauten nach der Renovation, die vor zwei Jahren im Rahmen des ersten Bauloses durchgeführt worden ist, in einer zeitgemässen Optik: Bäder und Küchen sind ebenso neu wie das vergrösserte Küchenfenster und alle technischen Installationen. Fassade und Dach wurden den heutigen Anforderungen entsprechend gedämmt, die zu kleinen Balkone abgebrochen und durch grössere Modelle ersetzt. Dadurch

konnten auch die Mietzinse auf einem moderaten Niveau belassen werden: Eine Dreizimmerwohnung beispielsweise kostet neu durchschnittlich 1136 Franken (ohne Nebenkosten). Vor dem Umbau waren es netto 710 Franken.

Ähnlich sanft erfolgten die Eingriffe ins Hochhaus, das ebenfalls zum ersten Baulos gehörte. Ursprünglich wollten die Architekten hier auch die Grundrisse neu organisieren und um einen Erkeranbau erweitern – eine Idee, die den Bewohnern zu weit ging. Die GBL entschloss sich deshalb, die Grundrisse zu belassen und die 44 Dreizimmerwohnungen künftig nur an ältere Personen zu vermieten. Eine Lösung, die sich aufgrund der bereits vorhandenen Aufzüge anbot. Analog zu den Häusern unterhalb der Rautistrasse wurden die Wohnungen deshalb nur renoviert und alle technischen Installationen erneuert. Neu sind hingegen die grossen Balkone, die nun ausreichend Platz für das Aufstellen von Tischen und Stühlen bieten. Auffallendstes Element am Hochhaus ist die neue Fassade. Im Gegensatz zu den anderen bereits sanierten Häusern ist sie nicht verputzt, sondern mit elfenbeinfarbenen Eternitplatten verkleidet. Eine langlebige Lösung, die aufwändige Reinigungs- oder Sanierungsarbeiten auf Jahrzehnte hinaus unnötig macht.



Grundriss zweier rundum erneuerter Wohnungen in Haus B. Rot eingezeichnet der neu angebaute Essplatz sowie der neue Balkon.

Haus B erhielt neben grossen Balkonen Erkeranbauten, die nun als Essplatz dienen.

Die Häuser B und C wurden mit insgesamt sechs Attikawohnungen aufgestockt. Zum modernen Erscheinungsbild der sanierten Bauten tragen bei Haus C die gläsernen Aufzuxtürme bei.



### ... BIS ZU AUFSTOCKUNGEN UND NEUBAUTEN.

Wesentlich aufwändiger gestalteten sich die Arbeiten der im Herbst abgeschlossenen zweiten Phase im südlichen Teil der Siedlung. Hier wurde nicht nur saniert, sondern auch nachverdichtet; die überarbeiteten Zürcher Baugesetze ermöglichten es der Genossenschaft, das vorhandene Land wesentlich besser als bis anhin zu nutzen.

Zwei langgezogene, vier- beziehungsweise dreigeschossige Wohnhäuser wurden je um ein Attikageschoss ergänzt. So entstanden zusätzlich sechs Vierzimmerwohnungen mit je 97 Quadratmetern Wohnfläche und Dachterrassen. Grosszügiger präsentieren sich auch die bestehenden Wohnungen in einem der beiden Häuser: Sie wurden mit einem Erkeranbau erweitert, in dem neu der Essplatz untergebracht ist. Neu sind auch die vergrösserten Balkone und der direkte Zugang in den Garten für die Wohnungen im Hochparterre. Eines der beiden Häuser wurde zusätzlich mit Aufzügen ausgestattet. «Durch die Aufstockung auf fünf Geschosse eine Investition, die gerechtfertigt ist», sagt Projektleiter Urban Helbling.

**NEUE ELEMENTE NICHT VERSTECKT.** Die neuen Liftanlagen gehören denn auch zu den auffallenden Elementen der Sanierung: Die grau

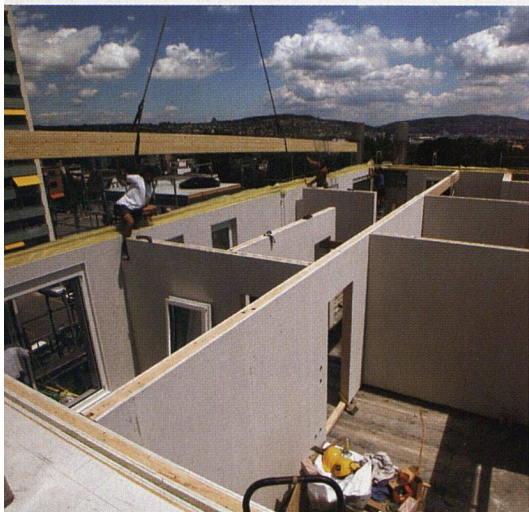
gestrichene Konstruktion aus Stahl und Glas wurde vor die bestehenden Treppenhäuser gestellt. Klar heben sich auch die Attika-Aufbauten und die Erker der neuen Esszimmer ab: Mit ihrer roten Verkleidung aus Holz und Eternit machen sie den Wandel im Thalbächli sichtbar.

Hinter den Verkleidungen verstecken sich Wandelemente in Holzrahmenbauweise. Sie wurden direkt in der Werkstatt des Zimmermanns vorgefertigt und mit dem Kran montiert. Das hat zwei Vorteile: Zum einen konnte die Bauzeit und damit die Belästigung für die Bewohner kurz gehalten werden, zum anderen sind die Elemente leichter als massive Wände, was den Aufbau der Attikageschosse auf das bestehende Dach mit begrenzter Tragfähigkeit überhaupt erst möglich machte.

**REIHENHÄUSER AUF TIEFGARAGE.** Dieselbe Bauweise wählten die Architekten für die zehn neu gebauten Reiheneinfamilienhäuser. Sie stehen auf der ebenfalls neuen Tiefgarage mit 53 Plätzen, die die vorher an derselben Stelle vorhandenen Garagenboxen sowie die Parkplätze im Innenhof der Siedlung ablöst. Wie die Ergänzungen der bestehenden Gebäude sind auch die neuen dreistöckigen Einfamilienhäuser rot gestrichen.

Im Innern bieten sie Platz für fünf Zimmer, verteilt auf 137 Quadratmeter Wohnfläche. Überraschend ist der Komfort: «Bei der Ausstattung haben wir uns am Standard von Eigenheimen orientiert», sagt Projektleiter Urban Helbling. Das heisst: Geschirrspüler in der Küche, Parkettböden in allen Zimmern, ein separates WC und ein Abstellraum im Erdgeschoss sowie zwei Badezimmer, eines davon direkt vom Schlafzimmer im obersten Stockwerk zugänglich. Das Pünktchen auf dem i sind die grossen Dachterrassen mit Blick ins Grüne. Die Vermietung war denn auch – trotz Nettopreisen um 2550 Franken pro Monat – kein Problem: «Wir konnten alle Häuser schon vor der Fertigstellung an Familien mit Kindern vermitteln», freut sich Brigitta Schneider von der GBL.

**ZUSÄTZLICHE ZIMMER DURCH ANBAUTEN.** Ähnlich stark wie in der zweiten wird auch in der dritten Etappe eingegriffen. Sie umfasst vier Häuser mit insgesamt 48 Wohnungen. Die Mehrheit von ihnen erhält neben der üblichen Sanierung auch neue Balkone und Erker-Anbauten. Bei zwölf Wohnungen geht die Genossenschaft noch einen Schritt weiter: Durch den Anbau zweier Zimmer werden aus den engen Vierzimmerwohnungen grosszügige Fünfzimmerwohnungen mit einer um



Bei allen An- und Neubauten setzten die Architekten auf vorgefertigte Holzelemente – so auch bei den Attikawohnungen.



So präsentiert sich Haus C gegen die Gartenseite.

Blick in die Attikawohnungen.



#### Baudaten

##### Bauträger:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Zürich

##### Architektur:

H. R. Berger Architekten AG, Zürich

##### Bauleitung:

Primobau AG, Zürich

##### Bauzeit:

Wettbewerb: 1997

Vorprojekt: 1999

Bauprojekt: 2000

Ausführung: 3 Baulose von Frühling 2002 bis Herbst 2004

##### Baukosten (Basiskostenvoranschlag Dezember 2003):

Total: 38,5 Mio. CHF

Sanierung und Erweiterung bestehende

Bauten: 31,96 Mio. CHF

Neubau 10 Reihenhäuser: 4,95 Mio. CHF

Neubau Tiefgarage: 1,59 Mio. CHF

#### Unternehmen (Auswahl):

Brunner Erben AG, Zürich (Baumeisterarbeiten)

Robert Spleiss AG, Zürich (Baumeisterarbeiten)

Nauer AG Fenster, Samstagern (Fenster)

BWT Bau AG, Zürich

(Aussenwärmedämmung)

Hotz AG, Zürich (Sanitäranlagen)

Sada AG, Zürich (Sanitäranlagen)

Wietlisbach AG, Stetten (Küchen)

Kone (Schweiz) AG, Bassersdorf (Lifte)

Lunor G. Kull AG, Zürich (Schutzraum)

Bruno Piatti AG, Dietlikon

(Wandschränke)

Gadola Fassaden AG, Oetwil (Fassaden)

Agosti AG, Zürich (Malen)

EgoKiefer AG, Zürich (Türen)

35 Quadratmeter erweiterten Wohnfläche. Im Spätherbst werden sich auch die letzten Häuser im neuen elfenbein-roten Farbkleid präsentieren.

Die Siedlung Thalbächli wird dank vergrösserten Wohnungen dann auch für Familien wieder attraktiv sein, so wie es sich die Planer in den Sechzigerjahren schon einmal vorgestellt hatten. Freuen werden sich die neuen Thalbächli-Bewohner aber nicht nur an den – wieder – familiengerechten Wohnungen zu fairen Preisen, sondern auch am Bach, der der Siedlung den Namen gab. Seit dem Bau der Häuser wurde er unterirdisch in einer Röhre umgeleitet. Ab diesem Sommer wird er wieder quer durch die Siedlung plätschern.

**UMBAU BEI VOLLBELEGUNG.** Die Siedlung Thalbächli zeigt nicht nur, wie sich Bausubstanz aus den Sechzigerjahren intelligent weiternutzen und ergänzen lässt, sondern auch, dass eine solche Totalrenovation in bewohntem Zustand machbar ist. Dies allerdings bedeutete eine Herausforderung für Bewohner, Planer und Handwerker. Schon Monate vor Beginn der Umbauarbeiten informierte die Genossenschaft zusammen mit den Architekten die Mieter über die Umbaupläne und die zu erwartenden Mietzinserhöhungen. Jeder Bewohner erhielt ein genaues



Auf der neu erstellten Tiefgarage (Einfahrt im Vordergrund) entstanden zwei Zeilen Reihenhäuser.

Die ebenfalls im prägnanten Rot gehaltenen Reihenhäuser bieten 137 Quadratmeter Wohnfläche. Trotz Mietzinsen von rund 2500 Franken waren die komfortablen Wohnungen längst vor Fertigstellung an Familien vermietet.



Bauprogramm, das exakt zeigte, was in seiner Wohnung wann gemacht wird. «Die heikle Phase, in der die Küchen und Bäder herausgerissen und erneuert werden, dauert jeweils knapp zwei Wochen», sagt Brigitta Schneider von der GBL, «in dieser Zeit bieten wir eine Ausweichwohnung innerhalb der Siedlung, WC- und Duschcontainer im Hof und Rechauds als Ersatz für den Kochherd an.»

Durch die exakte Planung haben es aber viele Mieter in der «heissen» Phase vorgezogen, in die Ferien zu reisen oder bei Bekannten Unterschlupf zu suchen. «Aus diesem Grund ist es extrem wichtig, dass wir die Termine ganz exakt einhalten», sagt Projektleiter Urban Helbling. Noch bevor die Arbeiten aber jeweils richtig starten, stehen den Bewohnern Sperrgutcontainer zur Verfügung, um Keller und Wohnung zu entrümpeln. «Das schafft Platz für die Arbeiten im Keller und zugleich Goodwill bei den Mietern», sagt Brigitta Schneider. Wichtigste Person im Zusammenspiel zwischen Verwaltung, Mietern, Handwerkern und Planern ist im Thalbächli Hauswart Ernst Wegmüller. Er hilft beim Umziehen während der Küchen- und Badrenovation, öffnet und schliesst bei Abwesenheit der Bewohner die Wohnungstüren für die Handwerker und vermittelt zwischen Baulei-

ter und Mietern. Trotz allem ist die Renovationsphase für die Mieter keine angenehme Zeit. «Wir staunen aber, wie wenig Reklamationen es trotz der permanenten Staub- und Lärmbelastung gibt», sagt Brigitta Schneider.

**MIETER ERHALTEN ENTSCHÄDIGUNG.** Dazu trägt sicher auch bei, dass die Mieter für die Beeinträchtigungen während der Bauzeit eine Entschädigung erhalten: Über die Höhe entscheidet der Vorstand der Genossenschaft jeweils pro Los separat. Trotzdem ist für die Verantwortlichen die Frage der Entschädigungen nicht einfach: «Die Festsetzung ist immer ein Balanceakt», sagt GBL-Geschäftsführer Walter Müller, «Aufwände für Mieterentschädigungen wirken sich negativ auf die Umbaukosten aus und schlagen sich schliesslich in höheren Mietzinsen nach der Renovation nieder.» Um den Mietern im Thalbächli mehr als nur die Entschädigung bieten zu können, hat die Genossenschaft trotzdem einen Weg gefunden: Die Mieten werden nicht innerhalb der rechtlich zulässigen Frist sofort erhöht, sondern zeitlich etwas verzögert. So können die Thalbächli-Bewohner den Komfort der erneuerten Wohnungen noch eine Zeit lang zum alten Mietzins geniessen.



# ENGAGIEREN SIE EINEN MALER- UND GIPSER-BETRIEB, DER IHR GELD NICHT VERPUTZT.



BEI DER AGOSTI AG STIMMT  
NICHT NUR DIE QUALITÄT,  
SONDERN AUCH DER PREIS. FÜR  
MALER- UND GIPSERAUFTRÄGE,  
VERPUTZE, SPRITZLACKIERUN-  
GEN ODER FARBBERATUNGEN  
VERSPRECHEN WIR IHNEN NICHT  
DAS BLAUE VOM HIMMEL,  
SONDERN OFFERIEREN DIE KO-  
STEN SCHWARZ AUF WEISS. RU-  
FEN SIE UNS EINFACH AN.

# AGOSTI

AGOSTI AG  
MALER- UND GIPSERBETRIEBE  
WEHNTALERSTRASSE 639  
8046 ZÜRICH  
TELEFON 01 377 61 61  
FAX 01 377 61 71  
E-MAIL INFO@AGOSTI.CH  
WWW.AGOSTI.CH