

Renovation : Stress und Genugtuung

Autor(en): **Basler, B.A.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 4: **Renovieren / Sanieren**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105731>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Von B. A. Basler

Renovation: Stress und Genugtuung

Renovation und Modernisierung von Wohnbauten – dieses aktuelle Thema ist so wichtig, dass wir es immer wieder aus verschiedenster Sicht und anhand vielfältiger Beispiele in unseren Spalten behandeln. Kein Fall ist wie der andere, Routine im eigentlichen Sinn ergibt sich nicht, Probleme ähneln sich zwar, müssen aber mit ständig neuen, sprich optimalen Lösungen angegangen werden.

Eine gewisse Genugtuung nach der aufwendigen Leistung der verantwortlichen Genossenschaftsbehörden ist jeweils das Fazit der umbaubetroffenen Mieter, das – ungeachtet verschiedener Stresssituationen und entsprechender Stossseufzer – schliesslich meist ungefähr so lautet: «Alles ist jetzt viel schöner und praktischer!» Nachfolgend publizieren wir auszugsweise einen Erlebnisbericht aus der «Milchbuck-Ziitig» der Baugenossenschaft Milchbuck über die Sanierung von 81 Wohnungen, welche 1958 im Schwamendinger Quartier Hirzenbach erstellt worden sind. Es sind die Gedanken eines Praktikers, der die mannigfaltigen Probleme, Pflichten und Lösungsmöglichkeiten bei Sanierungen und Renovationen immer wieder hautnah erlebt:

«Begonnen hatte alles mit einem Alarm, ausgelöst durch den Bruch eines Abfallstranges, der sich zum Glück im Keller befand. Dort stand jedoch der ganze Raum unter Dreckwasser! Was tun? In langer Vorstandssitzung wurde abgewogen, geprüft und diskutiert.

1958 erstellt, 1989 saniert:
81 Wohnungen im Hirzenbach.

Wie ein Lichtblick erschien uns da ein Artikel in der NZZ über Endoskopie. Wenn die Mediziner mit diesem Verfahren den Patienten ins Herz hineinsehen können, sollte es dann nicht auch möglich sein, damit herauszufinden, wie eine Röhre von 10 Zentimetern Durchmesser von innen aussieht? Nach langwierigen Abklärungen wurde eine Firma gefunden, und der Auftrag konnte erteilt werden. An einer Vorstandssitzung wurden dann die hervorragend ausgefallenen Fotos der Endoskopie ausgewertet. Der daraus resultierende Befund war klar: Die Abfallstränge müssen ersetzt werden, ausgenommen jene des Dachwassers. Überlegung: Wenn schon Dreck, Staub, Lärm und Umbau im Hause, könnten gleichzeitig auch die Steigstränge (warmes und kaltes Wasser) ersetzt werden. Alsdann wurden die Rahmenbedingungen für einen Architekturwettbewerb ausgearbeitet, wozu insgesamt vier Architekten eingeladen worden sind. Nach Auswertung der eingegangenen Arbeiten wurde dem Architekturbüro Meier+Steinauer der Auftrag zur Sanie-



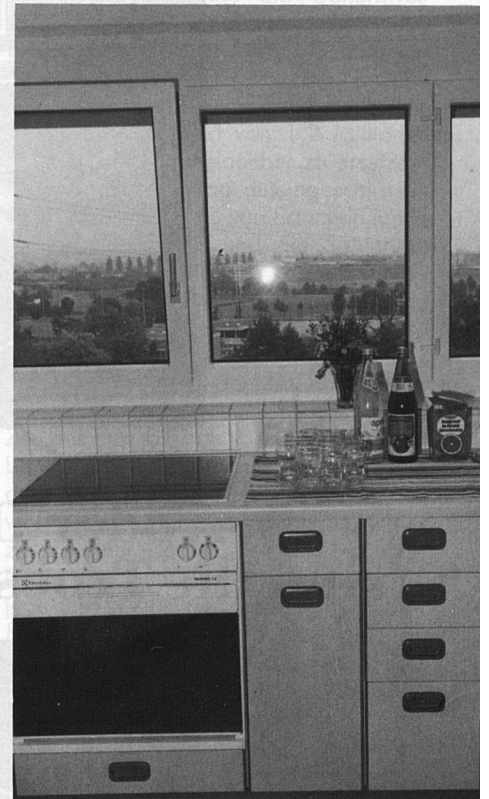
Von B. A. Basler

Die Sanierung erteilt. Weitere Arbeiten: Pläne studieren, Devis erarbeiten, Änderungen vorschlagen, Details diskutieren, Probleme lösen, Submissionen veranlassen, Offerten durchsehen und prüfen, Korrekturen anbringen, Rückfragen und Preise an Änderungen anpassen, zusammenzählen, Kosten abschätzen, Finanzierung vorberaten, Grobkalkulation über approximative Mietzinsaufschläge machen. Zu diesem Zeitpunkt stand fest, dass eine Mieterversammlung durchzuführen sei. Also: Termin koordinieren, Saal reservieren, Einladung aufsetzen, vervielfältigen und versenden. Gleichzeitig wurden die Arbeiten an die Unternehmer vergeben, die Auftragsbestätigungen durchgesehen und mit den Offerten verglichen. Der Tag der Mieterorientierung beginnt mit einem Schock! Zufälligerweise erhalten wir die Mitteilung, dass ab etwa 1995 kein Gas mehr nach Schwamendingen geliefert wird! Sofortige Folge: Alles umplanen, umrechnen, umstrukturieren, neue Offerten einholen, Details abklären, Stromlieferungsvertrag mit EWZ abschliessen. Baueingaben ändern, neue Kostenschätzungen verlangen, Grobkalkulation erstellen. Gott sei Dank bleiben die Beträge im Budget-Rahmen. Die Mieterorientierung wird dennoch durchgeführt. Eine approximative Mietzinshöhung wird bekanntgegeben, obwohl wichtige Arbeitsgattungen nur geschätzt werden können. Und langsam ist der Papierkrieg vorbei.

Der Tag des Baubeginns naht. Die Arbeiten kommen zügig voran. Und schon tritt zwischendurch wieder eine negative Überraschung ein. Der Sonneriedraht ist in der Wand eingelassen und entgegen der Vorschrift nicht in einem Plastikrohr. Dies bringt wiederum Probleme und Mehrkosten – und das Budget wird eng. Die Arbeiten schreiten jedoch weiterhin programmgemäss voran. Bei einem Lokalausgang zeigt sich, dass Staub, Dreck und Lärm teilweise die Grenze des Zumutbaren erreichen. Glücklicherweise überzeugt aber der Vergleich alt/neu, womit die Moral der Genossenschaftler doch nicht allzu tief sinkt. Gleichzeitig mit dem Umbau im Hirzenbach werden die alten Gasherde durch elektrische Kochherde ersetzt, eben im Hinblick darauf, dass in absehbarer Zukunft in Zürich-Nord nur noch zwei Energieträger (Elektrisch und Fernwärme) eingesetzt werden.

Ein Lichtblick für die <geplagten> Mieter: das Ende der Bauarbeiten ist in Sicht. Glücklicherweise – Holz aalange – gab es keine Unfälle. Das Terminprogramm wurde ungefähr eingehalten. Die Kosten liegen – soweit abschätzbar – im Budget. Gewünschte Verschönerungsarbeiten werden aus Kostengründen auf 1990 verschoben. Jetzt wird der Computer mit neuen Daten gefüttert sowie der Ausdruck der neuen Einzahlungsscheine programmiert. Weitere Arbeiten: Bauabrechnung kontrollieren, Hypothekenzinseinleiten, Papierkrieg auf Bank und Notariat erledigen, Bauabrechnung an Hochbauamt und Finanzamt einreichen. Auf Kommentar und grünes Licht warten. Abschliessend die Unterlagen im Archiv ablegen.»

Und meist wird bereits das nächste Projekt in Angriff genommen. Oft bestehen aber sogar mehrere Projekte nebeneinander. Dann wird die Belastung für Verwaltung und Genossenschaftsvorstände besonders gross. Die Verantwortung für die zu pflegende Bausubstanz ist aber so oder so schwer, gleichgültig, ob zukunftsgerichtete Arbeit geleistet wird oder ob die Probleme vor sich her geschoben werden. Nur – diese Probleme werden nicht leichter, wenn alles beim alten bleibt. . .



Sanierte Küche mit schöner Aussicht: Detail der umfassenden Sanierung im Hirzenbach.

elektrotechnische Unternehmung
 elektronische Steuerungen
 24-Stunden-Service
 Planung Installation
 Telefon A Schalttafelbau
 Telefon (01) 301 44 44
COMPAGNONI
 ELEKTRO
 ZÜRICH