

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 65 (1990)

**Heft:** 4: Renovieren / Sanieren

**Artikel:** Renovation : Stress und Genugtuung

**Autor:** Basler, B.A.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105731>

#### 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:** 09.01.2026

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

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 ausgewählten 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

nung 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.

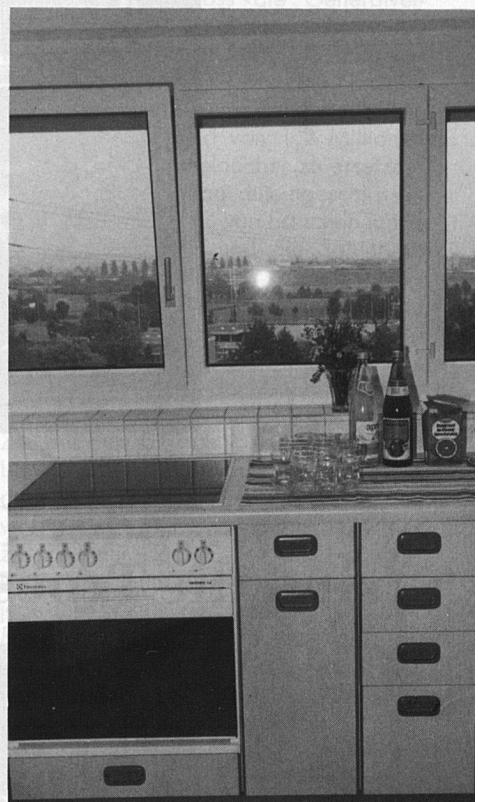
Der Tag der Mieterorientierung beginnt mit einem Schock! Zufälligerweise erhalten wir die Mitteilung, dass ab etwa 1995 kein Gas mehr nach Schwamendingen geliefert wird! Sofortige Folge: Alles umplanen, umrechnen, umstrukturieren, neue Offerten einholen, Details abklären, Stromlieferungsvertrag mit EWZ abschliessen. Baueingaben ändern, neue Kostenschätzungen verlangen, Grobkalkulation erstellen. Gott sei Dank bleiben die Beträge im Budget-Rahmen. Die Mieterorientierung wird dennoch durchgeführt. Eine approximative Mietzinserhöhung 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 Lokalaugenschein zeigt sich, dass Staub, Dreck und Lärm teilweise die Grenze des Zumutbaren erreichen. Glücklicherweise überzeugt aber der Vergleich alt/neu, womit die Moral der Genossenschaftsmitglieder 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, Hypothezeierung einleiten, 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.

Dachstockausbau  
Wand- & Deckenschäume...  
... für die Küchenraum  
... ohne die Generatoren

**elektrotechnische Unternehmung**  
**elektronische Steuerungen**  
**24-Stunden-Service**  
**Telefon (01) 30144 44**  
**ELEKTRO**  
**COMPAGNONI**  
**ZÜRICH**