

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 4: Renovieren, Sanieren

**Artikel:** Totalsanierung mit offener Planung : Mitsprachemöglichkeit für Bewohner  
**Autor:** Berger, H.R.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105890>

### **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:** 13.01.2026

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



# Totalsanierung mit offener Planung – Mitsprachemöglichkeit für Bewohner

In Zürich-Nord besitzt die Arbeiter-Siedlungsgenossenschaft ASIG im Gebiet des sogenannten «Dreispietz» eine Reihenhaussiedlung mit insgesamt 223 Einheiten. Die unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg realisierten Bauten dokumentieren eine Pioniertat im Bereich des sozialen Bauens in Zürich und zeugen damals wie heute vom Mut und Zukunftsglauben ihrer Initianten.

Das soziale Bauen war und ist eine eminent wichtige Komponente auf dem ausgetrockneten Wohnungsmarkt Zürich. Unter grossen Einschränkungen und Auflagen der Subventionsgeber wurden die Reihenhäuser mit drei bis fünf Zimmern – die allerdings für heutige Begriffe teilweise zu knapp dimensioniert sind – in 30 Blockeinheiten unterschiedlicher Länge erstellt. Ungeachtet der Beschränkung auf das absolut Notwendige darf mit Genugtuung festgehalten werden, dass diese Siedlung bis anhin unzähligen Familien zu einem echten Zuhause geworden ist. Diesen Anspruch wird sie zweifellos auch in Zukunft erfüllen. Es liegt jedoch auf der Hand, dass sich nun nach etwa 45 Jahren eine Totalsanierung aufdrängt.

## Die Bestandesaufnahme

Soll ein Bauvorhaben dieser Grössenordnung und Bedeutung angegangen werden, so fällt eine gründliche und systematische Bauvorbereitung besonders ins Gewicht. Erst die analytische Erfassung des IST-Zustandes hat klar aufgezeigt, wie gross die Vielfalt der scheinbar identischen oder mindestens ähnlichen Haustypen war. Nicht zuletzt hat die Eigeninitiative der Bewohner selbst dazu beigetragen, dass heute kaum zwei Häuser tatsächlich gleich sind. Nebenbei wurde



Jeweils 4 Einheiten werden pro Sanierungsetappe in Angriff genommen. Die Umbauzeit dauert jeweils 5 Wochen, währenddem die Häuser meistens durchgehend bewohnt bleiben.

deutlich erkennbar, dass bei soviel umgesetztem Individualismus (nach dem Motto «My home is my castle») jedes Bauprogramm nur unter aktivem Einbezug der Bewohnerschaft eine Chance auf befriedigende Realisierung haben konnte. So hat sich denn der Vorstand der ASIG unter der damaligen Leitung von Otto Nauer zu dem beschwerlichen, aber letztlich richtigen Weg der «offenen Planung» bekannt. Demzufolge wurden die Genossenschafter eingeladen, in einer Planungsgruppe mitzuarbeiten, um dort einerseits ihre Anliegen und Wünsche direkt einzubringen, andererseits aber logischerweise ebenso die Verantwortung für die Formulierung des Planungszieles mitzutragen.

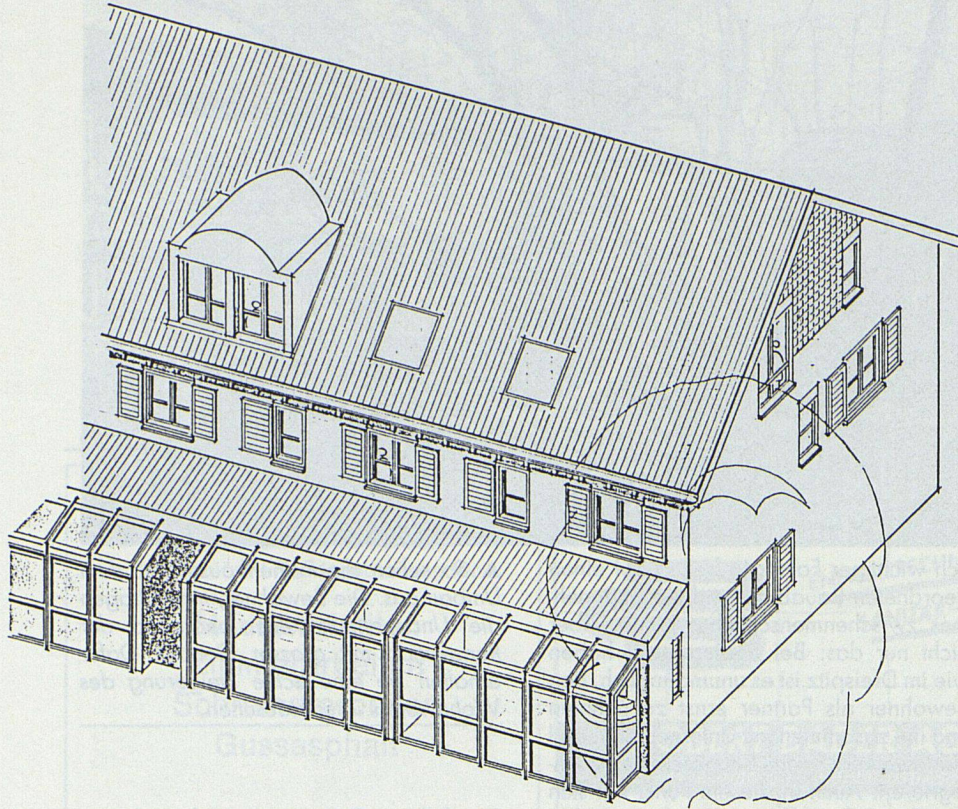
## Musterhaus erleichtert die Planung

Als ein besonderer Glücksfall ist die Tatsache zu werten, dass im Vorfeld der Sanierungsvorbereitungen ein Reiheneinfamilienhaus leer wurde. Hier liessen sich schon einmal erste wertvolle Erkenntnisse und Erfahrungen gewinnen. Es wurden nicht nur verschiedene in Frage kommende Materialien getestet, sondern auch mögliche Vorgehensweisen betreffend den Bauablauf erprobt. Dieses «Musterhaus» gedieh zu einem beliebten Anschauungsobjekt für alle Beteiligten und erleichterte in vielen Belangen die Meinungsbildung. Untersuchungen über den Wohnwert des Einzelhauses zeigten, dass die vorhandenen Grundrissdispositionen qualitativ, nach aktuellen Gesichtspunkten beurteilt, Gültigkeit haben, wenngleich dem individuellen und flexiblen Wohnen kaum Raum gegeben wird.

## Projekt und Bauleitung

H. R. Berger, Architekten ETH/SIA  
(vormals C. Ratgeb + H. R. Berger)  
Schaffhauserstrasse 355, 8050 Zürich  
Tel. 01/311 80 71 Fax 01/311 80 82





STUDIE WINTERGARTENVORBAU MIT DACHAUSBAU

### Steigende Hypozinsen verhindern wünschbare Erweiterung der Wohnfläche

Auf der Negativseite steht ausserdem die an heutigen Bedürfnissen gemessene, in weiten Teilen zu knappe Dimensionierung der Zimmer zu Buche. Vorstudien sollten deshalb abklären, wie diesem misslichen Umstand effizient abgeholfen werden könnte. Zum einen sah die Idee, das Wohnzimmer durch einen Wintergartenvorbau mit Ganzjahresnutzung zu erweitern, bestechend aus, zum anderen sprach aber auch die Möglichkeit, durch Anheben der Giebeldächer um rund 50 cm Raum für den Ausbau eines Dachstudios zu bilden, für sich. Erste Kostenberechnungen führten jedoch zu einer eigentlichen Ernüchterung. Parallel zu den Bauvorbereitungen stiegen nämlich die Hypothekarzinse um annähernd 40% an und machten den Träumen von Erweiterungsanbauten ein rasches, gnadenloses Ende. Konzentration auf das unabdingbar Wesentliche war jetzt angesagt. Zusammen mit den Mietern wurde ein «Muss-Programm» und ein zusätzliches «Wunsch-Programm» entwickelt. Mit unumwundener Ehrlichkeit rechnete man in

der Folge den Bewohnern vor, welche konkreten Auswirkungen die Umsetzung der einzelnen Sanierungsmassnahmen auf die Höhe der Mietpreise haben würden. Denn eines war klar, es sollte im Dreispitz auch weiterhin kostengünstiger Wohnraum angeboten werden können. Die Konsequenzen aus den anlässlich der Kolonieverversammlung beschlossenen Massnahmen war dank dieser Transparenz allen Anwesenden bewusst. Neben den ordentlichen Unterhalts- und Anpassungsarbeiten wurden die nachfolgenden Arbeiten beschlossen:

- Innen:
- Fensterersatz in Holz-Metall und Wärmeschutzglas
  - Ersatz der Eingangstüren
  - Isolation von Kellerdecken und Windenböden
  - Neue Einbauküchen
  - Sanierung Bad/WC und der Waschküche
  - Installationsanpassungen und Erneuerungen, Elektro, Sanitär, Heizung
  - Malerarbeiten Korridor, Bad/ WC, Küche

- Aussen:
- Kompaktisolierung der Giebelwände
  - Blechersatz in Kupferblech
  - Putzsanierungen
  - Äussere Malerarbeiten

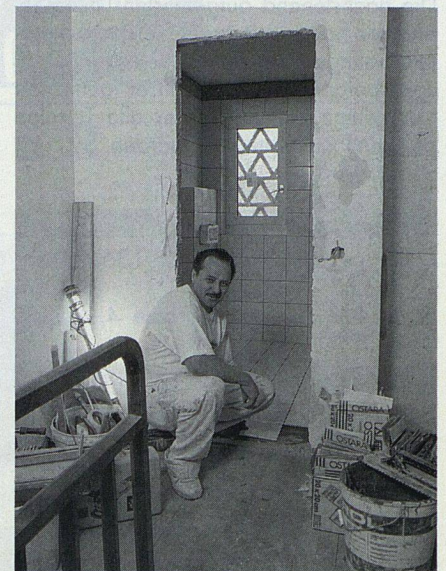
- Umgebung:
- Erneuerung der Zugangswege
  - Nachrüsten einer Wegbeleuchtung
  - Verbesserung der Hinweis- und Orientierungssituation
  - Wiederherstellungsarbeiten

Das Erneuern der Kaltwasserversorgung wurde nachträglich aus unterhaltstechnischen Überlegungen durch den Vorstand anberaumt.

### Das Bauprogramm

Eine Grundvoraussetzung war und ist, dass die Siedlung ständig bewohnt bleibt. Daher kommt der sorgfältigen Planung des Bauablaufes eine besondere Bedeutung zu. Die effektive Bauzeit, ohne lokale Vorbereitungsarbeiten im Kellergeschoss, dauert pro Sanierungsetappe (Innensanierung) 5 Wochen. Gearbeitet wird in zwei parallel laufenden Baulosen, wobei jeden Montagmorgen pro Los eine neue Etappe zu je 4 Einfamilienhäusern in Angriff genommen ►

*Die Badezimmer erhalten neben neuen Installationen und Einrichtungen auch neue und pflegeleichte Plättböden.*



### Sanitärplanung

Robert Bader AG  
Rebbergstrasse 30  
8037 Zürich  
Tel. 01/271 43 20

### Elektroplanung

K.R. Compagnoni AG  
Eitenfeldstrasse 18  
8052 Zürich  
Tel. 01/301 44 44



# Totalsanierung

wird. Dies bedeutet, dass maximal zwei Lose mal 4 Einfamilienhäuser mal 5 Arbeitswochen, also 40 Einfamilienhäuser im Umbau sind. Dieses straffe Programm garantiert, dass für den einzelnen Mieter die Unannehmlichkeiten der Umbauzeit auf ein absolutes Minimum beschränkt und zum vornherein überschaubar bleiben. Das Vorgehen erfordert von der Bauleitung und den involvierten Unternehmen ein Höchstmass an Flexibilität und Einsatzbereitschaft.

Im vergangenen Jahr wurden in der Zeit zwischen dem 2. September und dem 6. Dezember die ersten 75 Einheiten innsaniert. Nach der üblichen Winterpause laufen nun seit dem 2. März die Arbeiten wieder im bewährten Rhythmus. Gleichzeitig kommen jetzt die mit der Aussenrenovation zusammenhängenden Arbeiten in Gang. Sofern die Arbeiten wie bis anhin programmgemäss ausgeführt werden, könnten alle Sanierungsmassnahmen, mit Ausnahme eines Teiles der Umgebung, im Herbst 1992 beendet werden.

## Erste Erfahrungen der Bauleitung

Es lässt sich weder verheimlichen noch beschönigen, dass ein Sanierungsvorhaben der vorliegenden Grösse von allen Beteiligten enorme Anstrengungen erfordert. Die richtige Information der betroffenen Mieterschaft ist ein ausserordent-



lich wichtiger Faktor in bezug auf einen geordneten Bauablauf und ein angenehmes zwischenmenschliches Klima. Aber nicht nur das: Bei Sanierungsvorhaben wie im Dreispitz ist es unumgänglich, den Bewohner als Partner ernst zu nehmen und ihn zusammen mit Unternehmern und Handwerkern in das Baugeschehen zu integrieren. Auch in diesem Punkt hat sich die Form der offenen Planung gut bewährt. Bisher gemachte Erfahrungen der Hausbewohner wurden immer wieder in Arbeitsgesprächen mit dem Architekten und der Bauleitung erörtert, was ein unmittelbares Feedback ermöglichte. Dadurch konnten einzelne der angeregten Korrekturen rasch und unbürokratisch ins Programm 92 aufgenommen werden.

▲ So sehen die Reihenhäuser vor dem Umbau aus. Die Bewohner/innen tragen die Unannehmlichkeiten während der Renovation mit grosser Geduld. Dafür erhalten sie eine echte Steigerung des Wohnwertes ihrer Häuschen.

Es erfüllt mit Genugtuung und stimmt zuversichtlich, dass die meisten Bewohner der bereits sanierten Häuser mit dem Resultat der Renovation zufrieden sind und eine echte Steigerung des Wohnwertes registrieren. Speziell die neuen, dichten Fenster wie auch die nach aktuellen Erkenntnissen ausgerüstete Einbauküche werden lobend erwähnt.

Die nachstehend aufgeführten Unternehmungen haben mit ihrem Einsatz zum guten Gelingen der Renovation ASIG-Dreispitz beigetragen. Dank ihrer fachlichen Kompetenz konnten bisher alle Termine problemlos eingehalten werden.

### Baumeisterarbeiten

Keller + Co AG, Neugasse 136, Zürich, 2713633  
Ed. Züblin AG, Okenstrasse 4, Zürich, 361 17 50

### Elektroanlagen

K.R. Compagnoni, Ettenfeldstrasse 18, Zürich, 301 44 44  
Grossenbacher AG, Friedaustasse 17, Zürich, 496 11 11  
Elektro Winkler AG, 8302 Kloten, 814 35 35

### Sanitäre Installationen

Preisig AG, Siewerdstr. 9, Zürich, 311 92 92  
SADA-Genossenschaft, Zeughausstr. 43, Zürich, 241 07 36

### Kücheneinrichtungen

B. Wielisbach AG, 5608 Stetten, 056/96 21 51

### Plattenarbeiten

Rinaldo Beer, 8152 Glattbrugg, 810 66 03  
Hänni AG, Eugen-Huber-Stasser 1, Zürich, 431 81 81

### Zimmermannsarbeiten + Therm. Isolierungen

R. Spleiss AG, Mühlebachstrasse 164, Zürich, 382 00 00

### Schreinerarbeiten

B. Krauer, 8716 Schmerikon, 055/86 38 30

### Aussentüren

Bachmann AG, 6280 Hochdorf, 041/88 03 33

### Fenster

Bachmann AG, 6280 Hochdorf, 041/88 03 33

### Klapplädensanierung

Widmer AG, 8617 Mönchaldorf, 948 00 77

### Bodenbeläge

Lenzinger Söhne, 8610 Uster, 944 54 30  
Meyer-Müller AG, Stampfenbachstr. 6, Zürich, 251 90 50

### Dachdeckerarbeiten

B. Lendenmann, Tramstr. 68, Zürich, 311 90 62

### Malerarbeiten

Lehner + Walpen, Forchstr. 307, Zürich, 55 51 25  
Gipser- + Malergen., Flurstr. 110, Zürich, 492 14 88  
W. Hugentobler, Althoosstr. 30, Zürich, 371 21 44

### Gerüstungen

Meier + Ritter AG, Blumenfeldstr. 30, Zürich, 371 69 68

### Spenglerarbeiten

Preisig AG, Siewerdstr. 9, Zürich, 311 92 92

### Fassadenisolierungen + Fugendichtungen

Albis Chemie AG, 8134 Adliswil, 710 93 70

### Äussere Malerarbeiten

Max Schweizer AG, Ahornstrasse 21, Zürich, 321 26 26  
Gipser- und Malergen., Flurstrasse 110, Zürich, 492 14 88  
W. Hugentobler, Althoosstr. 30, Zürich, 371 21 44