

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 20 (2007)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Nervenkitzel im Hochhaus : Sanierung der Hardau Zürich  
**Autor:** Schärer, Caspar  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123175>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.02.2025

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

# Nervenkitzel im Hochhaus

Text: Caspar Schärer  
Fotos: Susanne Stauss

Der Umbau eines bewohnten Hauses stellt an alle Beteiligten höchste Anforderungen: Mieterinnen und Mieter müssen Lärm und Schmutz ertragen, Bauunternehmen arbeiten unter hohem Termin- und Kostendruck. Bei der Sanierung der Hardau-Hochhäuser in Zürich treten diese beiden Probleme besonders scharf zutage.

• Landauf, landab kommt die Bausubstanz der Hochkonjunkturjahre in ein kritisches Alter. Das «Bauwerk Schweiz» entstand zu einem erheblichen Teil in den Sechziger- und Siebzigerjahren. Der Sanierungsbedarf ist inzwischen enorm. Zugleich sind die – oft preisgünstigen – Wohnungen vielen Menschen zur Heimat geworden. Hier öffnet sich eine Kluft zwischen Hauseigentümern und ihren Mietern: Wollen die einen ihre Liegenschaften auf einen zeitgemässen Stand bringen, bevor es zu spät ist und alles noch teurer wird, haben sich die anderen mit ihrer in die Jahre gekommenen Wohnung arrangiert und sind froh, dass die Miete moderat ist.

Weil Dutzende oder Hunderte von Mietparteien bei einer Sanierung ihrer Siedlung nicht einfach umquartiert werden können, werden die Häuser oft im bewohnten Zustand umgebaut. Dabei kommen sich Planer, Handwerker und Bewohnerinnen sehr nahe – Welten, die sich im Mietwohnungsbau sonst kaum begegnen. Die vertraute Wohnung wird zur Baustelle, die Privatsphäre gerät aus dem Gleich-

gewicht. Die Bauleute wiederum können nicht so werken, wie sie es gewohnt sind, müssen Rücksicht nehmen und Empfindlichkeiten abfedern. Da sollen die Handwerker zuerst so schnell wie möglich kommen – kaum sind sie dann da, sollen sie noch schneller wieder verschwinden. Der bewohnte Umbau ist eine Belastungsprobe für alle Beteiligten. Die Wohnsiedlung Hardau II in Zürich ist ein exemplarischer Fall für einen komplexen bewohnten Umbau im grossen Massstab. Wir blicken auf ihn mit der Brille einer Mieterin und eines Planers.

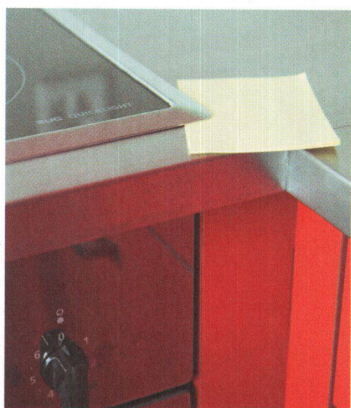
## 600 Wohnungen für 50 Millionen Franken

Die vier braunen Hochhäuser mit 21 bis 31 Geschossen wurden 1974 bis 1976 vom Architekten Max Kollbrunner erstellt und prägen seither als höchste Wohnhäuser der Schweiz die Skyline von Zürich. 524 Wohnungen zählen die Hochhäuser, 78 weitere die zwei zur Siedlung gehörenden Flachbauten. Die Mieten liegen im mittleren bis unteren Segment; die Hardau ist keine Sozialsiedlung, bietet aber Wohnungen für kleinere Budgets.

Ende Jahr 2002 schrieb die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich als Eigentümerin eine Präqualifikation für die Sanierung aus. Das auf Bauerneuerung spezialisierte Oltenener Architekturbüro Batimo gewann die Ausmarchung und wurde mit der Planung beauftragt. Als Generalunternehmerin wurde in einem Konkurrenzverfahren Zschokke gewählt, die Ende 2005 mit Batigroup zur Implenia fusionierte. Für rund 50 Millionen Franken werden sämtliche Leitungen – einige davon mit Asbest kontaminiert – sowie alle Küchen und Bäder ersetzt.

Jeweils vier Wochen lang dauerte die Sanierung einer Wohnung. Eine Mieterin aus dem höchsten Hardau-Turm, nennen wir sie Laurence Harder, erinnert sich nicht gerne an die Zeit zurück – es herrschte Ausnahmezustand in ihren vier Wänden. Während der gesamten Bauzeit von knapp fünf Monaten wurde für den ganzen Turm praktisch jede Woche das Wasser einen Tag lang abgestellt. Zwischendurch war der Lärm so stark, dass man sich im Gespräch nicht mehr verstand. Laurence Harder war froh, tagsüber auswärts zu arbeiten, aber auch so wurde sie zunehmend dünnhäutiger. Trotz ihres Unmuts hatte sie Mitleid mit den Handwerkern, die sich so beeilen mussten und kaum dazu kamen, etwas zweimal nachzumessen.

Nach all den Strapazen freut sich die Mieterin auf ihre aufgefrischte Wohnung mit neuer Küche und neuem Bad. Gross ist ihre Enttäuschung, als sie feststellt, dass nicht mit letzter Konsequenz sorgfältig gearbeitet wurde. Sie steht vor schräg montierten Küchenschranktüren, zieht an lott-rigen Schubladen, entdeckt dicke Kittfugen im Bad, kleine



1

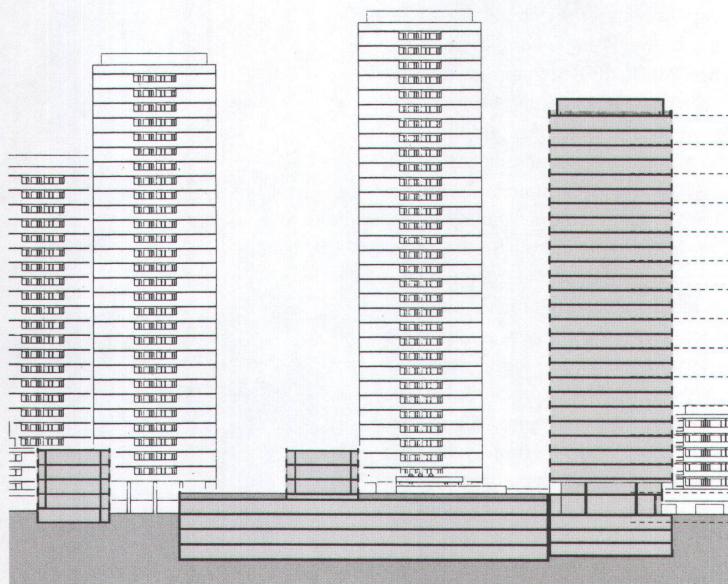


2

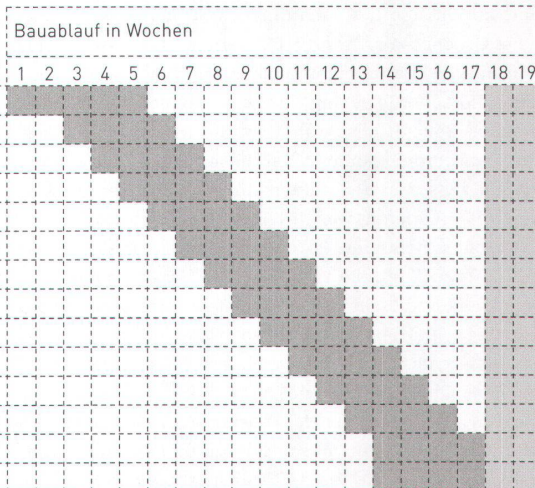


3





Etagen  
 24/25  
 22/23  
 20/21  
 18/19  
 16/17  
 14/15  
 12/13  
 10/11  
 8/9  
 6/7  
 4/5  
 2/3  
 OF/1  
 UF



■ Hauptarbeiten ■ Fertigstellungsarbeiten



Kratzer beim neuen WC und noch einiges mehr. Offenbar waren Termin- und Kostendruck zu gross, denkt sie sich. Sie ärgert sich über die Ungenauigkeiten an der obersten Oberfläche, also an der Schnittstelle zwischen Mensch und Bauwerk. All das, was sie täglich sieht und anfasst, was regelmässig geputzt werden muss, gerät zwangsläufig in den Fokus ihrer Aufmerksamkeit.

Was getan werden musste, damit das Wasser durch die neuen, asbestfreien Rohre wieder fliesst, die Spülung funktioniert, der Dampfabzug zieht und der Ofen heizt – all das bleibt für sie unsichtbar, weil es in den Wänden versteckt ist. Frau Harder füllt ein Formular aus, in das sie die Mängel einträgt. Einige Monate später – sie hatte die Hoffnung schon fast aufgegeben – kommt schliesslich doch noch ein Handwerkerteam vorbei und behebt im Rahmen der Nachabnahme die grössten Ungenauigkeiten.

### Vier Wochen – zwei Geschosse

Aus baulicher Sicht ist der Umbau der Hardau für die Bauleitung der Implaneta keine besondere Herausforderung. Die Tragstruktur der Hochhäuser wird nicht angetastet, und auch die Fassade bleibt so, wie sie ist. Logistisch hingegen brachte die Gross-Sanierung die Generalunternehmung ins Schwitzen. Ernst Weyermann, der Chef des federführenden Architekturbüros Batimo, dachte sich einen nicht alltäglichen Bauablauf aus, der die Logistik prägte: Gearbeitet wird von oben nach unten. In vier Wochen werden jeweils zwei Stockwerke mit zehn Wohnungen →

**1-3 Die Folgen der Sanierung unter Zeitdruck: Nicht alles ist auf Anhieb perfekt und sorgt für Mieterinnen-Ärger. Unpräzise Montagen von Kochfeld und Schwellen oder verschmierte Kittfugen wurden später in der Nachabnahme korrigiert.**

**4 Die vier Hardau-Türme mit 600 Wohnungen wurden in einem ausgeklügelten Zeitplan renoviert: Während vier Wochen arbeiteten die Unternehmer in zehn Wohnungen auf zwei Geschossen.**

**5 Sanierung mit Augenmass: Die Oberflächen sind die Visitenkarten des Umbaus; Nach den Fertigstellungsarbeiten haben die Bewohnerinnen die Strapazen der Bauzeit wieder vergessen und sind zufrieden.**



→ komplett saniert, der Ersatz der Leitungen eingerechnet. Im Wochenrhythmus nimmt die Baukarawane zwei neue Geschosse in Angriff. So werden bis zu 40 Wohnungen in acht Stockwerken gleichzeitig umgebaut. «Damit kann die hohe Belastung für die Bewohner auf diese vier Wochen Bauzeit beschränkt werden», erklärt der Architekt. Ausserdem könnten bei dieser Strategie die Handwerker zwischen den beiden Geschossen über die Treppen frei zirkulieren, was die Abläufe vereinfacht.

Drei vollamtliche Bauleiter braucht es, um diese Umbaufabrik unter Kontrolle zu halten. Die Bauleiter haben die Handwerker mit fein justierten Zeitplänen ausgerüstet, an die sie sich streng halten müssen. Egon Benz, Chef des Bauleiterteams, spricht denn auch von einer «fast militärischen» Organisation. Die Termine sind so spitz kalkuliert, dass der aussen an der Fassade montierte Lift auf die Minute genau fahren muss. Am Bau beteiligte Unternehmen, die etwas mit dem Lift transportieren wollen, müssen sich vorgängig schriftlich anmelden. Die Wohnung, die direkt am Fassadenlift liegt, wird als «Logistik-Wohnung» geräumt und während vier Wochen als Umschlagplatz gebraucht. Mieter, die ihre Wohnung zur Verfügung stellen müssen, ziehen vorübergehend in eine dafür hergerichtete Ersatzwohnung in der Siedlung um.

### An die Visitenkarte denken

Im Februar 2006 begannen die Arbeiten im ersten der vier Hardau-Türme, bereits sieben Monate später waren zwei Türme mit 300 Wohnungen fertig. Schnell musste es also gehen, Zeit ist Geld. Die Geschwindigkeit, mit der in der Hardau Stock für Stock umgebaut wird, macht Eindruck. Die Sanierung der 600 Wohnungen im mehrheitlich be-

wohnten Zustand ist eine der aussergewöhnlichsten Baustellen schweizweit. Bei diesem Tempo kann die Sorgfalt leiden. Kann ein Handwerker Qualität abliefern, wenn hinter ihm der Lift schon die nächste Lieferung bringt? Letztlich ist die Oberfläche die Visitenkarte des Handwerks, der Planer und schliesslich der Bauherrschaft. Auch wenn in der Hardau die Mietzinse günstig sind, sollte ein möglichst hoher Standard erreicht werden. Das sei grösstenteils gelungen, betonen Implenia und die Stadt Zürich. Rückmeldungen von zufriedenen Mietern würden dies bestätigen, heisst es. Fakt bleibt, und das gilt für alle bewohnten Umbauten: Die «unsichtbaren» Arbeiten mögen noch so komplex und anforderungsreich sein und logistisches Geschick erfordern – ihr Wert wird nicht erkannt, wenn es an der Oberfläche zu Ungenauigkeiten kommt. Ein sauberer Verarbeitungsfinish kann viel dazu beitragen, dass die Strapazen der Bauzeit bei den Mietern schnell in den Hintergrund rücken und sie sich an der neuen Küche und am neuen Bad erfreuen. •

Sanierung Siedlung Hardau II, 2006–2007

-----  
Bullingerstrasse, Zürich

--> Bauherrschaft: Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich

--> Architektur: Batimo, Olten

--> GU: Implenia, Zürich

--> Gesamtkosten: CHF 50 Mio.

--> Mietpreis 2½-Zimmer-Wohnung vor der Renovation: CHF 1124.–

--> Mietpreis 2½-Zimmer-Wohnung nach der Renovation: CHF 1237.– (+10%)



Kashgai, Südiran  
um 1940  
349 x 120 cm

**KELIM  
GALERIE**  
werner weber

Bleicherweg 10  
CH-8002 Zürich  
Tel. 044 381 10 88  
info@wernerweber.com

## Einzigartige Ausblicke

Unsere Filigranverglasungen eröffnen neue Horizonte und erfüllen höchste Ansprüche an exklusives Architekturdesign.



**BERGER**  
Metall & Glas

Berger Metallbau AG, 3550 Langnau, Tel. 0800 100 400, www.berger.ag