Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 3

Artikel: Als Bauverwalter bei der ABZ
Autor: Zulliger, Jürg
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105992

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

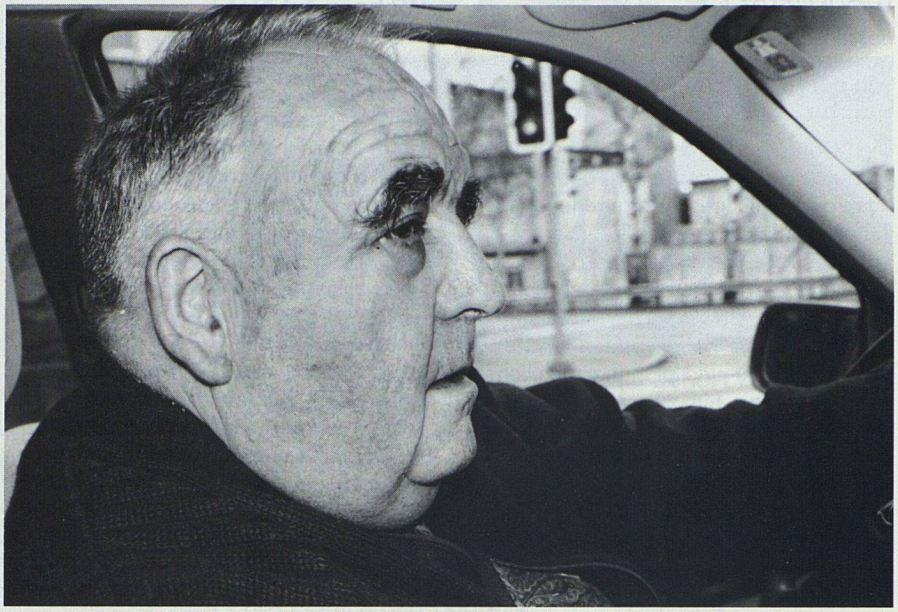
Download PDF: 20.07.2025

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

Jürg Zulliger (Text und Bild)

Als Bauverwalter bei der ABZ

Walter Steiger ist einer von 14 Angestellten der ABZ, die im Team – täglich – die Verwaltung von über 3500 Wohnungen an die Hand nehmen. Keine alltägliche Aufgabe.



Walter Steiger ist täglich für die ABZ unterwegs – manchmal auch ausserhalb der Bürozeit.

«Hoi Walti, was kostet es, eine Birke zu fällen?» – «Da musst Du die Gartenbaufirma anfragen. Die Nummer ist...» Walter Steiger blättert mit der einen Hand in seinem Adressbuch und steuert mit seiner andern seinen Wagen durch Zürichs Quartiere. Nachdem er die Nummer mit lauter Stimme ins Natel diktiert hat, überquert er noch zwei Kreuzungen und hält vor der Kolonie Oerlikon der ABZ. Er spricht zu einigen Gärtnern und Handwerkern. Eine Reparatur muss organisiert werden. Mit ausgestrecktem Arm macht er mich auf die mickrigen Balkone einiger älterer Häuser dieser Kolonie aufmerksam. Er zieht seine buschigen Augenbrauen zusammen und holt zur Erklärung aus: «Man muss bedenken, dass diese Siedlung gleich nach dem Krieg, in einer ganz anderen Zeit, gebaut wurde.» Dass die ABZ in jüngster Zeit auch sehr modern anmutende Überbauungen realisiert hat, zeigt er mir anhand der Kolonien Hönggerberg und Rütihof.

Walter Steiger hat Familie und wohnt in einem Zürcher Vorort. Seit 30 Jahren arbeitet er für die ABZ. Zuerst war er drei Jahre Sanitärreparateur, dann während zwölf Jahren Vorarbeiter der Regiebetriebe (Maler, Sanitär, Gärtner). Er erinnert sich noch gut an die Zeit, als den Handwerkern der Lohn noch in der Tüte ausbezahlt wurde: «Früher brauchte ich etwa einen Tag, um bei jedem Handwerker vorbeizugehen und ihm den Lohn bar zu übergeben.» Heute amtet er als Bauverwalter. Er organisiert Renovationen kleineren Umfangs, übernimmt Wohnungsabnahmen, führt – wenn nötig – Verhandlungen über Schadensleistungen und koordiniert die Durchführung von Reparaturen. Das alles klappt nur reibungslos dank der engen und einvernehmlichen Zusammenarbeit mit dem ganzen Team der ABZ-Verwaltung mit insgesamt 14 Angestellten. Auch wenn in letzter Zeit Differenzen im Vorstand der ABZ Aufsehen erregten, betont der 59jährige: «Ich schätze es sehr, in diesem aufgestellten Team arbeiten zu können. Die Leute hier sind alle kompetent – und kollegial.» Die alltägliche Verwaltung der ABZ-Liegenschaften mit über 3500 Wohnungen ist auf ein Büro A und ein Büro B mit je drei Mitarbeiter/innen verteilt. Walter Steiger gehört dem letzteren an.

Allüberall gut bekannter Tausendsassa

Seine langjährige Tätigkeit bei der ABZ und die täglichen Kontakte mit Mieter/innen bringen es mit sich, dass er kaum irgendwohin gehen kann, ohne «Bekannte» anzutreffen. Doch die Arbeit bringt manchmal auch Unangenehmes mit sich. Etwa wenn Walter Steiger ausserhalb der Bürozeit – in Brandfällen – ausrücken muss. Oder wenn ein Mieter oder eine Mieterin für angerichtete Schäden nicht aufkommen will. «Der weitaus grösste Teil der Leute ist ehrlich. Aber es gibt einige Ausnahmen», stellt der Bauverwalter fest. Etwas, das ihn immer wieder beschäftigt, sind ältere Leute, die die ABZ verlassen, um in ein Heim zu ziehen. «So etwas trifft mich schon.» Weniger Erfreuliches wird aber durch den Kontakt mit unzähligen Menschen aufgewogen. Auf jedem Rundgang in einer Kolonie gibt es Gelegenheit, sich kurz mit den Leuten zu unterhalten, auf sie einzugehen. Auf unserem Rundgang durch die Kolonie Oerlikon zeigt uns zum Beispiel eine vife ältere Mieterin Bilder, die sie gemalt hat.

Etwas vom Schwierigsten ist nach der Erfahrung des Bauverwalters die «richtige» Vermietung. Sie wird nach den vom Vorstand und vom Geschäftsführer erlassenen Richtlinien vorgenommen. Wenn sich eine bestimmte Gruppe von Mieter/innen in einem Haus nicht mehr wohl oder gar gestört fühle, ziehe sie bald einmal aus. «Eine vernünftige Durchmischung verschiedener Altersgruppen und Nationalitäten ist nicht immer leicht aufrechtzuerhalten», weiss Walter Steiger. Sobald in einem Haus nur noch Leute wohnten, die nach gängiger Meinung in einer unteren Kategorie rangieren, seien kaum noch «Bessergestellte» bereit, dort einzuziehen.

Täglich muss sich Walter Steiger nicht nur mit grundsätzlichen Fragen, sondern auch mit ganz praktischen Reklamationen befassen: zum Beispiel wegen nicht rollstuhlgängigen Randsteinen. Oder: «Jüngst ging eine Beschwerde ein, weil sich jemand durch einen Verkaufskasten des 'SonntagsBlicks' belästigt fühlte.» Erstens irritierte der sonntägliche Lärm durch die Anlieferung, zweitens störte das dauernde Herumkurven von Autofahrern, die kurz anhielten, um vom Angebot Gebrauch zu machen. Inzwischen hat Walter Steiger mit dem zuständigen Verlag einen Kompromiss gefunden. Der Kasten wurde versetzt.