

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 69 (1994)
Heft: 6

Artikel: Damit der Umbau kein Alptraum wird
Autor: Schifferle, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106142>

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: 22.01.2025

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

DAMIT DER UMBAU KEIN ALPTRAUM WIRD

DANIEL SCHIFFERLE

Vom Sanierungsfall in eine gedeihliche Zukunft

Mehr als dreissig Jahre lang hat die WBG Laufen ihre Liegenschaften sich selber überlassen. In dieser Zeit büsste die Gebäudesubstanz einen Grossteil ihres Wertes ein. Als umfangreiche Sanierungsarbeiten nicht mehr zu umgehen waren, sah sich der Vorstand leeren Kassen gegenüber, weil tiefe Mieten über all die Jahre hinweg die Bildung von Reserven verhindert hatten. Im «wohnen» wird dieser beispielhafte Fall in drei Artikeln vorgestellt. Der erste Beitrag schilderte den Weg in die Krise (vgl. «wohnen» Nr. 4/94, Seite 10). Der zweite Artikel befasste sich mit der von Spezialisten begleiteten Suche nach zukunftsgerichteten Lösungen und deren Realisierung (vgl. «wohnen» Nr. 5/94, Seite 21). Zum Abschluss kommen heute die Betroffenen selber zu Wort.



Zeno Cueni. Als neuer Präsident der WBG Laufen bereitete er den Weg in eine gedeihlichere Zukunft vor.

Umfangreiche Sanierungsarbeiten im bewohnten Bau setzt Mieterinnen und Mieter extremen Belastungen aus. Das traute Heim wird zum Schlachtfeld, wenn vornehmlich an den Rohbau gewohnte Handwerker in die Intimsphäre der Wohnungen eindringen. Schlimm wird es vor allem dort, wo den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit fehlt, sich in nicht von der Sanierung betroffene Räume zurückzuziehen. Störungen durch Lärm, Dreck und längere Zeit nicht (oder nur beschränkt) nutzbare Küche und Bad sind nicht zu verhindern. Gründliche Vorbereitung, minutiöse Koordination der beteiligten Handwerker sowie ein andauernder Informationsaustausch zwischen der Bauleitung und der Mieterschaft vermögen den Stress auf ein erträgliches Mass zu beschränken. Die Wohnbaugenossenschaft Laufen hat dies beispielhaft vorgeführt.

EIN VERSPROCHENES WEIHNACHTSGESCHENK VERPFLICHTET Der neue Genossenschaftspräsident Zeno Cueni setzte sich zu seinem Amtsantritt gleich einen ehrgeizigen Zeitplan: Sämtliche fünf Liegenschaften mit insgesamt 26 Wohnungen sollten in knapp

zweieinhalb Monaten saniert sein. Am versprochenen Endtermin liess sich nicht rütern, war er doch genau auf den 24. Dezember 1992 programmiert und damit unmissverständlich als eine Art Weihnachtsgeschenk an die Mieterschaft gedacht. Die Bauarbeiten begannen Mitte Oktober 1992. Pro Gebäude wurden jeweils zwei bis drei übereinanderliegende Wohnungen gleichzeitig umgebaut. Die inneren Bauarbeiten ohne Maler- und Tapeziererarbeiten liessen sich pro Wohnung auf zwei Wochen begrenzen. Trotz teilweise sehr schlechten Witterungsverhältnissen konnte die Gesamtrenovation aller fünf Gebäude weitgehend termingerecht abgeschlossen werden. Die Tatsache, dass die Wohnungen während der gesamten Umbauzeit bewohnbar bleiben mussten, bestimmte das Arbeitsprogramm sowie die flankierenden Massnahmen nachhaltig. Wie schon in der Entscheidungsphase war ein wichtiges Anliegen, klare Verhältnisse zu schaffen, um die Vorgänge und Abläufe den Bewohnerinnen und Bewohnern in jeder Phase einsichtig zu machen. Zu keiner Zeit wurde verhehlt, dass mit Ärger, Lärm und Staub, sogar mit Zigaretten rauchenden Handwerkern, welche auch die WCs mitbenützen, zu rechnen ist.

AUCH EIN BRIEFKASTEN KANN ÄRGER SCHLUCKEN Den Auftakt für die Sanierungsarbeiten machte eine Entrümpelungsaktion. Zwei Monate vor Baubeginn wurden Mulden bereitgestellt, in welchen die Bewohnerinnen und Bewohner unnötig gewordenen Ballast aus ihren Wohnungen deponieren konnten. So entstand etwas zusätzlicher Raum für jene Wochen, während deren der verfügbare Wohnraum ohnehin auf ein Minimum zusammenschumpfte. Nicht zuletzt war es Aufgabe der Mieterinnen und Mieter selber, sich auf das Bevorstehende einzustellen: In die Ferien gehen oder für die schlimmsten Tage bei Verwandten und Bekannten Unterschlupf finden – wenigstens für einen Teil der Familie. Die meisten blieben allerdings in ihren Wohnungen.

Als erstes wurden alle Türen in den Wohnungen abschliessbar gemacht, damit Bewohnerinnen und Bewohner den Zutritt der Handwerker auf die in die Sanierung einbezogenen Räume beschränken und so die Wahrung wenigstens eines Teils ihrer Intimsphäre sichern konnten. Sozusagen als Überlebensausrüstung bekamen alle Mieterparteien ein Rechaud zum Kochen sowie einen elektrischen Heizofen zugeteilt. Gleich zu Beginn der Sanierung wurde ein Ärgerbriefkasten eingerichtet mit der Aufforderung an die Mieterschaft, Probleme und Frustrationen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten hier schriftlich zu deponieren. Diese Beschwerdemöglichkeit bezweckte einerseits, Ventil für die Mieterparteien zu sein. Andererseits war sie für das koordinierende Büro ein feinfühliges und aktuelleres Barometer dafür, wann und in welcher Weise einzuschreiten war.

Weiter wurde während sieben Tagen in der Woche ein Pikettendienst eingerichtet, der für Pannen im Zusammenhang mit der Sanierung jederzeit zur Verfügung stand. Ein Mitarbeiter war eigens dafür zuständig, Verlauf und Auswirkungen auf die einzelnen Mieterparteien zu überwachen und wo immer möglich auf ein erträgliches Mass zu beschränken.

Die äusserst knapp bemessene Zeit für den Umbau beeinflusste die technischen Lösungen. Um Stunden und Tage einzusparen, kamen bei der Erneuerung von Bädern und Küchen vorgefertigte Elemente zum Einsatz. Dafür wurden gegenüber der konventionellen Bauweise leicht höhere Kosten bewusst in Kauf genommen. Akzeptiert wurde des Weiteren der höhere Entsorgungsaufwand, welcher dereinst für die ausgeschäumten und aufgrund gewisser Materialeigenschaften weniger umweltverträglichen Fertigelemente zu leisten sein wird.

UMBAU BELASTET STÄRKER ALS ZÜGELN

Maria Roth ist mit ihrer sechsköpfigen Familie sicher ein Sonderfall. Auch ohne Umbau waren die Platzverhältnisse in der 4 1/2-Zimmer-Wohnung schon sehr eng. Rückblickend sagt sie heute noch, sie würde künftig lieber zwanzigmal zügeln, als nochmals eine so umfangreiche Sanierung über sich und ihre Familie ergehen zu lassen. Vier Wochen lang ging es bei ihr drunter und drüber. Maria Roth hatte innerhalb der Zeit, während derer die Handwerker ihre Räume zum Arbeitsplatz machten, dreimal die Grippe. Jeder ihrer Sprösslinge wurde in der Umbauzeit ebenfalls krank. Auch mit dem Resultat der Sa-



Klara Kumkli hat den Umbau ihrer Wohnung – als Alleinbewohnerin – ohne allzu grosse Beeinträchtigungen überstanden.

nierung ist Maria Roth nicht ganz zufrieden. In der neuen Einbauküche verhindern die Masse der einzelnen Elemente den späteren Einbau einer Abwaschmaschine. Auch hatten die Küchenbauer weder an einen Besenkasten noch an genügend Abstell- und Rüstflächen gedacht. Für Staubsauger und Putzgeräte musste an einem anderen Ort in der Wohnung eine Unterbringungsmöglichkeit gesucht werden. Solche Mängel hätten mindestens teilweise verhindert werden können, wäre in der Baukommission auch das weibliche Geschlecht



Maria Roth mit ihrer sechsköpfigen Familie hat keine guten Erinnerungen an die Umbauzeit. «Lieber zwanzigmal zügeln!», meint sie noch heute.

vertreten gewesen. Leider befanden aber ausschliesslich in haushaltpraktischen Fragen wohl kaum genügend sensibilisierte Männer über die Ausgestaltung der Küchen. Bezüglich der Abwaschmaschine sagt Genossenschaftspräsident Zeno Cueni: «Wer sich eine Abwaschmaschine leisten kann, ist kein Kandidat für unsere Wohnungen.» Ob die Aussage in dieser Deutlichkeit allen Anforderungen für eine gute Vermietbarkeit einer Genossenschaftswohnung gerecht wird, wird sich zeigen müssen. Schliesslich erneuert auch eine Genossenschaft nicht für die vergangenen, sondern für die kommenden zwanzig Jahre.

Weit weniger beschwerlich erlebte Klara Kumkli die Sanierung. Kein Wunder, als Alleinbewohnerin einer 3 1/2-Zimmer-Wohnung war es ihr leichter möglich, sich in den nichtbetroffenen Zimmern Rückzugsmöglichkeiten zu bewahren. Aber auch Klara Kumkli ist der Meinung, dass der Umbau für die Mieterinnen und Mieter unter dem Strich mehr Beschwerlichkeiten mit sich brachte als ein Wohnungswechsel.

TROSTPFLÄSTERCHEN ZUM ABSCHLUSS

Immerhin zwei Trostpflasterchen resultierten für die geplagten Mieterinnen und Mieter am Ende der Erneuerungsaktion. Erstens erhielt jede Partei eine einmalige Umtriebsentschädigung von 200 Franken. Zweitens fiel die Endabrechnung infolge grosszügiger Budgetierung und rezessionsbedingter Preisabschläge seitens der Handwerker um gut 300 000 Franken günstiger aus als der Voranschlag. Die Mieten mussten in der Folge um 50 bis 60 Franken weniger stark angehoben werden, als ursprünglich voraus gesagt war.

TEXT UND FOTOS: DANIEL SCHIFFERLE. ER IST FREIER JOURNALIST UND LEBT IN ZÜRICH.