

<b>Zeitschrift:</b>	Curaviva : Fachzeitschrift
<b>Herausgeber:</b>	Curaviva - Verband Heime und Institutionen Schweiz
<b>Band:</b>	84 (2013)
<b>Heft:</b>	10: Bauen fürs Alter : Architektur für die dritte Lebenshälfte
<b>Artikel:</b>	Ein Altersheim um- oder neu zu bauen, ist ein Hindernislauf - vor allem in der Stadt : die Leidensgeschichte des Zürcher Altersheims Trotte
<b>Autor:</b>	Vonlanthen, Daniel
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-804330">https://doi.org/10.5169/seals-804330</a>

### **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:** 08.01.2026

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

Ein Altersheim um- oder neu zu bauen, ist ein Hindernislauf – vor allem in der Stadt

## Die Leidensgeschichte des Zürcher Altersheims Trotte

Neue Altersheime sind bauliche Grossprojekte. Vor allem im urbanen Raum wecken sie oft den Widerstand der Bevölkerung. Das zeigt die lange Baugeschichte des Altersheims Trotte in der Stadt Zürich.

Von Daniel Vonlanthen

Die Profile zeigen es an: Das Alte muss weichen, an seine Stelle kommt etwas Neues. Etwas Grösseres. Der geplante Baukörper im innerstädtischen Wohngebiet von Zürich-Wipkingen soll länger, breiter und höher werden als der bestehende. Ganz offensichtlich will eine Bauherrschaft alle (bau-)rechtlichen Möglichkeiten optimal ausnutzen.

Bei der Bauherrschaft, die auf dem ehemaligen Rebberg der Stadt bauen will, handelt es sich um die Stadt Zürich. Auf dem städtischen Grundstück mit der historischen Trotte ist ein neues Altersheim mit 95 Appartements geplant. Das bestehende, 53-jährige, achtgeschossige Heim mit 95 Betten ist nicht sanierungstauglich und soll abgebrochen werden. Dem Abbruch geweiht ist auch das angrenzende Personalhaus.

Eigentlich hätten längst die Baumaschinen auffahren sollen, denn die Inbetriebnahme des neuen Altersheims Trotte war auf Mitte 2014 geplant. Inzwischen allerdings rechnen die Verantwortlichen frühestens Anfang 2018 mit der Eröffnung. Denn in den letzten Jahren haben sich vor allem die Gerichte mit dem Projekt befasst. Rekurse von Anwohnenden machten den Ersatzbau zum erstklassigen Streitfall für Baurechtler. Der sogenannte Arealbonus, den die Stadt als Grundeigentümerin geltend machen kann und der sich aus den

zwei aneinander liegenden Grundstücken des Altersheims und der unter Denkmalschutz stehenden Alten Trotte ergibt, erlaubt zwar eine höhere Ausnutzung mit höherer Traufhöhe. Im Gegenzug aber fordert das Planungs- und Baugesetz eine besonders sorgfältige, auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte Gestaltung.

### Erhebliche Kostenfolgen

Diese Vorschrift birgt erheblichen Ermessensspielraum. Der Fall ging zweimal vom Baurekursgericht ans Verwaltungsgericht und zurück ans Baurekursgericht. Das Amt für Hochbauten als federführende Abteilung der städtischen Verwaltung ist derzeit zusammen mit den Architekten an der Überarbeitung des Projekts. Die Änderungen betreffen in erster Linie die Dachgestaltung. Ein neuer Entwurf muss wieder öffentlich aufgelegt werden und bedarf abermals der Zustimmung der Baubehörde. Schon jetzt ist klar: Die Stadt muss einen

Verlust von vier bis fünf Wohneinheiten in Kauf nehmen. Und eine Verzögerung um drei-einhalb Jahre mit erheblichen Kostenfolgen.

Dabei hatte alles ganz gut angefangen: Das Stadtzürcher Stimmvolk sagte mit über 90 Prozent Ja zum Gesamtkredit von 62 Millionen Franken. Die Neubaupläne des Zürcher Architekturbüros Enzmann + Fischer AG, die in

einem offenen Wettbewerb obenaus geschwungen hatten, überzeugten die Zürcher offenbar. Das Hochbaudepartement beschrieb das siegreiche Projekt folgendermassen: «Die kompakte Gebäudeform ist ein Hauptmerkmal des Projekts. Sie wirkt sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes aus und ist gleichzeitig die Grundlage für das Erreichen des Minergie-P-Standards. Trotz dem kompakten Volumen gelingt es dem Neubau, differenziert auf die angrenzende Bebauung zu reagieren. Die sorgfältig ausgear-

### Rekurse der Anwohner machen den Neubau zum erstklassigen Streitfall für Baurechtler.

>>



Geplanter Neubau des Alterszentrums Trotte in Zürich-Wipkingen: Die Verzögerung um dreieinhalb Jahre hat erhebliche Kostenfolgen.

beiteten Grundrisse erlauben eine attraktive Ausrichtung der einzelnen Appartements mit Ausblick über die Stadt Zürich.»

Das Projekt für das neue Altersheim sieht die Kombination von Wohnen und Dienstleistungen vor – eine der Hauptforderungen der Stadt. Vorgesehen sind Einzimmer-Appartements, die sich flexibel gestalten und auf Wunsch zu Zwei-Zimmer-Logis zusammenschalten lassen. Der Neubau soll zusätzlich über ein öffentliches Restaurant mit attraktivem Außenraum samt öffentlicher Parkanlage verfügen. Eine Auflage des Gesundheits- und Umweltdepartements ist zudem die Synergienutzung mit dem benachbarten städtischen Altersheim Sydefädeli: Das Altersheim Trotte zeichnet verantwortlich für die Gastronomie, Sydefädeli für die Lingerie.

#### Sicherheit ist oberstes Gebot

Doch das alles ist weiterhin Zukunftsmusik. In der Zwischenzeit

#### In der Zwischenzeit leben die Bewohner des Altersheims in einer Abbruchliegenschaft.

leben die Bewohnerinnen und Bewohner des Altersheims Trotte in einer Abbruchliegenschaft. Der Ruf leidet, obwohl die Heimleitung alles unternimmt, damit die Bewohnerinnen und Bewohner gut und sicher leben können. Heimleiterin Monika Bätschmann versichert: «Jedes Stolperrisiko eliminieren wir unverzüglich.» Auch leckre Leitungen werden sofort ersetzt. Dennoch müssen die Verantwortlichen bei jeder Investition im Haus prüfen, ob sie sich noch lohnt. Oft fehlen die Ersatzteile für eine Reparatur. Bei einigen Fenstern funktioniert der Kippmechanismus nicht mehr: 15 Zimmer stehen derzeit leer. Der Verlust an entgangener Grundtaxe: 120 Franken pro Zimmer und Tag.

Der Zustand des Hauses macht zwar einigen Bewohnern zu schaffen. Für andere sind die Zimmer aber auch eine gute und günstige Möglichkeit, um zu Wohnraum zu kommen. Zum Beispiel Neubewohner Walter Weissenberger: Nach 16-jährigem Spanien-



Bestehendes Altersheim Trotte aus den Sechzigerjahren:

Wohnen in einer Abbruchliegenschaft.

Foto: Daniel Vonlanthen

aufenthalt entschied sich der Exil-Zürcher zur Rückkehr in die Schweiz – wortlos und wegen der Gesundheit, wie er beim Gespräch in der Cafeteria berichtet. «Hier konnte ich von einem Tag auf den andern einziehen und erhielt erst noch ein modernes Bett.» Weissenberger hatte weder Möbel noch Adresse – nur einen Koffer mit dem Nötigsten. In seiner neuen Umgebung habe er sich gut eingelebt.

#### Grosser Sanierungsbedarf

Die Zeit drängt nicht nur beim Altersheim Trotte. Der Sanierungsbedarf ist bei etlichen städtischen Zürcher Altersheimen (offiziell: «Alterszentren») hoch. Barbara Hohmann Beck, stellvertretende Direktorin Altersheime der Stadt Zürich, möchte die Bautätigkeit kräftig anzuregen: «In den letzten zehn Jahren haben wir nur drei Häuser erneuert – das ist viel zu wenig.» Der Masterplan Bau, den das Gesundheits- und Umweltdepartement und das Hochbaudepartement demnächst der Stadtrat vorlegen werden, soll die Prioritäten und das Zeitprogramm festlegen. Er dient auch als Grundlage für die Bereitstellung der nötigen Finanzen. Die vier Altersheime außerhalb der Stadt Zürich möchte die Stadt wieder auf eigenen Boden zurückholen – insgesamt 250 Betten. Als Kompensation der Altbauten und für den gestiegenen Bedarf an Wohnfläche sind laut Hohmann Beck weitere Neubauten nötig. Der Gesamtbestand von rund 2000 Plätzen bleibt allerdings vorerst unverändert. Die demografische Entwicklung der Stadtbevölkerung zeige nämlich, dass der Anteil der über 85-Jährigen bis etwa 2025 stabil bleiben dürfte. Hohmann Beck hat schon oft erfahren, wie schwierig das Bauen auf Stadtboden ist: «Da gibt es immer wieder Rekurse, die zu Verzögerungen führen.» Knapp ist der Platz in den Altersheimen insbesondere in Zürich Nord mit Wartezeiten von fünf Jahren. Hier sei ein Neubauprojekt geplant, der Architekturwettbewerb ist in Vorbereitung.

Sanierungen und Umbauten erfordern Zwischenlösungen. In Zürich bietet das Personalhaus des Triemlisitals eine sogenannte Rochadefläche, das den Alterszentren bis 2020 als Wohnersatz zur Verfügung steht. Zwischenzeitlich, wenn die Altersheime keinen Bedarf haben, dient es anderen Zwecken, aktuell als Unterkunft für Asylsuchende. Als Nächstes steht die Sanierung des Altersheims Laubegg an. Die Verantwortlichen hoffen, dass dazumal auch Bewohnerinnen und Bewohner des Altersheims Trotte dort einziehen.

#### Neue Richtlinien für Planer

120 Wohneinheiten – so lautet aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Zielvorgabe der Stadt Zürich bei Altersheimneubauten. 2008 haben die städtischen Altersheime, das Amt für Hochbauen und die Immobilien-Bewirtschaftung gemeinsam Richtlinien für den Bau neuer Zentren veröffentlicht – ein über 200 Seiten starkes Kompendium, das auch viele Fachhochschulen anwenden. Der Grundsatz des selbstbestimmten Lebens im Alter bleibt bei der Planung oberste Maxime. Das Ziel: «Die Richtlinien sollen den Planenden die

>>



Geplante neue Alterswohnung im Zentrum Trotte: Exklusiver Blick über die Stadt Zürich.

Foto: Amt für Hochbauten Zürich

räumlichen Anforderungen an ein zeitgemäßes Altersheim vermitteln, damit diese funktional vorbildliche, auf die Bedürfnisse von Bewohnenden und Betreibern abgestimmte, wirtschaftliche Lösungen entwickeln können.» Denn die Wohnform Altersheim hat sich zu einer «Einrichtung entwickelt, in der die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Leben nach ihren Bedürfnissen und ihren Möglichkeiten gestalten können», sagt die Direktorin Altersheime der Stadt Zürich, Rosann Waldvogel.

Die Anforderungen an Komfort, Hygiene und Betrieb werden denn auch weiter nach oben korrigiert. Der Wandel der

Ansprüche hat seinen Niederschlag gefunden: Die Bewohnerinnen und Bewohner der Zürcher Alterszentren können heute zwischen drei Mittagsmenüs aus der eigenen Küche auswählen. Früher stand eine Hauptmahlzeit im Menüplan. Und während das bestehende Altersheim Trotte beispielsweise noch Zimmer von 14 Quadratmetern Fläche hat, betragen die Richtwerte für die Wohnflächen bei Sanierungen und Neubauten von Altersheimen der Stadt Zürich heute in der mittleren Komfortkategorie 20 und in der oberen 25 Quadratmeter. WC und Dusche im Flur, wie im Trotten-Altbau, gehören definitiv der Vergangenheit an. ●

## Zürich plant und baut für eine bezahlbare Wohnzukunft

In den 27 Altersheimen und dem Gästehaus, welche die Stadt Zürich unterhalten, hat es Platz für 2150 Menschen. Mit dem durchlässigen Angebot von Wohnen bis Pflege will die Stadt erreichen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner bis ans Lebensende in der vertrauten Umgebung bleiben können.

Das durchschnittliche Eintrittsalter liegt bei 85 Jahren. In den zehn städtischen Pflegezentren mit insgesamt 1623 Betten leben Frauen und Männer, die auf intensive Betreuung, Pflege und medizinische Versorgung angewiesen sind.

Anders als in der gesamten Schweiz nimmt der Anteil der über 65-Jährigen in der Stadt Zürich jedoch nicht zu: Seit einigen Jahren sinkt der Altersquotient. Nur die Stadt Lausanne weist eine noch jüngere Bevölkerung auf.

Ende 2011 lebten in Zürich 16'452 über 80-Jährige im eigenen Haushalt. Auf vier bis fünf Personen im erwerbsfähigen Alter wird ums Jahr 2020 eine Person im Pensionsalter kommen. Die Gruppe der über 80-Jährigen wird erst nach 2020 wachsen. Die Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich, Claudia Nielsen (SP), liess aufgrund der demografischen Entwicklung und den Resultaten von Bevölkerungsbefragungen die Altersstrategie der Stadt Zürich für die nächsten Jahre erarbeiten. Grössten Stellenwert haben bezahlbare, altersgerechte Wohnungen und Lebensräume. Nielsen geht da-

von aus, dass flexible, modulare und individuelle Unterstützungsformen in Zukunft an Bedeutung gewinnen werden. Die Stadt Zürich baut seit vielen Jahren mit Erfolg Alterswohnungen und unterstützt Genossenschaften und Stiftungen dabei, altersgerechten, hindernisfreien Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu erhalten und zu schaffen. In der Strategie bekennt sich die Regierung dazu, dass «diese Bemühungen künftig verstärkt werden». Sie will zudem die Partizipation der älteren Bevölkerung bei der Gestaltung von Lebensräumen fördern.

Die städtischen Alterswohnungen bieten preisgünstige und altersgerechte Wohnungen mit 24-Stunden-Notruf und Hauswart; in jeder Siedlung gibt es zudem eine Spitex und einen Sozialdienst. So wird den Mieterinnen und Mietern ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung bis ins hohe Alter ermöglicht.

Die Beratungsstelle Wohnen im Alter (WiA) ist das städtische Kompetenzzentrum für Fragen rund ums Wohnen und die Pflege im Alter. Für Demenzerkrankte und ihre Angehörigen hat die Stadt eine spezialisierte Anlaufstelle geschaffen. Der Verein Gesundheitsnetz 2025 hat das Ziel, das Gesundheitswesen der Stadt Zürich und der Agglomeration langfristig in Richtung einer integrierten Versorgung zu entwickeln.