

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 21 (2008)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Mehr Platz im Alter  
**Autor:** Bösch, Ivo  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123415>

#### **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:** 14.01.2026

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

# Mehr Platz im Alter

Text: Ivo Bösch

Als die Zürcher Stiftung Alterswohnungen vor fünf Jahren aus dem Dornröschenschlaf erwachte, besass sie nur 1-Zimmer-Wohnungen, in denen niemand mehr wohnen wollte. 2007 hat die Stiftung vier Architekturwettbewerbe ausgeschrieben – in Seebach war die Aufgabe fast unlösbar.

• Betagte wollen nicht ins Altersheim. Schon 1950 schrieb der Zürcher Stadtrat, dass der «Eintritt in ein Altersheim von den Betroffenen so lange als möglich hinausgeschoben wird». Die Stadt führte damals schon sieben Alters- und Pflegeheime, doch wollte sie endlich die Wohnungsmisere der Betagten beenden. Seit 1948 zahlte die AHV Renten aus und so stimmte auch die Stadtbevölkerung 1950 der Gründung der Stiftung Alterswohnungen zu. «Viele wohnen in kleinen Mansardenzimmern und sonnenarmen, muffigen, gesundheitsschädlichen Räumen alter, abbruchreifer Häuser», schrieb der Stadtrat damals den Stimmberichtigten. Heute kümmert sich die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) um 2000 Wohnungen in 30 Siedlungen.

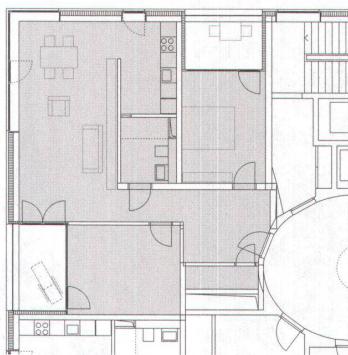
## Wohnen mit Service

Pflegedienst und Wäscherei waren schon in der ersten Siedlung zu finden. Wer heute in eine Wohnung der Stiftung zieht, kann Spitex, 24-Stunden-Pikett, Wäscherservice und Sozialdienst nutzen. Gemeinschaftsräume mit Küchen, Wohnungen für Gäste und Bastellkeller ergänzen das Angebot. Einziehen darf, wer mindestens sechzig Jahre alt ist, nicht zu viel verdient und selbstständig einen Haushalt führen kann. Und wenn es dann schwieriger wird, sorgt die Stiftung dafür, dass ihre Bewohnerinnen



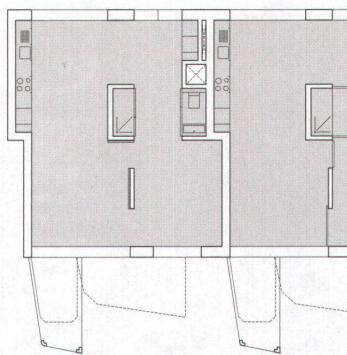
Alterssiedlung «Frieden», Zürich

Wehntalerstrasse 440-444  
Zürich Affoltern  
--> Projekt: Neubau mit 93 Wohnungen, Kinderkrippe und Eltern-Kind-Zentrum  
--> Bauherrschaft: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich  
--> Architektur: Pool Architekten, Zürich  
--> Selektiver Projektwettbewerb 2007  
--> Projektstand: Vorprojekt Januar 2008



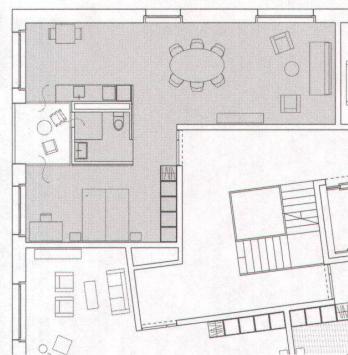
Alterssiedlung Hirzenbach, Zürich

Hirzenbachstrasse 83 und 87  
Zürich Schwamendingen  
--> Projekt: Ersatzneubau mit 55 Wohnungen  
--> Bauherrschaft: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich  
--> Architektur: Chebbi/Thomet Architektinnen, Zürich  
--> Selektiver Projektwettbewerb 2003  
--> Projektstand: im Bau



Alterssiedlung Grünwald, Zürich

Ecke Stelzenacker/Regensdorferstrasse, Zürich Höngg  
--> Neubau mit 78 Alterswohnungen  
--> Bauherrschaft: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich  
--> Architektur: Schneider Studer Primas, Zürich  
--> Selektiver Projektwettbewerb 2005  
--> Projektstand: Baurechtsvertrag im Parlament



Alterssiedlung Seebach, Zürich

Ecke Schaffhauser-/Glattalstrasse, Zürich Seebach  
--> Projekt: Neubau mit 80 Wohnungen, Kinderkrippe, Eltern-Kind-Zentrum  
--> Bauherrschaft: Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich  
--> Architektur: Allemann Bauer Eigenmann, Zürich  
--> Selektiver Projektwettbewerb 2007  
--> Ausstellung: 30.1.-11.2.08, Tramonthalle, Zürich

und Bewohner – zwei Drittel sind Frauen – in der Wohnung bleiben können. Haben Betagte heute zu viel Geld? In der Stadt Zürich haben 70 Prozent der über Sechzigjährigen ein Einkommen unter 45 000 Franken und dürften in eine subventionierte Wohnung ziehen. 1996 lockerte die Stiftung deshalb ihren Zweck und das Zielpublikum. Die preisgünstigen Wohnungen sind nur noch «in erster Linie für wenig bemittelte Personen».

Das hat zwei Gründe: Der Stiftungsrat will langfristig zehn Prozent freitragende Wohnungen anbieten, damit sich die Siedlungen sozial durchmischen. Und seit 2005 zahlt die kantonale Wohnbauförderung nur noch an Neu- und Umbauten mit höchstens 60 Prozent subventionierten Wohnungen. Das neue Wohnbauförderungsgesetz macht der Direktorin Linda Mantovani Vögeli Sorgen: «Auf einer grünen Wiese auf dem Lande erreicht man vielleicht noch die geforderten Kosten, aber auf innerstädtischen Gebieten ist das fast nicht mehr möglich.»

### Lärmgeplagte Restgrundstücke

Trotzdem baut die Stiftung ihre Siedlungen kräftig um. Im Jahre 2000 besass sie noch zu zwei Dritteln 1-Zimmer-Wohnungen, im Moment sind es noch gut die Hälfte des Bestands. Bis ins Jahr 2019 soll der Anteil auf 15 Prozent sinken. 2006 füllten die Zürcher Stimmberchtigten das Portemonnaie der Stiftung mit 60 Millionen Franken. Das ermöglichte allein letztes Jahr vier Wettbewerbe für 230 neue Wohnungen. Zum Beispiel den Wettbewerb für die Alterssiedlung in Seebach. Hier will die Stiftung 80 Wohnungen mit minimaler Infrastruktur neu bauen: Ein Gemeinschaftsraum, ein Spitzraum und ein gemeinsames Bad. Wie im Wettbewerb für die Siedlung «Frieden» in Afoltern sind auch in Seebach eine Kinderkrippe und ein Eltern-Kind-Zentrum geplant.

In der Stadt Zürich sind häufig nur noch «Restgrundstücke» zu haben mit unregelmässiger Geometrie, ungünstiger Orientierung, schwieriger Erschliessung und schlechtem Baugrund. In Seebach kaufte die Stadt 14 Grundstücke zusammen. Zwei Parzellen, die sie nicht erwerben konnte, ragen in die 9500 Quadratmeter grosse Grundstücksfläche. Zwar ist das Areal gut erschlossen, aber das hat seinen Preis. Die Schaffhauser- und Glattalstrasse sind stark befahren. Teilnehmende Architektinnen und Architekten bestätigen, wie schwierig es war, den Lärm in den Griff zu bekommen. Die Lärmzonen sind hier so festgelegt, dass sie im Wettbewerb zu absurd Situationen führten. Je näher ein Haus an der Strasse stand, umso weniger hohe Grenzwerte für Lärm musste es einhalten. In der Logik der Lärmplaner heisst das: Ruhige Zonen müssen ruhig bleiben, laute Zonen dürfen laut bleiben.

### An den Grenzen des Wettbewerbs

Am Ende des selektiven Wettbewerbs mit zehn Architekturbüros standen sich zwei Hochhäuser und zwei Überbauungen mit mehreren Gebäuden gegenüber. Ein Zeichen dafür, dass niemand so recht wusste, was auf diesem Grundstück gebaut werden sollte. Die zwei Hochhäuser von Adrian Streich und bhend.klammer blieben auf der Strecke. Zita Cotti hatte eine schöne städtebauliche Lösung, doch die Alterswohnungen gefielen der Stiftung nicht: Die Küchen orientierten sich nur auf einen inneren Erschliessungsgang. Zu wichtig sind der Stiftung gute Wohnungen, weil sie weiß, dass der Aktionsradius ihrer Bewohnerinnen und Bewohner abnimmt, je älter sie wer-

den. Es gewannen Allemann Bauer Eigenmann mit drei wuchtigen Körpern. Der Jury haben vor allem die Wohnungen gefallen, die um eine Loggia entworfen sind.

«In Seebach hat sich gezeigt, wie es für uns schwieriger wird, widerspruchsfreie und lösbarer Aufgaben zu stellen», sagt Jeremy Hoskyn. Der Leiter des Wettbewerbs-teams im Zürcher Amt für Hochbauten spricht Erstaunliches aus. Obwohl er die Wettbewerbsprogramme selbst mitformuliert, stellt er fest, dass in den Wettbewerben immer mehr Bedingungen erscheinen, die nicht aufeinander abzustimmen sind. Seine Abteilung hat im Auftrag der Stiftung den Wettbewerb in Seebach durchgeführt und er war Jurypräsident. Wie Linda Mantovani bestätigt auch Jeremy Hoskyn, dass die Zielkosten der Wohnbauförderung (BKP 1–5: 3300 bis 3500 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche) im städtischen Raum fast nicht mehr zu erreichen sind. Nur die Investitionskosten seien ausschlaggebend, «Lifecycle-Kosten» würden kaum berücksichtigt. Etwas teurer bauen und dafür beim Unterhalt sparen: Das liegt also nicht drin. Wie viele Baugenossenschaften verlangt auch die Stiftung Alterswohnungen den Minergie-Standard, was rund fünf Prozent mehr kostet. Neuerdings setzen Baugenossenschaften sogar auf Minergie-P. Gleichzeitig sind immer mehr Experten an einem «normalen» Wohnbau-Wettbewerb beteiligt: Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Freiraum, Tragstruktur, Gebäudetechnik, Brandschutz werden schon in dieser Phase geprüft. «In diesem Dickicht von Einzelinteressen wird es für Architektinnen und Architekten immer schwieriger, eine ganzheitliche Lösung zu finden», sagt Hoskyn. Und er fragt: «Können wir ein Projekt, das sich städtebaulich gut einfügt, gute Wohnungen anbietet, wirtschaftlich und nachhaltig ist, auf den ersten Rang setzen, wenn wegen der Lärmvorschriften das Projekt nicht bewilligt wird?» Er hätte die Wohnbauförderung gerne bald neu geregelt. Und beim Lärm verstehe kein Architekt, warum kontrollierte Wohnungslüftungen nicht teilweise angerechnet werden können. Trotz all der Schwierigkeiten kam die Stiftung Alterswohnungen in Seebach zu einem Projekt mit 80 2½-Zimmer-Wohnungen.

### Die Kleinwohnung als Allerheilmittel

Früher baute die Stiftung nur 1-Zimmer-Wohnungen, heute vor allem 2½-Zimmer-Wohnungen. Macht sie nicht die gleichen Fehler wie damals, wenn sie nur einen Wohnungstyp baut? Zwar stimme es, sagt Linda Mantovani, dass im Alter die Menschen verschiedener werden. «Aber wir wollen das nicht mit unterschiedlichen Wohnungstypen auffangen, sondern mit einem Typ, der flexibel ist.» Eine Siedlung nur mit Alterswohnungen – ist das attraktiv? «Wir sind für Durchmischung, aber nicht im selben Haus», entgegnet Linda Mantovani. Gemischte Häuser seien zu konfliktträchtig.

Die Stiftung verfolgt ihren Weg unbeirrt. Generationen übergreifendes Wohnen überlässt sie anderen, zum Beispiel der Baugenossenschaft Asig, die 2005 für die Wohnsiedlung Steinacker in Zürich den Age-Award gewonnen hat. Geht es nach dem Programm der Stiftung, sind bis 2019 alle 30 Siedlungen um-, aus- oder neu gebaut. Der Stand der Warteliste gibt ihr Recht: Fast 2000 Personen oder Paare warten auf eine Wohnung. Und nur zehn Prozent der Angemeldeten könnten sich vorstellen, in eine 1-Zimmer-Wohnung zu ziehen. Schon 2008 werden deshalb wieder zwei neue Wettbewerbe ausgeschrieben. •

### hochparterre.wettbewerbe

#### > 1 2008

Neubau Alterswohnungen in Zürich Seebach; Hindernisfreier Zugang zum Grossratsgebäude in Chur; 5. Ausbauetappe Universität Zürich Irchel; Baufelder B+C auf dem Fachhochschulcampus in Brugg Windisch, > erscheint 18.2.08

Ich bestelle hochparterre.wettbewerbe

Nr. 1/08 für CHF 41.–\*/EUR 28.– (Ausland)

Ich bestelle ein Jahresabo (5 Ausgaben) für CHF 169.–\*/EUR 128.– (Ausland)

Ich studiere und erhalte das Abo zum ermässigten Preis von CHF 120.– (bitte Kopie des Ausweises beilegen)

\* Preis 2008 Schweiz inkl. 2,4% MwSt.

alle Preise zuzüglich Porto

Name/Vorname

Strasse

PLZ/Ort

Datum/Unterschrift

HP 1-2|08

Einsenden an: Hochparterre

Ausstellungsstrasse 25, 8005 Zürich

Telefon 044 444 28 88, Fax 044 444 28 89  
wettbewerbe@hochparterre.ch