

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 74 (1999)  
**Heft:** 4: Ich bin Brien. Wer spielt Ball mit mir?  
  
**Artikel:** Senioren im besseren Licht  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106713>

### **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:** 17.01.2026

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





Die Wohnungen im neu aufgestockten Attika-Geschoss begeistern mit offenen, lichtdurchfluteten Räumen.

## SENIOREN IM BESSEREN LICHT

*Die Baugenossenschaft Vitasana hat eine Alterssiedlung aus den siebziger Jahren gründlich erneuert: Entstanden sind zeitgemässe, zum Teil deutlich vergrösserte Seniorenwohnungen. Zugleich gab's einen Mehrzweckraum, eine moderne Geschäftsstelle und obendrauf vier Attika-Wohnungen.*

JÜRGEN ZULLIGER



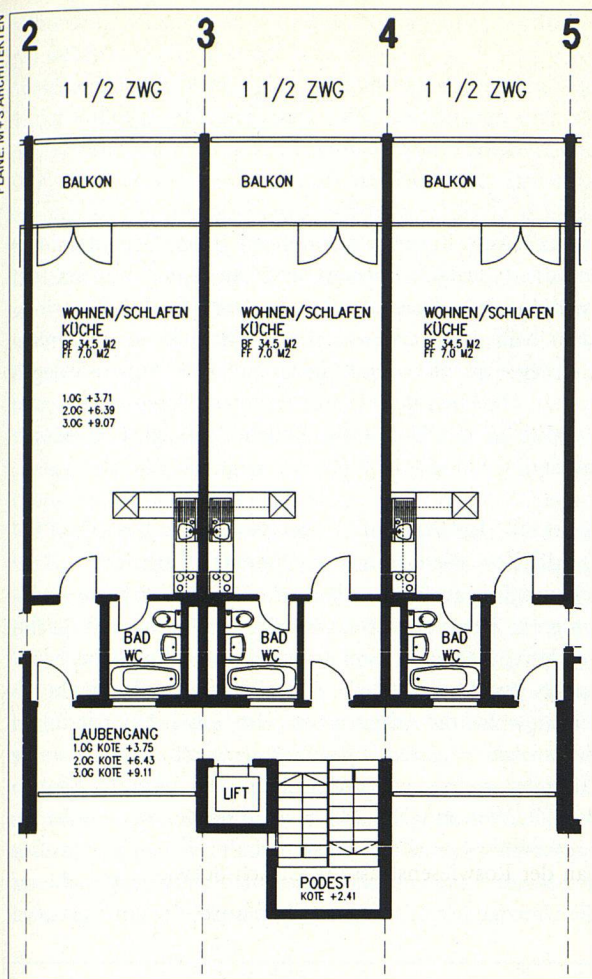
Das ursprüngliche Aussehen des Wohnblocks wirkte wenig einladend.

«Die neue Wohnung ist viel heller als die vorherige – es ist wunderbar», freut sich Elsy Sauvain, seit 1944 treue Mieterin und Genossenschafterin der Vitasana in Zürich. Noch vor kurzem hätte sich das die langjährige Bewohnerin einer Alterswohnung an der Roswiesenstrasse in Zürich-Schwamendingen nicht ausmalen können. «Vor dem Umzug hatte ich grosse Angst», gesteht sie unumwunden, doch dann sei alles wie am Schnürchen gegangen. In bloss drei Stunden waren ihre Möbel gezügelt, «ohne einen einzigen Kratzer», betont die Seniorin. Vor dem Umbau hatte sie eine Kleinstwohnung mit 1½ Zimmern und gerade 38,3 Quadratmetern bewohnt. In der neu bezogenen 2½-Zimmer-Wohnung verfügt sie nun über 58,7 Quadratmeter Wohnfläche. Die Genossenschaft bietet ihrer Mieterin damit nicht nur mehr Platz, sondern auch eine neue Lebensqualität. Ihre gediegene Sammlung an Porzellanvögeln oder Kristallen kann sie jetzt ruhig noch etwas ausbauen. Und die zahlreichen Verwandten der geselligen Rentnerin – sie hat 9 Kinder, 13 Enkel und 6 Urenkel – besuchen sie jetzt noch häufiger. «Meine Schwiegertöchter sind ganz verliebt in die neue Küche...», lacht Elsy Sauvain.

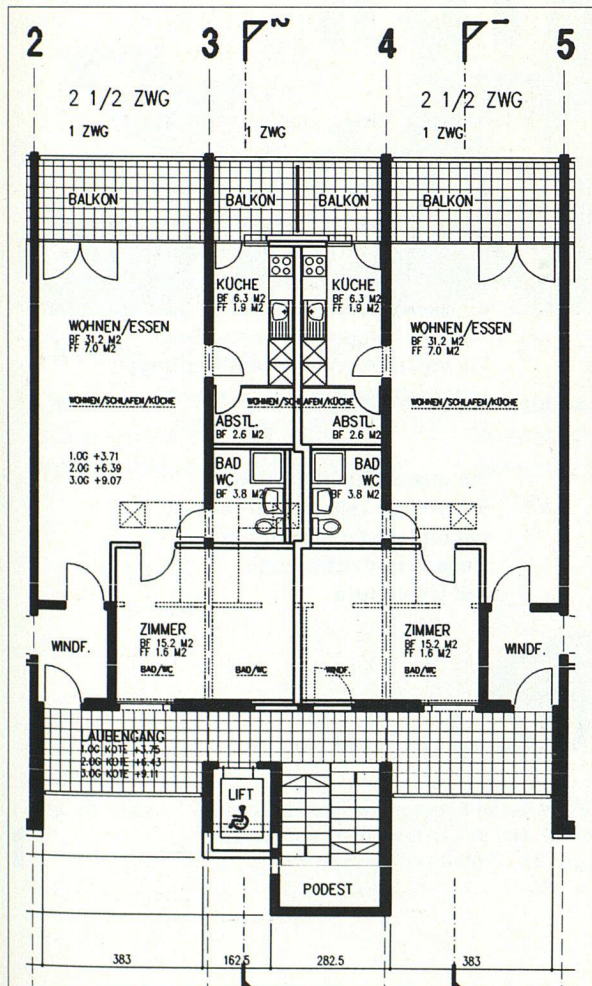
Sehr attraktiv sind nicht nur die vergrösserten Wohneinheiten, sondern auch die neu erstellten Attika-Wohnungen auf dem Dach des Gebäudes – sie überzeugen durch die grosszügige Gestaltung, die lichtdurchfluteten Räume und die geräumige Terrasse. «Das ist Wohnen wie im Eigenheim», meint Nelly Brücker, die zusammen mit ihrem Mann von einem 4-Zimmer-Einfamilienhaus der Vitasana in eine der neuen 3½-Zimmer-Attika-Wohnungen zog.

**INNEN UND AUSSEN NEU** Positiv sind nicht nur die ersten spontanen Reaktionen der Mieter/innen, deutlich aufgewertet wurde zugleich das gesamte äusserliche Erscheinungsbild. Vor dem Umbau präsentierte sich das Gebäude mit Baujahr 1978 wie viele Betonbauten aus der damaligen Zeit – grau in grau, die Fassade mit feinen Rissen durchzogen. «Ein schrecklicher Betonbau», war wohl der häufigste Kommentar von Passanten gewesen. Die neue Hülle aus Eternitplatten verleiht der Liegenschaft nun ein wesentlich freundlicheres Gesicht.





Mehr Platz für Senior/innen: Je drei 1½-Zimmer-Wohnungen bauten die Architekten zu zwei 2½-Zimmer-Wohnungen zusammen.



Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178	Vorher	Nachher
Bruttogeschossfläche total	1760,4 m <sup>2</sup>	2414,4 m <sup>2</sup>
Total Wohnungen	30	28
davon 1½-Zimmer-Wohnungen	18	0
Energieverbrauch pro Wohnfläche und Jahr	580 MJ m <sup>2</sup> /Jahr	224 MJ m <sup>2</sup> /Jahr

Der Hauptanstoß für die Erneuerung war von einer mangelnden Nachfrage nach Kleinstwohnungen ausgegangen. «Die Wiedervermietung der 1½-Zimmer-Wohnungen bereitete zunehmend Schwierigkeiten», sagt Hermann Böhringer, Präsident der Baukommission der Vitasana. Die Anforderungen an eine Alterswohnung seien genauso gestiegen wie für andere Wohnungen auch. Die Überlegungen des Vorstandes bzw. der Baukommission sind übrigens innerhalb der Genossenschaft vollumfänglich mitgetragen worden, hat doch die Generalversammlung der Vitasana im Frühjahr 1998 dem beantragten Kredit ohne Gegenstimme zugestimmt.

Für den Umbau sprachen nicht nur die Anpassung der zu kleinen Wohnungen, sondern eine ganze Reihe weiterer Ziele. So konnte zum Beispiel der Verbrauch an Heizenergie um 60 Prozent gesenkt werden. «Die Liegenschaft im vorherigen Zustand war eine eigentliche Energieschleuder», betont Marc Oppliger vom Büro S+M Architekten, das für Projekt, Planung und Bauleitung verantwortlich zeichnete. Als Pluspunkt erweist sich überdies die Erweiterung des Erdgeschosses: «Zuvor war dies eigentlich eine tote Fläche», meint Urs Oppliger von S+M Architekten. Ursprünglich entsprach es einer Auflage, diesen Bereich als offene Halle zu gestalten, der Kindern als Entfaltungsraum hätte dienen sollen. Doch diese Rechnung war bei dieser vom Tageslicht abgeschirmten und völlig unbegrünten Fläche auf die Dauer nicht aufgegangen. Daher wurden mit dem Umbau ein neuer grossflächiger Mehrzweckraum sowie Büros für die Geschäftsstelle der Vitasana erstellt. Die neuen Büroräume werden den wachsenden Ansprüchen an die Verwaltung und dem erhöhten Platzbedarf – auf der Geschäftsstelle sind drei Personen beschäftigt – gerecht.

**EIN NEUES SOZIALES NETZ** Der Mehrzweckraum steht den Senior/innen der Alterswohnungen für diverse Nutzungen wie Turnen, Feste usw. oder für Mieter/innenversammlungen offen. «Bereits haben hier die Seniorenfasnacht und ein Weihnachtsbrunch stattgefunden», erzählt Roland Lütolf, Geschäftsführer der Vitasana. Eine neu etablierte Seniorenkommission, bestehend aus zwei Vorstandsmitgliedern sowie einigen Senior/innen der Alterssiedlung, widmet sich eigens dem Aufbau von Kontakten bzw. der Organisation von solchen Anlässen. Der Raum mit einer Fläche von 175 Quadratmetern kann daneben auch von Mitgliedern der Genossenschaft für private Anlässe gemietet werden. Zum gesamtheitlichen Ansatz dieses Projekts gehört zudem die Aufwertung der Aussenräume. Zurzeit sind die Arbeiten für eine neue Gartengestaltung im Gang. «Vorher hatten die älteren Leute draussen kaum eine Sitzgelegenheit», erklärt Marc Oppliger. Daher sind jetzt ein Sitzplatz und die Möglichkeit für Pflanzplätze vorgesehen; der bestehende Spielplatz wird aufgewertet und mit dem gegenüberliegenden Kindergarten verbunden. ➤





Sie sorgten dafür, dass der Umbau in der Genossenschaft auf breite Zustimmung stiess: Architekten Urs und Marc Oppliger, Geschäftsführer Roland Lütolf und Hermann Böhringer, Präsident der Baukommission.

In baulicher Hinsicht stellte das Projekt aussergewöhnliche Anforderungen. Kernstück des Umbaus war die Umwandlung von 18 1½-Zimmer-Wohnungen in 12 neue 2½-Zimmer-Wohnungen, was natürlich einer Veränderung der Grundrisse und Eingriffen in die Statik bedurfte. «Aus je drei Wohnungen wurden zwei gemacht», erklärt Architekt Marc Oppliger. Da tragende Betonwände durchbrochen werden mussten und zugleich zwischen das bestehende Schottensystem neue Trennwände erstellt wurden, erwies sich das Vorhaben als anspruchsvoll. «Das ging nicht ohne Feinheiten», meint Marc Oppliger. Zugleich wurden die be-

stehenden 2½-Zimmer-Wohnungen, deren Grundrisse unverändert blieben, erneuert und mit neuen Küchen und Badzimmern ausgestattet. Die bestehenden Lifte, zuvor so klein bemessen, dass sich die Senioren kaum umdrehen konnten, wurden durch neue, grössere Aufzugsanlagen ersetzt. Daneben konnte mit weiteren Massnahmen, zum Beispiel bei den Türen, die Rollstuhlgängigkeit verbessert werden.

#### GENOSSENSCHAFT TRUG UMZUGSKOSTEN

Da die den Mieter/innen zugemuteten Umtriebe so kurz wie möglich ausfallen sollten, entschieden sich die Architekten in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft für folgendes Vorgehen: In einer ersten Etappe nahmen die Handwerker und Maschinen die eine Hälfte des Gebäudes in Beschlag, wobei die Arbeiten trotz der hohen Anforderungen in nur drei Monaten abgeschlossen waren. Danach wurde die andere Hälfte der Liegenschaft geleert und umgebaut, so dass alle Wohnungen nach jeweils drei Monaten wieder bezugsbereit waren. Die Genossenschaft zeigte sich gegenüber den Mieter/innen überdies sehr kulant, indem sie nicht nur die Umzüge organisierte, sondern auch die Umzugskosten

# Erfolgreich

Gefragt sind heute qualitativ hochstehende **Gesamtlösungen**, die effizient ausgeführt werden – und somit zeitsparend und auch finanziell interessant sind. Lösungen, die eine intensive Kundenberatung erfordern. Dabei ist Transparenz oberstes Gebot. Wir verstehen uns als **Dienstleistungsunternehmen**, das in jeder Hinsicht auf die Kundenbedürfnisse eingeht.

**Für unsere Kunden nehmen wir uns die Zeit und die Partner, die für jede Problemlösung sinnvoll und richtig sind. Auf jeder Stufe.**

**gdz** macht mehr Druck

AG für grafische Erzeugnisse, Spindelstrasse 2, 8021 Zürich  
Telefon 01 488 81 11, Telefax 01 488 83 00  
www.gdz.ch, E-Mail: info@gdz.ch



vollumfänglich übernahm und rechtzeitig Ersatzwohnungen während der Umbauzeit bereithielt.

Ausserordentlich zügig ging zudem die Erstellung der Attika-Wohnungen vonstatten. «Wir entschieden uns für eine Konstruktion in Holzelementbauweise», erläutert Urs Oppliger. Die in einer Werkhalle vorgefertigten Elemente konnten im Nu montiert werden. Somit erübrigte sich der Aufbau eines Notdachs. Die Trockenbauweise sparte zusätzlich Zeit, und das geringe Gewicht der Holzelemente machte die Aufstockung auf dem Dach überhaupt möglich. Schliesslich kommt die Holzelementbauweise bzw. die Verwendung des Baustoffes Holz auch noch ökologischen Anliegen entgegen.

Mit den zusätzlichen 4 Attika-Wohnungen blieb die Gesamtzahl der Wohnungen trotz der Zusammenlegung von Kleinstwohnungen praktisch unverändert (siehe Tabelle). Aus der Sicht der Genossenschaft und der Mieter/innen ist das Vorhaben geglückt. «Alle Wohnungen sind vermietet, guten Absatz fanden auch die Attika-Wohnungen», betont Roland Lütolf. Dabei spielt ohne Zweifel auch das gute Preis-Leistungs-Verhältnis eine Rolle. Die 2½-Zimmer-Wohnungen kosten neu zwischen 600 und 850 Franken, die Mietzinse für die attraktiven Attika-Wohnungen betragen bis 1500 Franken. Ein Teil der Wohnungen wird vom Kanton und vom Bund subventioniert (wobei Einkommens- und Vermögenslimiten zu beachten sind), zusätzlich gewährt die Genossenschaft Mietzinszuschüsse von jährlich rund 95000 Franken, die über die laufende Rechnung finanziert werden. ■

FOTO: PETER WALDER



Das neue Antlitz nach der Sanierung wirkt wesentlich freundlicher.

#### Angaben zum Projekt

Liegenschaft:	Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178, Baujahr 1978
Bauherrschaft:	Baugenossenschaft Vitasana, 8051 Zürich
Architekten:	S + M Architekten AG, Zürich + Genf
Bauingenieur:	Hans Frei + Co. AG, Zürich
Haustechnik:	Basler & Hofmann, Zürich
Gartenarchitektin:	Gudrun Hoppe, Zürich
Kosten:	gemäss Kostenvoranschlag Fr. 4950000.-, nach Endabrechnung voraussichtlich rund Fr. 4600000.-.

## Spleiss - die Bau-Meister mit Herz und Verstand



### 6 Richtige für Ihre Bauwerke

#### 1. Hochbau

von Spleiss in höchster Qualität für Ihre Ansprüche

#### 2. Umbau/Renovation

mit Spleiss - eine lohnende Investition

#### 3. Aussenisolation

Werterhaltung für Ihr Bauwerk dank Spleiss-Erfahrung

#### 4. Hinterlüftete Fassaden

Neue «Kleider» für Häuser mit Know-how von Spleiss

#### 5. Betonsanierung

Spleiss berät, behebt Schäden und gibt dem Beton neues Leben

#### 6. Kundendienste/ Fassadenrenovation/ Gerüstbau

mit dem zuverlässigen und flexiblen Kundenmaurer- und Fassadenrenovations-Team von Spleiss

Besuchen Sie uns im Internet  
[www.spleiss-robert-ag.ch](http://www.spleiss-robert-ag.ch)  
e-mail: [spleiss@access.ch](mailto:spleiss@access.ch)

**Hochbau  
Umbau/Renovation  
Fassadenisolationen  
Betonsanierung**



**Robert Spleiss AG**  
BAUUNTERNEHMUNG

Mühlebachstrasse 164, 8034 Zürich  
Telefon 01 382 00 00, Telefax 01 382 00 07