

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Was lange währt... : die Genossenschaft Seniorenzentrum "Im Spitz" in Niederhasli ZH bietet 33 Alterswohnungen  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107422>

### **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:** 06.08.2025

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



Die Genossenschaft Seniorenzentrum «Im Spitz» in Niederhasli ZH bietet 33 Alterswohnungen

## Was lange währt . . .

Ein Vierteljahrhundert verstrich seit dem Grundsatzentscheid: Nun kann die Gemeinde Niederhasli ZH im neu erstellten Seniorenzentrum «Im Spitz» endlich die dringend benötigten alters- und behindertengerechten Wohnungen anbieten. Die Gründung einer Genossenschaft erwies sich dabei als gute Lösung.

Ein hoher Fensteranteil zeichnet die Wohnungen aus, die fast durchwegs zweieinhalb und dreieinhalb Zimmer bieten.



**VON RICHARD LIECHTI** ■ Niederhasli, rund zehn Kilometer nördlich der Stadt Zürich und nur wenige Kilometer vom Flughafen entfernt, erlebt seit den 1960er-Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zählte man 1960 noch rund 1400 Einwohner, waren es 1980 bereits gut 5000; heute sind es 7700. Schon vor 25 Jahren erkannte der Gemeinderat den Bedarf

an alters- und behindertengerechten Wohnungen. Er erwarb ein zentrumsnahes Grundstück, das die Eigentümer der Gemeinde mit der Auflage überliessen, ein Angebot für betagte Menschen zu schaffen. Das in der zweiten Hälfte der 80er-Jahre erarbeitete Projekt scheiterte allerdings 1993 an der Urnenabstimmung, da sich die Bevölkerung an den

fehlenden Dienstleistungen und gemeinschaftlichen Einrichtungen gestört hatte.

**GROSSE SOLIDARITÄT.** Ende der 1990er-Jahre nahm die Gemeinde die Pläne wieder auf und liess ein Vorprojekt erstellen. Da sie den Bau nicht selbst finanzieren konnte, beschloss man, eine Genossenschaft zu gründen. Dank eines Landverkaufs konnte die Zivilgemeinde Niederhasli günstiges «Startkapital» zur Verfügung stellen. Für die Zivilgemeinde Oberhasli und die Politische Gemeinde Niederhasli war dies der Anstoss, ebenfalls mit namhaften Beträgen einzusteigen. Dank verschiedener Legate konnte die Politische Gemeinde Niederhasli das Land zudem zu sehr günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen. Das Projekt überzeugte auch den Solidaritätsfonds des SVW, der ein Darlehen von rund einer Million Franken gewährte. Diesmal passierte das Projekt die Gemeindeversammlung mit grossem Mehr. Und auch



Gesamtansicht der Anlage mit den drei Hausteilen sowie der Cafeteria im Pavillon.



Im Erdgeschoss von Haus A befinden sich das Spitex-Zentrum sowie die Cafeteria.





Geräumige Wohnzimmer, grosse Terrassen und auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtete Bäder und Küchen: So sehen zeitgemässe Alterswohnungen aus.


die im Jahr 2003 gegründete Genossenschaft Seniorenzentrum «Im Spitz» fand viel Unterstützung bei der Bevölkerung. Eine ganze Reihe von Privatpersonen zeichnete Anteilsscheine, sodass eine Summe von 730 000 Franken zusammenkam. Für die Verantwortlichen bedeute dies eine besondere Genugtuung, erklärt Genossenschafts- und Gemeindepäsident Hans-Rudolf Hug, zeige es doch die grosse Verbundenheit der Bevölkerung mit dem Seniorenzentrum. Angesichts dieser günstigen Ausgangslage bereitete die Restfinanzierung des 10-Millionen-Projekts keine Schwierigkeiten: eine Grossbank gewährte eine Hypothek zu günstigen Konditionen.

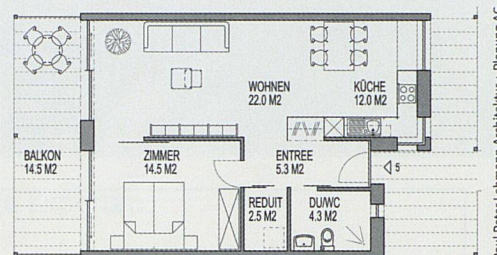
**WENIG KLEINWOHNUNGEN.** Unter den 33 Wohnungen finden sich nur noch vier 1½-Zimmer-Wohnungen, 22 weisen zweieinhalb, sieben dreieinhalb Zimmer auf. Anfangs waren mehr Kleinwohnungen geplant gewesen. Wegen des deutlich geringeren Interesses änderte man jedoch noch während der Bauzeit den Wohnungsspiegel. Die Mietzinse betragen zwischen 850 (eineinhalb Zimmer) und 1550 Franken (dreieinhalb Zimmer) einschliesslich Nebenkosten. Das Mindestalter ist 60 Jahre, Interessenten aus der Gemeinde erhalten den Vorzug.

Das von Peter Mathys (Paul Peter Lehmann Architektur + Planung AG, Zürich) entworfene Seniorenzentrum besteht aus drei Teilen, die zusammengebaut beziehungsweise mit einem Laubengang verbunden sind. In einem Pavillon im Hof befindet sich ein Restaurant. Die ganze Anlage ist selbstverständlich rollstuhlgängig, alle Einrichtungen behinderten- und altersgerecht. Die Wohnungen besitzen geräumigen Wohnzimmer, ein Eindruck, der

bei den grösseren Typen durch die offene Küche verstärkt wird. Die Nettowohnfläche der 2½-Zimmer-Wohnungen beträgt 60 Quadratmeter, diejenige der 3-Zimmer-Wohnungen 77 Quadratmeter. Ein hoher Fensteranteil sorgt für viel Licht, jede Wohnung besitzt eine Terrasse. Dank Leichtbauweise sind die Grundrisse veränderbar, ja es liessen sich gar Wohnungen zusammenlegen.

**VORBILD FÜR ANDERE GEMEINDEN.** Auf's Alter zugeschnitten sind auch die Waschküchen auf jedem Stockwerk oder ein Farbkonzept im Eingangs- und Balkonbereich, das die Orientierung erleichtert. Die Eingänge sind über Laubengänge erreichbar, die für regen Kontakt zwischen den Bewohnern sorgen dürften. Diesem Zweck dient auch das öffentliche Restaurant, für das ein externer Pächter gefunden werden konnte. Er wird dafür sorgen, dass nicht nur Kaffee und Gipfeli, sondern auch ganze Mahlzeiten erhältlich sind. Das eingemietete Spitex-Zentrum im Haus bietet verschiedene Pflegedienste.

Die Energie gewinnt man mittels Erdsonden-Wärmepumpen. Verzichtet hat der Architekt auf den Minergie-Standard, da er die dafür notwendigen Komfortlüftungen nicht für ausgereift hält. Der Fluglärm in der beliebten Wohngemeinde ist im Übrigen nicht derart schlimm, dass man die Fenster nicht öffnen könnte. – Das Projekt Seniorenzentrum «Im Spitz» darf nicht nur für zeitgemässe Alterswohnungen mit Dienstleistungsangebot als gutes Beispiel gelten. Es zeigt einmal mehr, wie Gemeinden mit der Gründung einer Genossenschaft jenen Wohnraum schaffen können, den private Anbieter nicht zur Verfügung stellen. 



Grundriss einer 2½-Zimmer-Wohnung.

Foto: Paul Peter Lehmann Architektur + Planung AG

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Genossenschaft Seniorenzentrum «Im Spitz»,  
Niederhasli

**Architektur:**  
Paul Peter Lehmann Architektur + Planung AG,  
Zürich (Peter Mathys)

**Beteiligte Unternehmen (Auswahl):**  
Herzog Küchen AG, Schlieren (Küchen)  
Sada AG, Zürich (HLK)  
Krüger & Co. AG (Lüftung, Trocknung)  
ThyssenKrupp Aufzüge AG, Rümlang (Aufzüge)

**Kosten (BKP 1–5):**  
9,8 Mio. CHF (Gesamtkosten inkl. Spitex,  
Restaurant, Parkierung)  
7,35 Mio. CHF (Anteil Wohnraum)  
3645 CHF (pro m² HNF bzw. Nettowohnfläche)