

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 82 (2007)

**Heft:** 5

**Artikel:** 100 Jahre mehr als wohnen : "Genossenschaften fokussieren zu sehr auf Familien"

**Autor:** Mantovani, Linda / Roesler, Sascha

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107581>

#### 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:** 25.02.2026

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

Interview mit Linda Mantovani,  
Direktorin der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

# «Genossenschaften fokussieren zu sehr auf Familien»



Altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungspaket machen es möglich: Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bietet Menschen ab 60 die Möglichkeit, trotz abnehmender Leistungsfähigkeit ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Dabei steht sie vor grossen Herausforderungen: Zum einen gilt es, die 30 Siedlungen mit rund 2000 Wohnungen den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Zum andern muss dringend benötigter zusätzlicher Alterswohnraum geschaffen werden.

**Wohnen:** Weshalb gründete die Stadt Zürich im Jahr 1950 die Stiftung Alterswohnungen?

**Linda Mantovani:** Drei wesentliche Gründe trugen zur Entstehung bei. Erstens: Die Stadt merkte nach dem Bau von elf Altersheimen, dass betagte Menschen eigentlich nicht gerne in Altersheime ziehen. Zweitens: Mit der Etablierung der AHV war eine gewisse finanzielle Absicherung von älteren Menschen erreicht worden. Die Wohnsituation war aber für viele Ältere weiterhin prekär. Mansardenzimmer, Kellerlöcher, Untermiete waren um 1950 keine Seltenheit. Drittens: Es gab damals eine Polemik dagegen, dass Witwen die grossen Familienwohnungen «verhocken». Damit war gemeint, dass alternde Menschen in den Familienwohnungen wohnen bleiben.

**Mit welchem Ansatz hat die Stadt Zürich darauf reagiert?**

Es sollten einfache, altersgerechte und preisgünstige Wohnungen angeboten werden. Und dies in Kombination mit einem Service an pflegerischer und sozialer Unterstützung, damit alte Leute möglichst lang selbstständig in ihren Wohnungen leben können. Das war um 1950 wirklich eine Pionierat. Damals gab es so etwas noch nirgends in der Schweiz.

**Und dieses Programm gilt heute immer noch?**

Nach wie vor gelten diese zwei Ausrichtungen: Wir sind einerseits eine Liegenschaftsverwaltung. Wir bieten unterdessen knapp 2000 Wohnungen auf dem Platz Zürich an. Dazu gehört ein ausdifferenziertes Dienstleistungspaket, das aus Grund- und Wahlleistungen besteht (siehe Kasten). Es handelt sich dabei um pflegerische, soziale und alltagspraktische Unterstützung. Mit diesem Angebot decken wir einen Grossteil der Bedürfnisse ab, so dass man bis zum Tod in der eigenen Wohnung bleiben kann und nicht mehr in eine stationäre Einrichtung wechseln muss. Unsere Spitäler ist spezialisiert auf Palliativpflege am Ende des Lebens. Wir bieten in der Schlussphase oder nach einem Spitalaufenthalt eine 24-Stunden-Präsenz-Pflege.

**Ein solches Angebot ist eine Alternative zu Altersheimen. Werden diese irgendwann überflüssig?**

Ich glaube, dass es in Zukunft nicht mehr so viele Heime wie bisher geben wird. Aber es wird immer einzelne Altersheime brauchen. Denn es gibt immer Menschen, die keine Kraft mehr aufbringen, um für sich selber zu sor-

**Neubauprojekt Frieden**

«Frieden» ist der Name einer Arealüberbauung in Zürich Affoltern, über deren konkrete Gestalt kürzlich ein Projektwettbewerb entschieden hat. Pool Architekten aus Zürich sind daraus als Sieger hervorgegangen. Drei turmartige Gebäude mit Alterswohnungen erheben sich jeweils auf einem ausgreifenden Sockelgeschoss, in dem eine Kinderkrippe und ein Eltern-Kind-Zentrum untergebracht sind. In die Sockel sind wie Kerben intime Innenhöfe eingeschnitten. Die Bewohnerinnen können so von ihren Balkonen aus das Spiel der Kinder beobachten. Das Bild der Siedlung prägen die versetzt angeordneten Balkon-Wannen. Der Versatz eröffnet den Bewohnerinnen grosszügige unterschiedlich hohe und unterschiedlich belichtete Balkone. Jeweils hälftig sind die Balkone ein und zwei Stockwerke hoch. Der Außenraum der einzelnen Wohnung wird somit zum Dreh- und Angelpunkt des Lebens älterer Menschen erhoben.



gen. Diese Leute möchten in ein Hotel ziehen. Ein Altersheim ist ja eigentlich ein Hotelbetrieb.

**Wie wirkt sich die Tatsache aus, dass mit zunehmendem Alter immer mehr Frauen ohne (ihre) Männer leben müssen?**

Ich muss Ihre Formulierung noch verschärfen: Statistisch gesehen leben Frauen in der Stadt Zürich elf Jahre allein. Das ergibt sich aus der Kombination, dass Frauen älter werden und sie zudem meist ältere Männer geheiratet haben. Momentan haben wir 82 Prozent Mietrinnen. Wir bauen viel weniger Wohnungen für Paare als für Einzelpersonen, weil das einfach der Realität entspricht.

**In welchem Bereich haben sich die Bedürfnisse in den vergangenen sechzig Jahren stärker verändert: bei den Wohnungen oder bei den Dienstleistungen?**

Vermutlich bei den Wohnungen. Die Vorstellungen, was zu einer normalen Wohnung gehört, haben sich stark gewandelt. Das sieht man, wenn man sich die ursprünglichen Grundrisse in unserer Gründungssiedlung, dem 1952 eingeweihten Espenhof in Albisrieden, anschaut. Paaren wurde eine Einzimmersiedlung mit Bettnische geboten. Zur Wohnung gehörte ein WC und eine Küche mit Kaltwasseranschluss. Es gab weder Kühl- schrank noch Lift. Auch ein Bad in der eigenen Wohnung war nicht üblich, dafür eine kollektive Waschanlage. Die Leute, die damals einzogen, waren zufrieden mit diesem Komfort. 1985 wurde diese Siedlung zum ersten Mal komplett saniert. Man vergrösserte die Woh-

nungsgrundrisse, baute Lifte, Warmwasser und Badezimmer ein. Jetzt stehen wir dort wieder vor einer Grosssanierung. Wiederum werden die Grundrisse an die veränderten Bedürfnisse angepasst. Es wird noch mehr Raum pro Person zur Verfügung gestellt.

**Die Wohnfläche pro Person hat sich vervielfacht . . .**

Mehr als 1600 Einzelpersonen und Paare warten auf eine unserer Wohnungen. Nur 130 von diesen 1600 würden sich mit einer Einzimmersiedlung zufriedengeben. Alle anderen wollen eine Zwei- oder Dreizimmerwohnung.

**Wie hat sich der Bedürfniswandel in der Ausstattung der Wohnungen niedergeschlagen?**

Auf der einen Seite hat die Komfortsteigerung über den Einbau von Badezimmern, Warmwasser, Kühlschrank, Einbauküchen usw. stattgefunden. Seit Anfang der 80er-Jahre gehört der Lift auch bei niedrigen Häusern zur Standardausstattung. Auf der anderen Seite findet eine Komfortsteigerung über die Verdopplung der gewünschten Zimmerzahl statt, dies allerdings erst in jüngerster Zeit. Für lange Zeit wurden die Wohnungen grösser, ohne dass sich das in der Zahl der Zimmer niedergeschlagen hätte.

**Geht es bei der Erneuerung in erster Linie um die Zimmerzahl?**

1994 wurde der letzte Neubau der SAW errichtet. Auch damals – das ist bloss 13 Jahre her – wurden 60 Prozent Eineinhalbzimmerwohnungen und 40 Prozent Zweieinhalbzimmerwohnungen erstellt. Das macht man heute

definitiv nicht mehr. Wir zielen auf 15 Prozent Einzimmersiedlungen. Erst im wirklich gebrechlichen Alter schätzen die Leute Kleinstwohnungen. Wir werden immer auch Einzimmersiedlungen brauchen, aber nie mehr in dieser Quantität wie früher.

**Wie erklärt sich, dass seit 1994 keine Neubauten mehr errichtet worden sind?**

Die SAW ist bis in die 80er-Jahre kontinuierlich gewachsen. Gleichzeitig begannen in den 80er-Jahren die ersten Sanierungen, was sich mit einer gewissen Kontinuität weitergezogen hat. In den 80er- und 90er-Jahren wurde in der Stadt Zürich vergleichsweise wenig gebaut. Es spiegelt sich da die gesellschaftliche Situation insgesamt. Es ist auch immer eine Frage des politischen Willens, ob die Stadt der SAW neues Land zur Verfügung stellt. Und dann ist da immer auch die Frage, wo überhaupt noch Land zur Verfügung steht.

**Unterdessen laufen bei der SAW wieder eine ganze Reihe von Projekten . . .**

Grundsätzlich müssen wir den gesellschaftlichen Strukturwandel baulich nachvollziehen. Dafür haben wir eine Baustrategie. Wenn wir in den nächsten 15 Jahren unser Strukturproblem lösen wollen, dann können wir nicht ein Projekt nach dem anderen angehen, sonst sind wir in 50 Jahren noch nicht fertig. Deshalb hat die SAW momentan zahlreiche Bauprojekte in verschiedenen Bearbeitungsstufen (siehe Kasten Seite 60).

**Ist das Strukturproblem nicht zwangsläufig gegeben? Wenn man sich vergegenwärtigt,**

verdoppelt, gleichzeitig werden praktisch gleichviel Wohnungen wie vor der Sanierung angeboten. Und es wurde altersgerecht in einem heutigen Sinne gebaut.

#### **Wie definieren Sie zeitgemäßes altersgerechtes Bauen?**

Altersgerecht zu bauen bedeutet bis Stufe Vorprojekt behindertengerecht und somit hindernisfrei zu bauen. Erst bei der Detailprojektierung ergeben sich Abweichungen. Es gehört sicherlich zu unseren Qualitäten, dass wir als Stiftung sowohl bauen als auch selber nutzen. Wir können bei der Beantwortung der Frage, was altersgerecht ist, immer wieder auch die Erfahrungen der Nutzerinnen und Nutzer einfließen lassen. Wie muss eine Wohnung gemacht sein, damit man bis zum Tod dort leben kann? So lautet die zentrale Frage. Die Spitex, die täglich bei den Leuten arbeitet, weiß, wo die Probleme liegen: ob im Bad, in der Küche usw. In der Küche installieren wir in den Unterschränken nur Schubladen, damit die alten Menschen die Spaghetti ganz zuhinterst selber nach vorne holen können. Und wir machen «ruhige» Abdeckungen, auf denen man auch bei schlechtem Augenlicht das Messer noch finden kann. Altersgerecht bauen bedeutet, sich darum zu bemühen, die zukünftige Nutzung optimal zu erleichtern und trotzdem schön zu bauen. In diesem Sinn ist altersgerecht bauen schlicht menschengerecht bauen.

#### **Wie entscheiden Sie, ob saniert oder neu gebaut wird?**

Ob saniert oder ein Ersatzneubau erstellt wird, kann nur von Objekt zu Objekt entschieden werden. Die Siedlung Irchel etwa, vom damaligen Stadtbaumeister Wasserfallen geplant, ist eine sehr schöne Gartenstadtsiedlung. Hier waren es vor allem städtebauliche Gründe, dass man sich für den Erhalt entschieden hat. Schwierige Probleme entstehen immer dann, wenn die Struktur der Wohnungen verändert werden soll, etwa bei Zusammenlegungen. Deshalb sind unsere Sanierungen oft nahe bei einem Neubau.

#### **Wie wirkt sich die Tatsache aus, dass Sie Wohnungen im unteren Preissegment anbieten?**

Wir sind verpflichtet, für Menschen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen zu bauen. 60 Prozent aller Wohnungen sind subventioniert. Das bedeutet für uns, dass wir mit massiven Kostenlimiten arbeiten müssen. Gleichzeitig wollen wir so viel Qualität wie nur möglich. Das ist eine grosse Herausforderung, aber auch sehr spannend.

#### **Was sind heute massgebende Kriterien bei der Entwicklung eines Projektes?**

Bei Sanierungen ist es uns ein grosses Anliegen, möglichst sorgfältig mit der Mieterschaft

umzugehen. Das bedeutet, genügend Zeit einzuplanen, um allen eine alternative Wohnung in einer anderen Siedlung anbieten zu können. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist die Bandbreite der Leute, für die wir bauen. Heutzutage dient ein Abstellraum sowohl für Velos als auch für Rollstühle! Ein Teil der Leute ist noch vollkommen selbstständig und ein anderer Teil ist schon sehr gebrechlich. Gerade weil Seniorinnen und Senioren viel Zeit im Haus verbringen, müssen Haus und Wohnung von möglichst hoher Qualität sein. Sonneneinstrahlung, vielfältige Orientierung usw. sind dabei wichtige Kriterien. Zu dieser Qualität gehört eine möglichst zentrale Lage des Hauses. Mit zunehmendem Alter schränkt sich der Lebenskreis immer mehr ein. Wenn Infrastrukturen wie Läden, Coiffeur, Arzt usw. in der Nähe vorhanden sind, dann ist das einfacher besser.

#### **Werden solche Infrastrukturen auch in den Siedlungen selber eingerichtet?**

Unsere Siedlungen bestehen fast gänzlich aus Wohnnutzungen, Gewerbeblächen für die genannten Infrastrukturen sind selten. Da bei

Auf dem Areal Frieden in Zürich Affoltern erstellt die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich eine aussergewöhnliche Siedlung. Beim Projekt von pool Architekten bestechen unter anderem die grosszügigen Balkone.

#### **wie viel sich in den letzten Jahrzehnten gesellschaftlich verändert hat, stellt sich doch die Frage, ob man überhaupt aus dem Strukturproblem herausfinden kann.**

Da haben Sie schon Recht. Aber die schwierige finanzielle Situation, in der sich die SAW Mitte der 90er-Jahre befand, führte zu einem weitgehenden Baustopp. Dadurch hat sich das Strukturproblem weiter verschärft. Sobald wir alle notwendigen Anpassungen gemacht und die 50 Prozent Einzimmerwohnungen auf 15 Prozent reduziert haben, sind wir wieder zukunftsfähig. Davon gehe ich zumindest aus.

#### **Von welchen zukünftigen Bedürfnissen gehen Sie aus?**

Unsere Gesellschaft ist sehr stark individualisiert. Meine Vorstellungen, wie ich wohnen will, sind schon ein ganzes Stück anders als die meines Kollegen im Nebenraum. Mit dem Alter kommt diese Individualisierung sogar noch stärker zum Tragen. Darauf müssen wir uns vorbereiten. Wir müssen unser Angebot noch weiter diversifizieren.

#### **Die Sanierung der Überbauung Irchel ist bald abgeschlossen. Wie gingen Sie dabei vor?**

Die Siedlung Irchel wird in drei Bauetappen saniert, wovon zwei bereits abgeschlossen sind. Dank Aufstockungen bieten wir neu 140 Wohnungen an – nur zwei davon besitzen blos ein Zimmer, der Rest sind heutigen Bedürfnissen entsprechend Zwei-, Zweieinhalb- und Dreizimmerwohnungen. Ursprünglich besassen von insgesamt 136 Wohnungen 103 nur ein Zimmer. Das Volumen wurde also fast

#### **Dienstleistungen der SAW**

Linda Mantovani fasst die breitgefächerten Serviceleistungen der SAW folgendermassen zusammen: «Das Kernstück all unserer Dienstleistungen ist die Spitex. Die SAW ist auch eine anerkannte Spitex-Organisation der Stadt Zürich mit denselben Tarifen wie jede Quartierspitex. In jeder SAW-Siedlung hat es ein Spitxbüro. Von Montag bis Freitag ist immer dieselbe Person anwesend, die sowohl pflegerische als auch hauswirtschaftliche Leistungen erbringt.

Daneben bieten wir eine breite Palette an zusätzlichen Dienstleistungen: Ein sozialer Dienst hilft beispielsweise beim Ausfüllen der Steuererklärung. Wir betreiben einen 24-Stunden-Pikettdienst. Die SAW besitzt eine eigene Wäscherei. Unsere Hausabwarte haben ein erweitertes Pflichtenheft. Bei Bedarf wechselt der Hausabwarte auch eine Glühbirne aus. Jede Siedlung verfügt über eigene Badeanlagen, da wir jeweils nur Duschen in unsere Wohnungen einbauen. Außerdem bietet jede Siedlung einen Gemeinschaftsraum mit dazugehöriger Küche. Ziel ist, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner ab und zu bei einem Brunch oder etwas Ähnlichem treffen. Und wir haben Gästewohnungen. Wenn Sie als Sohn Ihre Mutter besuchen wollen, dann können Sie dort übernachten.»

Weitere Angaben unter:  
[www.alterswohnungen-zuerich.ch](http://www.alterswohnungen-zuerich.ch)  
(Dienstleistungen)



Bei der Siedlung Irchel schaffte die SAW mit Aufstockungen mehr Platz.

Fotos: zvg.  
uns ausschliesslich ältere Menschen wohnen, haben wir in einigen Siedlungen Krippen untergebracht, damit zumindest am Tag ein bisschen mehr Leben in die Umgebung kommt. Das ist eine Kombination, die sich bewährt hat. Auch für die geplante Überbauung «Frieden» in Zürich Affoltern haben wir eine solche Nutzungsmischung vorgesehen (siehe Kasten).

#### **Weshalb wohnen in den Siedlungen der SAW immer nur ältere Leute? Warum werden Ihre Serviceleistungen nicht in normal durchmischten Wohnhäusern angeboten?**

Um alle unsere Dienste anbieten zu können, braucht es eine gewisse Siedlungsgröße. Unter 40 Wohnungen kann das System der SAW nicht kostenneutral finanziert werden. Das ist der eine Grund. Der andere ist, dass sich unser Modell, aus seiner Entstehungsgeschichte heraus, ausschliesslich an Menschen über 60 Jahre richtet. Das steht so in unseren Statuten. Dieses Modell hat sehr wohl seine Berechtigung. Ich finde aber nicht, dass alle älteren Menschen genau so leben sollen.

#### **Wie meinen Sie das?**

Es entspricht einer gesamtgesellschaftlichen Entwicklung, dass sich die Bedürfnisse immer mehr ausdifferenzieren. Es wird je länger, desto mehr ältere Menschen geben, die in einem Haus mit Kindern wohnen wollen. Aber es wird auch andere geben, die das genau nicht wollen. Für Baugenossenschaften wäre es deshalb eine prüfenswerte Frage, ob nicht auch sie Dienstleistungen wie diejenigen der SAW anbieten können. Innerhalb bestehender Genossenschaftssiedlungen gibt es sehr viele Häuser, die sich aufgrund der Wohnungsgröße für ältere Menschen eignen.

#### **Einige Baugenossenschaften haben solche Angebote aufgebaut.**

Beispielsweise die FGZ, die einen eigenen Sozialdienst besitzt, der sich um die älteren Menschen in den Siedlungen kümmert. Da hat sich ein anderes Modell entwickelt, das sehr wohl auch Unterstützung bietet. Unser Modell ist nicht die einzige mögliche Form. Damit solche Dienstleistungen allerdings kostengünstig angeboten werden können, braucht es eine gewisse Größe. Für kleinere und mittlere Genossenschaften ist es deshalb viel schwieriger, ein solches auf ergänzenden Dienstleistungen beruhendes Wohnmodell aufzubauen.

Zumindest für den Platz Zürich könnte jedoch geprüft werden, ob die SAW ihre Serviceleistungen nicht auch für einzelne Genossenschaften erbringen könnte.

#### **Besteht noch keine solche Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften?**

Nein, noch nicht. Das müssen auch die Genossenschaften wollen, wir drängen uns niemandem auf. Wir sind allerdings momentan im Gespräch mit einer Genossenschaft. Generell machen sich jedoch immer mehr Genossenschaften Gedanken über die Frage: Was wurde den älteren Menschen bisher geboten, und was kann ihnen in Zukunft zusätzlich geboten werden, damit sie länger als bisher in ihren Wohnungen bleiben? Da entwickelt sich jetzt langsam eine Diskussion.

#### **Und wie steht es mit der Neubausiedlung Grünwald im Quartier Rütihof, an der auch zwei Baugenossenschaften beteiligt sind?**

Das ist etwas anderes. Der Rütihof ist ein Projekt, bei dem zwei Genossenschaften, die unterschiedliche Segmente ansprechen, zusammen mit der SAW einen Neubau realisieren. Die SAW hat ein Haus der geplanten Siedlung übernommen. Hier werden Alt und Jung nebeneinander wohnen und vielleicht im Innenhof ab und zu zusammenfinden.

**Sind Baugenossenschaften, was ihr Wohnungsangebot anbelangt, zu wenig flexibel?** Sie hängen nach wie vor viel zu sehr an den Familienwohnungen. Das ist eine Kritik von mir an den Genossenschaften. Die Familienphase dauert 20 bis 30 Jahre. Wenn wir aber von 80 Jahren Lebenszeit ausgehen, dann fragt es sich, weshalb immer auf diese 20 bis 30 Jahre fokussiert wird.

**INTERVIEW: SASCHA ROESLER**

#### **Neubau- und Sanierungsprojekte der SAW**

- Siedlung Irchel: Sanierung und Erweiterung (2001–2007, 140 Wohnungen)
- Siedlung Hirzenbach: Ersatzneubau (2006–2009, 55 Wohnungen)
- Siedlung Glattbach: Sanierung und Aufstockung (2007–2008, 19 Wohnungen)
- Siedlung Grünwald: Neubau (2007–2011, 78 Wohnungen)
- Siedlung Krone Altstetten: Neubau (2005–2009, 52 Wohnungen)
- Siedlung Frieden: Neubau (Wettbewerb abgeschlossen, 93 Wohnungen, siehe Separatkasten)
- Weitere fünf Neubauprojekte in Vorbereitung

Weitere Angaben unter:  
[www.alterswohnungen-zuerich.ch](http://www.alterswohnungen-zuerich.ch)  
(Aktuelles/Bauvorhaben)