Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 84 (2009)

Heft: 7-8

Artikel: Dörfliche Solidarität : Stiftung Alterswohnen Rümlang erstellt "Haus am Dorfplatz"

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107800

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: 12.12.2025

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

Stiftung Alterswohnen Rümlang erstellt «Haus am Dorfplatz»

Dörfliche Solidarität

In Rümlang (ZH) fehlte Wohnraum für betagte Dorfbewohnerinnen und -bewohner. Die Gemeinde wollte nicht selber bauen, stellte aber ein Grundstück an zentraler Lage zur Verfügung. Da sprang eine eigens gegründete Stiftung ein, die das nötige Kapital mit viel Kreativität zusammentrommelte. Ein Lehrstück in Sachen Solidarität.

Von Richard Liechti

«Mit sechstausend Franken haben wir begonnen», erklärt Meta Schmidhauser, Präsidentin der Stiftung Alterswohnen Rümlang. Nötig waren jedoch Eigenmittel von drei Millionen Franken. Wie sie zusammenkamen, ist bemerkenswert. Rückblickend stellt die Präsidentin fest: «Dieses Haus ist letztlich dank vielen kleinen Beiträgen möglich geworden.» Dabei sei eine Spende bei Projektbeginn ebenso entscheidend gewesen wie ein Darlehen bei Baureife. Doch beginnen wir ganz am Anfang.

Im gewohnten Umfeld alt werden

Das nördlich an die Stadt Zürich grenzende Rümlang ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen. Wichtigster Motor war der nahe Flughafen. Trotzdem hat es einen dörflichen Charakter bewahrt – davon zeugt nicht zuletzt das rege Vereinsleben. Viele Rümlangerinnen und Rümlanger halten dem Ort denn auch lebenslang die Treue – wenn sie das passende Wohnangebot finden. Zwar besitzt die Gemeinde ein Alterszentrum, wo sich früher auch Alterswohnungen befanden. Doch dieses widmet sich heute ausschliesslich den zunehmenden Pflegefällen. Eine Gruppe von Rümlangerinnen und Rümlangern fand, diese Wohnungen müssten ersetzt werden. Die alteingesessenen Seniorinnen und Senioren sollten die Mög-

Viel Licht zeichnet die altersgerechten Wohnungen aus. Blick in eine 2-Zimmer-Wohnung.

Der Neubau von der Strassenseite. Laubengänge erschliessen die Wohnungen.

Blick ins Wohnzimmer einer 3½-Zimmer-Wohnung.

Auf der Südwestseite, die gegen den ruhigen Dorfplatz ausgerichtet ist, besitzt jede Wohnung eine Loggia.

lichkeit haben, im gewohnten Umfeld alt zu werden. Schliesslich hätten sie auch ihr Leben lang Steuern in der Gemeinde bezahlt.

Die politische Gemeinde verfolgte jedoch den Standpunkt, dass der Bau von Alterswohnungen nicht zu ihren Kernaufgaben gehöre. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus aktiven und ehemaligen Behördenmitgliedern, kam deshalb zum Schluss, dass die Gründung einer gemeinnützigen Stiftung dafür am zweckmässigsten sei. Darauf rief man einen Förderverein ins Leben, dem sich engagierte Dorfbewohnerinnen und -bewohner anschlossen. Gemeinsam mit der Gemeinde gründete der Förderverein im Jahr 2002 die Stiftung Alterswohnen Rümlang. Zusammen äufnete man ein Stiftungskapital von gerade mal sechstausend Franken. Die Gründung einer Genossenschaft hatte man übrigens verworfen, weil man sich von einer Stiftung mit acht Mitgliedern mehr Flexibilität versprach.

Spenden als Startkapital

Zu diesem Zeitpunkt übernahm Meta Schmidhauser das Präsidium. Als ehemalige Präsidentin der Kirchenpflege ist die selbständige Kommunikationsberaterin im Ort gut verankert. Ihr und dem Stiftungsrat oblag es, das notwendige Startkapital «zu erbetteln», wie sie erklärt. Dieses bestand zunächst aus einem Betrag von 75 000 Franken, um ein Planerteam mit einem Vorprojekt zu betrauen. Die Stiftung gelangte an die Kleinunternehmen im Dorf, an den Gewerbe- und den Handelsverein – mit Erfolg. Zudem erhielt sie aus dem Tar-Fonds einen namhaften Beitrag. Dabei handelt es sich um Fördermittel, die einem Rümlanger Bauern zu verdanken sind, der sein Land für den Bau von Tankanlagen zur Verfügung stellte.

Zum andern ging es natürlich um die Frage des Baulands. Dabei profitierte die Stiftung von einem Glücksfall: Die Gemeinde besitzt nämlich mitten im Ort ein Grundstück, auf dem damals ein altes Bauernhaus stand. Die Lage ist ideal für Alterswohnungen: Nicht nur weil sich in unmittelbarer Nähe die verschiedensten Geschäfte und Lokale befinden, sondern insbesondere wegen des Alterszentrums, das gleich daneben liegt. Die Stiftung stellte der Gemeinde deshalb den Antrag, ihr das Land zinslos im Baurecht zu überlassen.

Viel Goodwill

Sowohl für dieses Geschäft als auch für den Beitrag aus dem Tar-Fonds hatte die Gemeindeversammlung das letzte Wort. Hier leistete der Förderverein, der mittlerweile 150 Mitglieder umfasste, Lobbyarbeit. Er füllte den Saal und sorgte zweimal für ein deutliches Ja. Mit dem Bauprojekt in der Tasche, das Kosten von gut elf Millionen Franken veranschlagte, trat die Stiftung nun in Verhandlung mit den Banken. Die ausgezeichneten Konditionen bei der Grundstücksvergabe halfen dabei kaum weiter, fehlte das Land den Darlehensgebern doch als Sicherheit. Sie verlangten deshalb Eigenmittel von drei Millionen Franken.

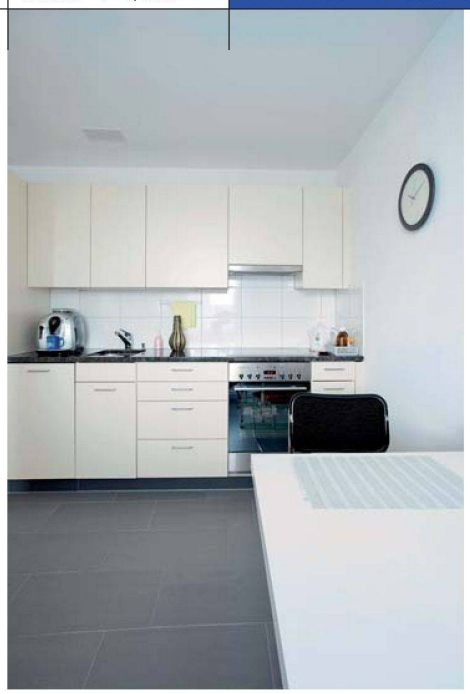
Dieses Geld galt es nun zusammenzutrommeln. Dabei nutzte die Stiftung die verschiedensten Quellen: Sie wandte sich an Privatpersonen und Institutionen im Dorf, die günstige Darlehen gewährten. Die Age- und die Walder-Stiftung sprachen wegen der Beispielhaftigkeit des Projekts Schenkungen. Die Gemeinde gewährte einen Planungsbeitrag, um im ersten Stock zwei Wohngruppen für begleitetes Wohnen für das Alterszentrum einzurichten. Die künftigen Mieter nahm man mit Darlehen von fünftausend Franken pro Wohnung in die Pflicht. Ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement des SVW rundete das Eigenkapital ab, so dass die Banken grünes Licht gaben.

Flanieren auf luftiger Höhe

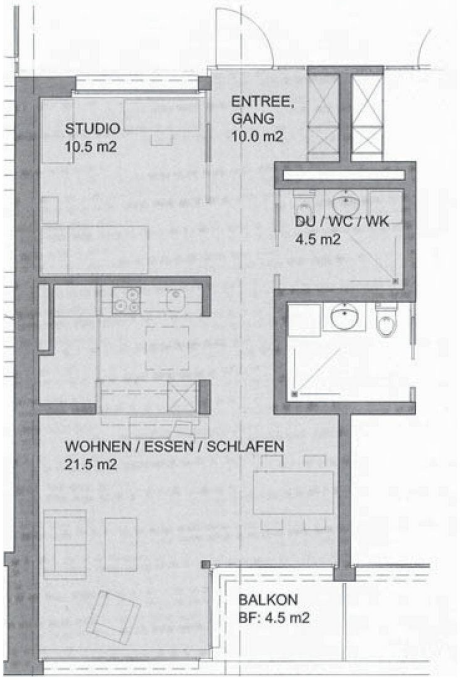
2007, fünf Jahre nach Gründung des Fördervereins, konnten die Beteiligten zum Spatenstich schreiten. Im März 2009 zogen die Bewohnerinnen und Bewohner in das Haus am Dorfplatz ein. Der L-förmige Bau umfasst fünf Regelgeschosse sowie ein Sockelgeschoss. 22 altersgerecht und rollstuhlgängig eingerichtete Wohnungen sind im Erdgeschoss sowie im zweiten, dritten und vierten Obergeschoss untergebracht. Im ersten Obergeschoss befinden sich die erwähnten Wohngruppen des Alterszentrums. Im Sockelgeschoss, das nur gegen die Strassenseite ausgerichtet ist, haben sich die Spitex sowie eine Fusspflegerin eingemietet. Nicht zu vergessen ist die grosszügige Terrasse auf dem Flachdach, die eine weite Aussicht bietet. Sie ist mit Garteninseln versehen und lädt die Bewohnerschaft zum Flanieren und Verweilen auf luftiger Höhe ein. In einem Pavillon steht dort zudem ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Der Zugang zu den Wohnungen geschieht über Laubengänge, die gleichzeitig die Kommunikation unter der Bewohnerschaft fördern. Alle Wohnungen erstrecken sich über die ganze Gebäudetiefe und besit-

Fotos: Nik Hunger



Zeitgemässen Standard bieten Küchen und Bäder, die mit einem Waschturm ausgerüstet sind.



Grundriss der 2-Zimmer-Wohnung (55 Quadratmeter).

zen auf der Südwestseite eine Loggia. Grosszügige Fenster sorgen für viel Licht. Trotz Kostendisziplin setzte man auf dauerhafte Materialien, etwa Keramikplatten im Eingangsbereich oder Parkett in den Wohnräumen. Ausserdem besitzt jede Wohnung einen eigenen Waschturm. Für optimale Luftqualität sorgen individuell einstellbare Komfortlüftungen, deren Einbau nicht zuletzt wegen des Fluglärms angezeigt war. Da man den Bau an die neue Holzschnitzelheizung des Alterszentrums anschliessen konnte, die im Contracting betrieben wird, erreicht er gar den Minergiestandard.

Grosse Nachfrage

Das Angebot reicht von der Zweizimmerwohnung mit 55 Quadratmetern bis zur Dreieinhalbzimmerwohnung mit stattlichen 87 Quadratmetern. Wertvolle Synergien ergeben sich mit dem benachbarten Alterszentrum, wo verschiedene Dienstleistungen bezogen werden können. Auch kann über eine Notfalluhr Hilfe vom Alterszentrum angefordert werden. Solche Leistungen sind jedoch nicht im Mietzins inbegriffen. Das Gleiche gilt für die Spitex, die zwar im Haus einen Stützpunkt hat, aber unabhängig davon arbeitet. Das Interesse an den Wohnungen war gross: Lange vor Einzug waren sie vergeben. Dabei sind sie für Einwohner Rümlangs reserviert oder für Menschen, die dort lange gelebt haben. Eine Person im Haushalt muss mindestens sechzig Jahre alt sein. Weiter sollen die Bewohner in der Lage sein, den Haushalt selbständig zu führen oder ihn zumindest zu organisieren. Und schliesslich müssen sie Mitglied des Fördervereins sein.

Das «Haus am Dorfplatz» bietet beste Voraussetzungen, um möglichst lange selbständig zu leben. Möglich geworden ist dieses beispielhafte Projekt durch die Solidarität einer Vielzahl von Rümlangerinnen und Rümlangern, durch grosszügige Firmen und Institutionen, aber auch durch die geschickte Nutzung weiterer Finanzquellen. Neben der Gemeinde spielte der Stiftungsrat eine wichtige Rolle, vermochte er doch das Vertrauen der Bevölkerung zu gewinnen. Dass seine Mitglieder unentgeltlich arbeiten, dürfte dazu beigetragen haben.

Übergreifende Motivation von Initianten und Geldgebern sind die Verbundenheit mit der Gemeinde und der gesellschaftliche Nutzen des geschaffenen Werkes. «Hinter unserem Projekt steckt viel Idealismus», sagt denn auch Stiftungspräsidentin Meta Schmidhauser.

Die Dachterrasse lädt zum Verweilen und Spazieren ein. Hier befindet sich auch ein Pavillon mit einem Gemeinschaftsraum.

Baudaten

Bauträgerin:
Stiftung Alterswohnen Rümlang, Rümlang

Architektur:
Oswald Architekten, Oberglatt

Unternehmen (Auswahl):
Anliker AG Bauunternehmung, Zürich (Baumeister)
4B Fenster AG, Dietlikon (Fenster)
Sada AG, Wallisellen (Spengler-/Flachdacharbeiten)
Griesser AG, Dietlikon (Sonnenschutz)
Compagnoni AG, Zürich (Elektroinstallationen)
B. Wietlisbach AG, Zürich (Küchen)
Müller-Leuthold AG, Ennenda (Aufzüge)
Lenzlinger Söhne AG, Nänikon (Bodenbeläge Holz)

Umfang:
22 Alterswohnungen, 16 Wohngruppenzimmer (1. Stockwerk), Spitex, Arzt usw. (EG)

Baukosten:
11,4 Mio. CHF total
3670 CHF pro m² HNF

Mietzinse:
2-Zimmer-Wohnung (55 m²):
1410 CHF plus 150 CHF NK
2½-Zimmer-Wohnung (65 m²):
1400–1460 CHF plus 150 CHF NK
3-Zimmer-Wohnung (73 m²):
1750 CHF plus 200 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung (87 m²):
1830–1860 CHF plus 200 CHF NK