Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 87 (2012)

Heft: 4

Artikel: Wie erneuern Baugenossenschaften Alterswohnungen aus der Hochkonjunkturzeit? : Schwieriges Erbe

Autor: Hartmann, Stefan

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-348962

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: 16.12.2025

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

Wie erneuern Baugenossenschaften Alterswohnungen aus der Hochkonjunkturzeit?

Schwieriges Erbe

Viele Baugenossenschaften besitzen Alterswohnungen aus den 1960er-Jahren, die weder von der Grösse noch von der Bausubstanz her heutigen Anforderungen genügen. Gleichzeitig herrscht grosser Mangel an zeitgemässem Alterswohnraum. Die Hürden für einen Um- oder Neubau sind allerdings hoch.

Von Stefan Hartmann

Das bauliche Erbe der 1960er- und 1970er-Jahre stellt Eigentümer vor grosse Herausforderungen. Bei den Häusern handelt es sich oft um schlecht isolierte Betonelementbauten, die schwierig zu verändern sind. Die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, die man damals gerade für alte Menschen erstellte, entsprechen heutigen Ansprüchen nicht mehr. Damit ist auch die Genossenschaft Rehbühl in Uster konfrontiert. Sie liess ihre Siedlung Rehbühl von der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau des SVW Zürich begutachten und Optionen erarbeiten.

Erweiterung dringend

Der Bau aus dem Jahr 1966 umfasst 40 veraltete Wohnungen mit gegenwärtig 48 Bewohnerinnen und Bewohnern im Alter zwischen 45 und 91 Jahren. Sie erfreuen sich guter Gesundheit und besorgen ihren Haushalt weitgehend selbständig. Zusätzlich können sie aber auf die Unterstützung von Spitex, Verwandten und Nachbarn zurückgreifen. Das Rehbühl verfügt über einen 1995 erstellten Anbau mit Saal, wo den Bewohnern alle 14 Tage ein gemeinsames Mittagessen angeboten wird, um die Gemein-

Die Siedlung Rehbühl in Uster ist ein typisches Beispiel der 60er-Jahr-Architektur. Für den Umbau der Kleinwohnungen erarbeitet die Genossenschaft eine langfristige Strategie.

schaft zu pflegen. Im gleichen Trakt befindet sich eine grosse Wohnung mit Tagesbetreuung, die auch Externen offensteht.

«Die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen ist in Uster sehr gross und steigt laufend», erklärt Werner Brühwiler, Geschäftsführer der Genossenschaft Rehbühl. Eine Erweiterung der Siedlung wäre dringend nötig. Zudem brauche es für die anstehenden Sanierungen des alten Gebäudes Umsiedlungsmöglichkeiten. Gerne hätte man zuerst einen Neubau in der Nähe erstellt, in den die von den Baumassnahmen betroffenen Bewohner hätten umgesiedelt werden können. Die Hoffnungen auf Bauland hätten sich jedoch zerschlagen. Werner Brühwiler: «Der Bodenpreis ist mit tausend Franken pro Quadratmeter definitiv zu hoch.» Die «S5-Stadt»-Uster in 15-Minuten-Distanz zu Zürich sei mittlerweile viel zu attraktiv geworden.

Öffentliche Hand profitiert

Auch die stadteigenen Landreserven seien derzeit minim. Dabei spart die Stadt dank den günstigen Mieten allein im Rehbühl jährlich 36 500 Franken Ergänzungsleistungen. Viele Bewohner mit geringem (Renten-)Einkommen kämen nur dank den Genossenschaftswohnungen ohne Ergänzungsleistungen aus, wobei vier von fünf Berechtigten gar freiwillig darauf verzichten. So kostet eine 1-Zimmer-Wohnung im Rehbühl einschliesslich Nebenkosten nur rund 660 Franken, eine 2-Zimmer-Wohnung rund 800 Franken. Eine Erhöhung der Mieten auf ortsübliche Werte würde neue Ergänzungsleistungen im Umfang von rund 100 000 Franken pro Jahr auslösen.

Auch die siedlungsinterne Betreuung entlaste den Staat. In Uster wird die Zahl der 80-Jährigen in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren um bis zu 40 Prozent zunehmen. Als 2011 in der Alterssiedlung Sonnental (42 Wohnungen), die ebenfalls der Genossenschaft gehört, eine 2½-Zimmer-Wohnung frei wurde, bewarben sich dafür gleich 22 Genossenschaftsmitglieder. Nun prüft die Genossenschaft die Möglichkeiten, die bestehende Siedlung Rehbühl in Etappen zu erneuern. «Leider hat sich jedoch gezeigt, dass eine Renovation zu höheren Mieten führt als ein Neubau», konstatiert der Geschäftsführer.

Lange Mängelliste

Die schlecht isolierte Gebäudehülle der Alterssiedlung Rehbühl wurde seit Bestehen nie instand gesetzt; die Sanierung ist daher überfällig. Die Liste der Mängel ist lang: Der Heizölverbrauch liegt bei 13 Litern pro Quadratmeter beheizte Wohnfläche (zum Vergleich: im Minergiestandard sind es 3,8 Liter). Die Heizung aus dem Jahr 1966 muss dringend ersetzt werden. Bei den Balkonen und Laubengängen aus den 1960ern bestehen grosse Wärmebrücken. Ferner weist das Flachdach Schäden auf. Der bestehende Lift ist zu klein und nicht rollstuhlgängig. Fenster, Küchen und Bäder wurden zwar 1995 erneuert. Wohl sind die Duschen schwellenlos, nicht aber die Balkone. Gleichzeitig wurden die 1-Zimmer-Wohnungen teilweise zu 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt. Doch ein Grundproblem bleibt: die Wohnungen sind ringhörig.

Über das Vorgehen im Projekt Rehbühl werden die Genossenschaftsmitglieder an der Generalversammlung Anfang 2013 entscheiden. Ziel ist, wenigstens gleich viele, aber grössere Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Zurzeit wird mit der Stadt über Möglichkeiten zur besseren Ausnützung des Areals und eine Zusammenarbeit bei Bauvorhaben der angrenzenden Berufswahlschule diskutiert. «Ohne Verdichtung geht es praktisch nicht», sagt Werner Brühwiler. Für die Erneuerung (etwa im Jahr 2020) soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben und ein Umsiedlungskonzept für die Bewohnerschaft erstellt werden – «gekündigt wird niemandem», versichert der Rehbühl-Geschäftsführer.

Werner Brühwiler, Geschäftsführer der Genossenschaft Rehbühl, stellt fest, dass grosser Mangel an Alterswohnungen herrscht. Eine Erweiterung des Genossenschaftsbestands ist wegen des teuren Baulands jedoch schwierig.

Zusammenlegung macht Kündigungen notwendig

Verschiedene Genossenschaften kämpfen mit ähnlichen Problemen. Die Wohn- und

Fotos: Stefan Hartmann

Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) will den «Postturm» (40 Wohnungen) im Zentrum von Uster einer Gesamterneuerung unterziehen. Dabei werden die 26 1-Zimmer-Alterswohnungen zu neun 3-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt. Den 26 Bewohnern wurde im Herbst 2011 per Frühling 2013 gekündigt. Dies sei in Absprache mit dem Stadtrat geschehen, betont WSGZ-Geschäftsführer Peter Kopp. Nicht alle Genossenschafter sind damit einverstanden; zurzeit sind acht Einsprachen bei der Schlichtungsstelle pendent. Seit dem Bau des Postgebäudes 1977 wurde noch nie saniert; nun sollen ein Feuerwehrlift (Hochhaus), neue Fenster, Bäder und Küchen eingebaut werden. Die Sanierung der zwölf 2-Zimmer-Wohnungen erfolgt im bewohnten Zustand.

Die WSGZ verfügt über total 1034 Wohnungen im Kanton Zürich; davon sind 95 Alterswohnungen. Dabei setzt die Genossenschaft auf dieses Wachstumssegment: Im Juli vorigen Jahres konnte sie in Bassersdorf 56 neue Alterswohnungen in sechs Häusern einweihen (vgl. *wohnen* 7–8/2011). Es handelt sich vorwiegend um Einheiten mit zweieinhalb und dreieinhalb Zimmern, wie sie heute gefragt sind. In Bülach hat die WSGZ zusammen mit der örtlichen Genossenschaft GAB einen Investorenwettbewerb für 45 Alterswohnungen, eine Pflegeabteilung und einen Quartiertreff gewonnen. Anfang März 2012 obsiegte die Genossenschaft zusammen mit Partnern in einem Investorenwettbewerb in Oberglatt, wo 37 Alterswohnungen mit zwei Pflegeabteilungen entstehen sollen.

Foto: Stefan Hartmann

Die Liegenschaft Post Uster der WSGZ wurde seit der Erstellung 1977 noch nie saniert. Die 26 Einzimmerwohnungen sollen nun in 3-Zimmer-Wohnungen umgebaut werden.

1-Zimmer-Wohnung hat ausgedient

Bei der Baugenossenschaft Süd-Ost in Zürich (total 718 Wohnungen) wurde das 1971 erstellte Hochhaus Im Holzerhurd 46 (Zürich) im Zeitraum von 2003 bis 2011 aussen und innen saniert. Statt wie ursprünglich 84 weist das zwölfstöckige Gebäude heute nur noch 72 Wohnungen auf: 24 Einzimmerwohnungen wurden zu zwölf 2½-Zimmer-Wohnungen (Nettwohnfläche 62 m²) zusammengelegt. Die Bewohnerschaft im Hochhaus ist nicht speziell ein «65 plus»-Publikum, sondern gemischt, zwischen 18 und 90 Jahren.

In ihren bald 35 Siedlungen stellt die 1950 gegründete Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) rund 2000 preisgünstige und altersgerechte Wohnungen bereit. Sie vermietet sie in erster Linie an Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich mit kleinem Einkommen. Dienstleistungen wie Hauswartung, Wäscherei, eigene Spitex, 24-Stunden-Pikett oder soziale Dienste ermöglichen den Mietern ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter.

Umbau oder Ersatz?

Noch 2005 wies die SAW mehr als 65 Prozent 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen auf. Ziel ihrer Baustrategie ist es, deren Bestand bis 2019 auf rund 15 Prozent zu senken. Im Rahmen der Angebotsbereinigung sind zum Teil auch Ersatzbauten vorgenommen worden, so etwa bei der Siedlung Hirzenbach. Bei der Siedlung Irchel aus den 1970er-Jahren wurden aus ursprünglich 136 Wohnungen (davon 104 mit einem Zimmer und 36 Quadratmetern Fläche) 140 neue und zumeist grössere Einheiten, was dank baulichen Erweiterungen möglich war. Bei anderen Siedlungen (zum Beispiel Grünau) baute man im Rahmen einer Totalsanierung 76 1-Zimmer-Wohnungen in 54 zeitgemässe Einheiten um.

Dank baulichen Erweiterungen konnte die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich in ihrer Siedlung Irchel sogar zusätzliche Wohnungen schaffen (aus der Publikation «Leben wie ich will. Autonomes Wohnen im Alter» zum 60-Jahr-Jubiläum der Stiftung Alterswohnungen).

Foto: Dominique Meienberg