Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 91 (2016)

Heft: 7-8: Wohnen im Alter

Artikel: Neue Freundschaften knüpfen

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-658356

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: 24.04.2026

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

Die Wohnungen bestechen durch ihre Geräumigkeit und viel Licht.

Bilder: Martin Bichsel

Genossenschaft LEBENsuhr in Suhr (AG) erstellt 50-plus-Siedlung Zopfmatte

Neue Freundschaften knüpfen

Ein ungewöhnliches Finanzierungsmodell machte es möglich: Die Genossenschaft LEBENsuhr verwirklichte ein 50-plus-Projekt, das überdurchschnittlichen Wohnkomfort mit einer Vielfalt gemeinschaftlicher Einrichtungen kombiniert. Eine Planung bis ins Detail sorgt dafür, dass sich die Bewohnerschaft auch im hohen Alter wohlfühlt.

Von Richard Liechti

So stellt man sich eine Seniorenresidenz im oberen Segment vor. Ein freundliches Entrée empfängt den Besucher. Links geht es in eine helle Cafeteria, wo man auch draussen sitzen kann, rechts zu den Briefkästen der Siedlungsbewohnerinnen und -bewohner. Hier befindet sich auch das Büro der Kontaktperson, die sich um alle Anliegen und Wünsche kümmert. Ein lichtdurchflutetes Treppenhaus führt in die oberen Geschosse. Das stimmungsvolle Farbkonzept schmeichelt dem Auge. Nichts erscheint billig oder zufällig. Später stösst man auf Räume, wo Ernährungsberatung oder Physiotherapie angeboten wird und ein Bataillon an Fitnessgeräten zur körperlichen Betätigung einlädt.

Für mehrere Lebensphasen

Wie so oft ist der erste Eindruck nicht falsch – und trügt dennoch. Die Wohn- und Lebensqualität in der Siedlung Zopfmatte ist tatsächlich hoch. Das Konzept jedoch ist genossenschaftlich. Die gemeinnützige Genossenschaft LEBENsuhr, die hinter dem Projekt steht,

schreibt Gemeinschaftlichkeit und Selbstbestimmung gross – und hat sie sowohl baulich als auch konzeptuell bis ins Detail eingeplant. Dabei ist die Altersspanne der Bewohnerschaft mit «50 plus» bewusst breit angesetzt. Man will Wohnraum bieten, der sich für verschiedene Lebensphasen bis ins hohe Alter eignet.

«Wir möchten, dass sich die Menschen hier kennenlernen, neue Freundschaften knüpfen und sich gegenseitig helfen», erklärt René Wabo Weber, Präsident der Genossenschaft. Denn das Beziehungsnetz im engen Wohnumfeld werde gerade dann wichtig, wenn man nicht mehr mobil sei und frühere Bekannte und Verwandte fehlten. Doch mehr als das: «Unsere Wohnstruktur und unser Konzept der begleiteten Wohnautonomie verleiht den Menschen die Möglichkeit, hier wohnen zu bleiben, bis einmal der Eintritt in ein Pflegeheim unumgänglich ist», bekräftigt René Wabo Weber.

Gemeinde zieht mit

Suhr mit seinen fast 10 000 Einwohnern ist eine beliebte Wohngemeinde, die direkt an die Stadt Aarau grenzt. Wie vielerorts herrscht ein Mangel an altersgerechtem, zentral gelegenem Wohnraum. Darauf reagierte die Gemeinde mit einem Alterskonzept. Arbeitsgruppen rund um das Netzwerk 50+ befassten sich mit dem Thema. Bau- und Altersfachleute wurden beigezogen, um schliesslich konkrete Pläne für ein zukunftsweisendes Altersprojekt vorzulegen. Sie überzeugten die Gemeinde, die zwei Parzellen zu günstigen Konditionen zur Verfügung stellte. Sie liegen am Mühlemattweg, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum.

Die Gemeindeversammlung zog mit und stimmte zu. «Ganz Suhr steht damit hinter unserem Projekt», freut sich René Wabo Weber. Erst drei Wochen vor der Abstimmung hatte man die Genossenschaft LEBENsuhr als Trägerschaft gegründet. Wiederum mit Erfolg: Rasch fanden sich siebzig Genossenschafter, die für 5000 Franken einen Anteilschein zeichneten, so dass ein Startkapital von 350 000 Franken zustande kam. Heute zählt «LEBENsuhr» bereits 127 Mitglieder.

Miteinander von Miete und Eigentum

Bei der Finanzierung beschritt die Genossenschaft neue Wege: So erstellte man in Haus A 26 Eigentumswohnungen, während Haus B den Genossenschaftsteil mit 30 Mietwohnungen umfasst. Die Hauskäufer werden Genossenschafter und zeichnen einen Anteilschein. Für die Stelle der Kontaktperson und den Hauswart plus entrichten zudem sowohl Eigentümer als auch Mieter pro Wohnung 120 Franken im Monat. Das Angebot ist in beiden Häusern identisch. «Wir wollten nicht, dass eine Zweiklassengesellschaft entsteht», merkt René Wabo Weber an.

Zwar diente der Eigentumsteil dazu, das Genossenschaftsprojekt zu finanzieren. Dahinter

Die Siedlung besteht aus zwei orthogonal versetzten Baukörpern. Das Haus links beherbergt 26 Eigentumswohnungen, das Haus rechts den genossenschaftlichen Teil mit 30 Mietwohnungen.

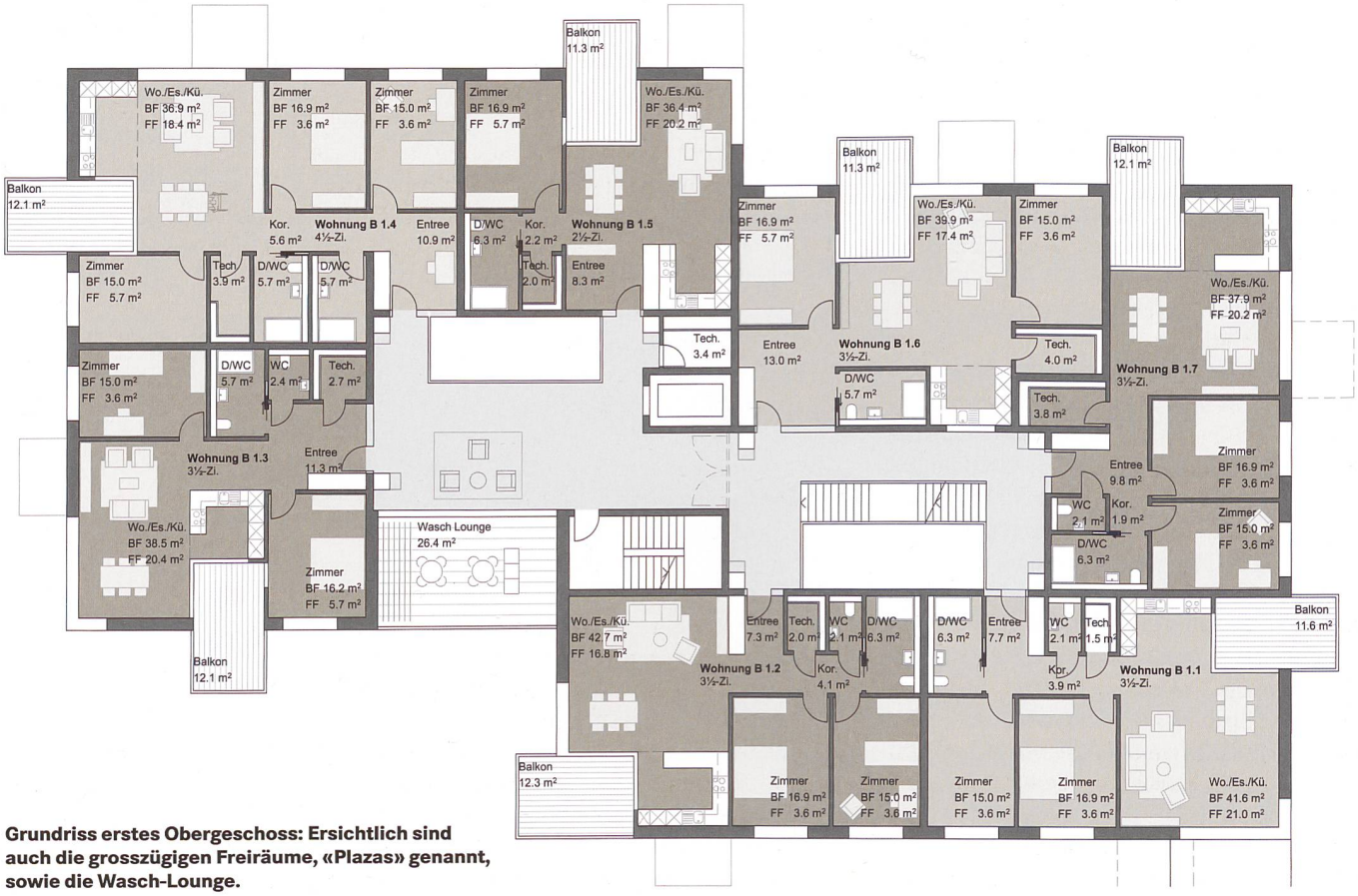
Blick von der Gartenseite – hier ist inzwischen ein parkähnlicher Aussenraum entstanden, der viele Begegnungsmöglichkeiten bietet.

Situation der Neubausiedlung Zopfmatte.

Die Wohnungen bieten eine Vielfalt an Grundrissen.

Die Balkone besitzen einen Loggienteil, in den man sich zurückziehen kann.

Die Badezimmer sind mit schwellenlosen Duschen ausgerüstet – und so geräumig, dass Rollstuhl und Assistenzperson bequem Platz haben.



Grundriss erstes Obergeschoss: Ersichtlich sind auch die grosszügigen Freiräume, «Plazas» genannt, sowie die Wasch-Lounge.

Viel Gemeinschaftsfläche gibt es auch auf den Stockwerken. Sie kann von der Bewohnerschaft nach Belieben genutzt werden.

Im Eingangsbereich von Haus B befinden sich alle Briefkästen, gleich daneben liegt das Büro der Kontaktperson. Auch der Spitex-Stützpunkt ist hier eingerichtet.

Jedes Stockwerk besitzt einen eigenen Waschraum.

Das «Zopfmatte-Kafi» lässt sich zum anschliessenden Gemeinschaftsraum hin öffnen.

steckt aber eine weitere Idee: Die neue Siedlung spricht nämlich vor allem ältere Menschen an, die bisher im Einfamilienhaus gelebt haben. Wer dieses veräussert, könnte eine Wohnung erwerben. Wer die bisherige Behausung jedoch an die eigenen Kinder abtritt, hat die Möglichkeit, in eine der Mietwohnungen zu ziehen. Der erwünschte gesellschaftliche Effekt ist identisch: In Suhr wird wieder Wohnraum für Familien frei. Zur Finanzierung nutzte die Genossenschaft zudem die Mittel aus der Wohnbauförderung des Bundes, dem Fonds de Roulement, wobei sie durch die Erfüllung des geforderten Minergiestandards einen höheren Beitrag erhielt. Für die Restfinanzierung gewann man die Hypothekarbank Lenzburg.

Auf Altersbedürfnisse ausgelegt

Ihr Bauprojekt fand die Genossenschaft über einen Wettbewerb mit fünf eingeladenen Büros. Das Projekt von fsp Architekten AG, Spreitenbach, überzeugte die Jury. Mit der Ausführung betraute man einen ortsansässigen Generalunternehmer. Die Architekten setzen zwei orthogonal versetzte viergeschossige Baukörper in eine parkähnliche, naturnah gestaltete Umgebung, die unterschiedliche Begegnungszonen bietet – zuletzt ist sogar eine Pétanque-Bahn hinzugekommen. Ins Auge fallen die dezenten Fassaden mit dem vertikal gekämmten Putz und den unterschiedlich auskragenden Balkonen, die auf der Unterseite das Farbkonzept des Hausinnern aufnehmen.

Um unterschiedliche Wünsche abzudecken, bieten die Wohnungen eine Vielfalt von Grundrissen, bestechen aber durchwegs durch ihre Geräumigkeit. Das beginnt bei den grosszügigen Eingangsbereichen. «Hier kann man bequem den Strassenrollator hinstellen und auf den Wohnungsrollator umsteigen», bemerkt der Präsident. Einbauschränke und ein Réduit in jeder Wohnung sorgen für viel Stauraum. Nicht altersgerecht, sondern alternsgerecht habe man gebaut, was beispielsweise in den Badezimmern ersichtlich ist, die auf einfache Weise mit Einrichtungen wie einem Duschsitz nachgerüstet werden können.

In jeder Wohnung ist ein Raum als Pflegezimmer ausgestaltet. Dank siebzehn Quadratmetern Fläche erlaubt er dem Spitex-Personal den beidseitigen Zugang zum Bett. Auch hier hat man den Menschen nicht vergessen: Damit

Ein eingemietetes Gesundheitszentrum bietet Physiotherapie und Kraftraum.

auch Pflegebedürftige am Leben ihrer Lieben teilnehmen können, ist dieser Raum neben der Terrasse angeordnet, zu der er eine Fenstertür hat.

Eigeninitiative erwünscht

Auch die Gemeinschaftlichkeit ist sozusagen vorgeplant. Drehscheibe ist die so genannte Kontaktperson. Mit ihrem 50-Prozent-Pensum begleitet und koordiniert sie die gemeinsamen Aktivitäten der Bewohnenden. «Ihre Aufgabe ist es insbesondere, die Möglichkeiten, die die Menschen eigentlich besitzen, zu reaktivieren», erklärt René Wabo Weber. So manche und so mancher habe im Laufe eines langen Berufslebens Fähigkeiten erworben, die nun wieder nützlich seien. Zentral für die Gemeinschaft ist das «Zopfmatte-Kafi», wo auch die Dorfbevölkerung willkommen ist. Wie es genau betrieben wird, ist noch offen. Klar ist jedoch, dass dies durch die Bewohnerschaft geschehen soll. Das Café lässt sich gegen den anschliessenden Gemeinschaftsraum hin öffnen. Dieser eignet sich nicht nur für Familienfeiern, sondern dank modernster Multimedia-Einrichtungen auch für die verschiedensten Präsentationen – bis hin zum Public Viewing an Fussballspielen.

Ein wichtiges Element ist die so genannte Begegnungsarchitektur. Dazu zählt etwa, dass die Briefkästen beider Häuser in der Eingangshalle von Haus B untergebracht sind, und dies erst noch direkt beim Büro der Kontaktperson. Bemerkenswert sind die grosszügigen Freiräume, die auf jedem Geschoss im Erschliessungsbereich angeordnet sind. Die Nutzung dieser «Plazas» überlässt man ganz der Bewohnerschaft, und sei es auch nur, dass sie dort eine gemütliche Kaffee-Ecke einrichtet. Weiter steht im Erdgeschoss eine gedeckte Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung.

Von der Waschküche zur Waschlounge

Doch auch das Waschen hat man neu erfunden. Anstelle der Waschküche im Keller oder des zentralen Waschsalons findet sich auf jeder Etage ein grosser Wasch- und Trockenraum,

Baudaten

Bauträgerin:
Genossenschaft LEBENsuhr, Suhr

Architektur:
fsp Architekten AG, dipl. Architekten ETH/FH/SIA, Spreitenbach

Totalunternehmer:
Grundmann Bau AG, Suhr

Bauleitung:
Consensus Projektmanagement GmbH, Gränichen

Farbgestaltung:
Marcella Wenger-Di Gabriele, Köniz

Unternehmen (Auswahl):
Grundmann Bau AG (Baumeister)
Biene AG (Fenster)
Schenker Storen AG (Storen)
Neba-Therm AG (Fassaden)
ISP Küchen (Küchen)
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)

Umfang:
26 Eigentums- und 30 Mietwohnungen, Gemeinschaftsräume, Spitex, Gewerberäume (Physiotherapie, Kraftraum)

Baukosten (BKP 1–5):
28,6 Mio. CHF total
3235 CH/m² HNF (ohne Tiefgarage, Fernheizung im Contracting)

Mietzinsbeispiele (1. OG):
2½-Zimmer-Wohnung (77 m²):
1320 CHF plus 150 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung (102 m²):
1795 CHF plus 180 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung (124 m²):
2185 CHF plus 220 CHF NK

eine wahre Lounge mit grosser Fensterfront. Das Tüpfelchen auf dem i bilden schliesslich die beiden gemeinschaftlichen Dachterrassen, deren Möblierung ebenfalls noch der Wünsche der Bewohnerschaft harrt. Auch die privaten Aussenräume, die sowohl einen geschützten Loggien- als auch einen Balkonteil aufweisen, sind so konzipiert, dass man auf Wunsch Kontakt zum Nachbarn aufnehmen kann.

Daneben profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von verschiedenen Dienstleistungen. Zentral für die Hilfestellung im Alter ist der Spitex-Stützpunkt direkt in der Siedlung. Das eingemietete Zenith-Gesundheitszentrum bietet Physiotherapie und einen Kraftraum mit modernsten, auf ältere Menschen zugeschnittenen Geräten. Neben der Kontaktperson leistet ein Hauswart – hier Hauswart plus genannt – verschiedene Handreichungen.

Zu viel Luxus?

«Der Verkauf der Eigentumswohnungen lief sensationell», stellt René Wabo Weber fest. Nur noch zwei sind frei (Stand Mai 2016). Offenbar hätten Anlage und Konzept überzeugt, denn bei den Preisen habe man sich am Marktüblichen orientiert. Von den 30 Mietwohnungen, die seit 1. Mai bezugsbereit sind, ist knapp die Hälfte vergeben. Der Mietpreis ist mit 218 Franken Jahresmiete pro Quadratmeter zwar moderat. Wegen der grossen Wohnflächen ergeben sich trotzdem Preise von mehr als 2000 Franken für eine Viereinhalbzimmerwohnung. Die kleineren Einheiten waren denn auch am gefragtesten.

Hier ist eine kritische Frage gestattet, hätten kleinere Wohn- und Gemeinschaftsflächen doch zu günstigeren Wohnungen geführt. Das aber hätte nicht dem Konzept entsprochen, erklärt René Wabo Weber, obwohl er sich vorstellen könne, bei einem Folgeprojekt etwas bescheidener zu planen und namentlich weniger Viereinhalbzimmereinheiten anzubieten. Allerdings: Gerade diese liessen es zu, dass dort die unterschiedlichsten Wohn- und Lebensgemeinschaften gemeinsam alt würden. Das Hauptmotiv für den überdurchschnittlichen Komfort sei aber einfach zu umschreiben: «Wir wollten so bauen, dass man sich im Alter wohlfühlt.» Dies sei entscheidend für die Lebensqualität – gerade dann, wenn die Gebresten zunehmen und der Bewegungsradius kleiner wird. ■

ANZEIGE