

# So baut man heute : die eingestreuten Alterswohnungen von Witikon

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Pro Senectute : schweizerische Zeitschrift für Altersfürsorge, Alterspflege und Altersversicherung**

Band (Jahr): **51 (1973)**

Heft 2

PDF erstellt am: **23.06.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# SO BAUT MAN HEUTE

## Die eingestreuten Alterswohnungen von Witikon

Ein Interview mit Bauunternehmer  
Hans Ochsner

**PS: Herr Ochsner, an der diesjährigen Mustermesse wurde gezeigt, wie Sie das Problem der Betagtenwohnungen gelöst haben. Und in verschiedenen Zeitungen wurde bereits von einem «Ochsner-Modell» gesprochen. Was ist das Besondere daran?**

H. O.: Ich habe im Jahr 1968/69 90 Wohnungen in Witikon erstellt und dabei 9 Alterswohnungen «eingestreut». In den beiden abgetreppten Blöcken liegen jeweils neben einer 6-Zimmer-Wohnung eine 1½-Zimmer-Alterswohnung. Ich wollte bewusst Familien mit mindestens zwei Kindern mit den Alterswohnungen kombinieren.

**PS: Wie hat sich diese Lösung bewährt?**

H. O.: Gut! Es ist das eingetreten, was ich erhoffte: Zwischen den Kindern, ihren Eltern und den 9 alleinstehenden Frauen hat sich nach einiger Anlaufzeit ein erfreuliches Vertrauensverhältnis entwickelt. Die in der Stadt so selten gewordene Nachbarschaftshilfe hat sich eingespielt. Heute begegnet man sich gegenseitig meist hilfsbereit. Für die jungen Familien stellen die Damen zwischen 65 und

85 Jahren so etwas wie «Ersatz-Grossmütter» dar, und die Betagten können — wann sie es nur wollen — Kinder um sich haben. Die jüngeren Frauen helfen bei Krankheit, beim Einkaufen, bei Taxidiensten, die älteren spielen Babysitter, helfen bei Hausaufgaben, giessen die Blumen bei Ferienabwesenheit usw.

**PS: Wie sind Sie zu diesem Projekt gekommen?**

H. O.: Durch meine Ueberzeugung, dass man nicht alles dem Staat aufhalsen kann. Der einzelne Bürger sollte auch gewisse Leistungen zur Bewältigung der Gemeinschaftsprobleme erbringen. Dabei erscheinen mir Taten wichtiger als Worte. Als Baumeister und Bauherr konnte ich diese Lösung im Alleingang verwirklichen. Ich habe auch keine Subventionen beansprucht, meine Wohnungen sind nämlich grösser als vorgeschrieben.

**PS: Wie sieht die Sache von der finanziellen Seite her aus?**

H. O.: Besonders günstige Umstände erlaubten hier eine einmalige Aktion. Diese Voraussetzungen waren:

- Das Grundstück habe ich von meinem Vater geerbt. Ich konnte deshalb den Landpreis zur Hälfte des Marktwertes einsetzen.
- Die Erstellung erfolgte mit einer rationalen Grossflächenschalung. Es wurde alles normiert, was möglich war.
- Ich habe nur mir bekannte Unternehmer beschäftigt und mit jedem einzelnen nach der günstigsten Lösung gesucht.
- Schliesslich habe ich mich mit einer Verzinsung von 6,3 Prozent begnügt, so dass auch die Normalwohnungen sehr günstig abgegeben werden können (ca. 100.— Franken pro Monat und Zimmer).



*Die Ueberbauung an der Buchholzstrasse zur Winterszeit.*

*Foto Blackbox*

**PS: Und was kosten die Alterswohnungen?**

H. O.: Je nach Lage 180 bis 200 Franken, alles inbegriffen. Dabei misst der Wohnraum mit einer durch Vorhang abtrennbaren Bett-nische 27,5 m<sup>2</sup>. Die Küche mit Kühlschrank und Dunstglocke ist 7 m<sup>2</sup> gross. Zur Wohnung gehört eine Diele mit Garderobe und Einbauschränk, ein normales Badezimmer und ein Balkon. Im Hinblick auf invalide Mieter wurden Türschwellen weggelassen.

**PS: Haben Sie bei einem so attraktiven Angebot nicht einen Ansturm der Interessenten erlebt?**

H. O.: Doch, natürlich. Deshalb habe ich mich auf Einwohner von Witikon beschränkt. Aber auch so fiel die Auswahl noch schwer genug. Wir haben nur Leute in einer ordentlichen gesundheitlichen Verfassung aufgenommen, denn es sollte doch Ge-

währ geboten sein, dass die Mieter noch einige Jahre selbständig ihrem Haushalt vorstehen können. Dabei wären grundsätzlich auch alleinstehende Herren als Mieter denkbar, aber solche, die sich selbst versorgen können, sind eben ziemlich selten. Es hat auch Leute darunter, mit denen nicht ganz einfach auszukommen ist. Aber schliesslich müssen die schwierigen Mieter auch irgendwo wohnen können. Und im übrigen sind heute durch das Gemeinschaftsleben alle ziemlich tolerant und verständig geworden! Sollten Wohnungen frei werden, so würde ich Angehörigen der andern Mieter den Vorzug geben, damit die Kinder ihre Eltern in der Nähe haben, oder dann langjährigen Mietern, die ihren Lebenspartner verloren haben. Bisher hatten wir erst einen Todesfall zu verzeichnen.

**PS: Würden Sie das Experiment nochmals wiederholen?**



*Blick in das geräumige Wohnzimmer von Frau K.*

*Foto Blackbox*

H. O.: Sofort! Wenn ein Bauherr mit günstigem Land mir die Generalunternehmung übertragen würde, könnte man so etwas Ähnliches überall machen. Uebrigens hat jetzt ein Privatmann mir einen ähnlichen Auftrag erteilt, weil er davon überzeugt ist, dass er so günstig fährt.

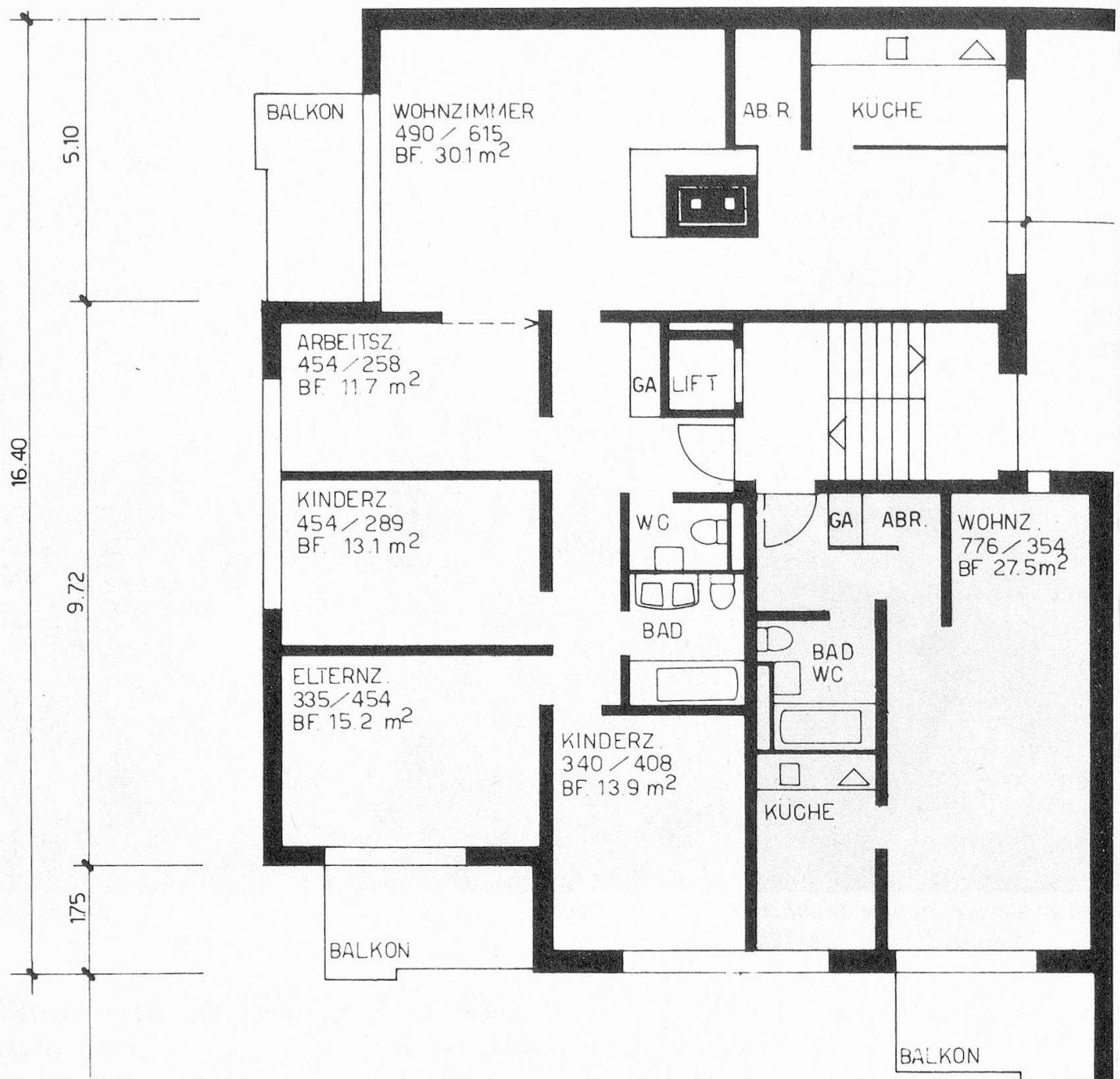
**PS: Herr Ochsner, Ihr beispielhaftes Vorgehen spricht für sich. Aber warum finden Sie kaum Nachahmer?**

H. O.: Ja, sehen Sie. Da müsste ein Bauherr schon auf eine Maximalrendite verzichten, und das kommt ziemlich selten vor. Ferner ist es klar, dass die Streubauweise mehr Umtriebe verursacht. Und dann spielen da psychologische Faktoren eine wichtige Rolle: Wer von den jungen Leuten hat gern Nachbarn mit einer begrenzten Lebenserwartung oder mit der moralischen Verpflichtung, im

Notfall helfen zu müssen? Der Durchschnittsmieter stellt doch sein Privatleben über alles und will möglichst wenig mit anderen Mietern zu tun haben. Darum schiebt man Betagte auch gern ab in ein Altersheim, wo sie aber oft etwas isoliert leben müssen. Menschlich gesehen ist das Zusammenleben aller Generationen der Trennung sicher weit vorzuziehen. Darum lassen sich Streuwohnungen auch nur dort realisieren, wo wirklich Familien leben. Es wäre sicher falsch, solche in Blöcken für junge berufstätige Ehepaare oder Alleinstehende zu erstellen, weil da kein Kontakt zustande käme.

**PS: Wir danken Ihnen für dieses interessante Gespräch und möchten nur hoffen, dass auch Baugenossenschaften, Pensionskassen usw. etwas vom «Ochsner-Modell» lernen.**

*Peter Rinderknecht*



Aus dem Grundriss ist deutlich zu ersehen, wie die Familien- mit der Alterswohnung (grau) kombiniert wurde. Das Wohnzimmer übersteigt mit 27,5 m<sup>2</sup> die Mindestnormen.

### Wie es die Bewohner sehen:

Frau K., 75: «Meine Söhne sagen immer wieder: ‚Mutter, Du hast das grosse Los gezogen!‘ Andere Leute müssen zwei- oder dreimal mehr bezahlen für ihre Einzimmerwohnung. Und vor allem freue ich mich über die Kinder. Ich habe lange eine Bekannte im Altersheim gepflegt und kam immer wieder gern nach Hause. Mich bedrückte es, dort lauter betagte Menschen zu sehen. Auch untereinander haben wir älteren Bewohnerinnen einen netten Kontakt. Natürlich gibt es auch jüngere Familien, die sich nicht gross um uns kümmern. Aber mit den meisten ist der Verkehr ganz natürlich und spontan.»

Frau B.: «Ein reges Hin und Her im Geben und Nehmen ist sozusagen zur Tradition geworden. So laden wir die Damen vor Weihnachten und zum Samichlaus, zum Faschachtsball oder zur 1.-August-Feier ein. Umgekehrt bringen sie den Kindern Geburtstags- oder Weihnachtsgeschenke. Auch wir Mütter können immer wieder auftanken in der stillen Stube einer betagten Mitbewohnerin. Wir kommen zurück mit einigen guten Gedanken, einem alten Rezept oder mit einem Lob über unser Kind, das sie heute beobachtet hätten. Alle diese Worte sind Balsam für uns Mütter. Diese Siedlungsform löst das Generationenproblem auf natürliche Weise.»