Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 81 (1963)
Heft: 41

Artikel: Das akute Problem der Unterkunft betagter Menschen
Autor: Weber, Ernst
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-66891

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: 12.07.2025

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

ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN INGENIEUR- UND ARCHITEKTEN-VEREINS S.I.A. UND DER GESELLSCHAFT EHEMALIGER STUDIERENDER DER EIDGENÖSSISCHEN TECHNISCHEN HOCHSCHULE G.E.P.

Die Alterssiedlung Letten in Zürich-Wipkingen

DK 725.56

Hans Marti & Hans Kast, Architekten S.I.A., Zürich, **Fietz & Hauri,** Bauingenieure S.I.A., Mitarbeiter **E. Hofmann,** Ing. S.I.A., Zürich

Bild 1. Alterssiedlung Letten in Zürich-Wipkingen. Die beiden Trakte (zu 8 und 4 Wohngeschossen) bilden einen sich gegen Süden öffnenden Winkel. Im Vordergrund (Mitte) befindet sich ein Kindergartengebäude, das sich in den architektonischen Rahmen der Anlage fügt

Die nachfolgende Publikation ist in einem erweiterten Rahmen gehalten. Dies ergab sich aus der Gelegenheit, am Beispiel der Alterssiedlung Letten einerseits soziale Aspekte im Zusammenhang mit baulichen Aufgaben der Wohnungsfürsorge darzustellen, anderseits interessante Erfahrungen auszuwerten, die sich bei der Anwendung vorfabrizierter Elemente auf dem Gebiet des Wohnungsbaus für Betagte ergeben haben. Den Fachleuten, die uns mit Unterlagen gedient haben, namentlich Arch. *H. Kast* (Architekturbüro Marti und Kast, Zürich 7) und *E. Weber,* Präsident der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich, möchten wir an dieser Stelle danken.

Wir hoffen, mit der vorliegenden Publikation für den Bau von Alterssiedlungen einen informativen Beitrag zu leisten.

Die Redaktion

Das akute Problem der Unterkunft betagter Menschen

DK 725.56

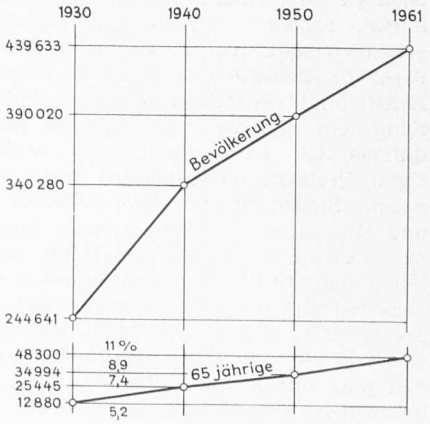
Von **Ernst Weber,** Sekretär der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Menschen der Stadt Zürich

Es ist eine erfreuliche Tatsache, dass die Lebenserwartung unserer Bevölkerung seit der Jahrhundertwende ständig im Steigen begriffen ist. War beispielsweise der Anteil der über 65jährigen im Jahre 1930 noch 5,2 %, so stieg er im Jahre 1940 bereits auf 7,4 %, erhöhte sich im Jahre 1950 auf 8,9 % und erreichte 1960 annähernd 11 %. Man darf sagen, dass heutzutage in allen europäischen Ländern der freien Welt über 10 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt wird. Für die Stadt Zürich erweist sich die erhebliche Zunahme des menschlichen Durchschnittsalters aus der nebenstehenden Tabelle.

In der Stadt Zürich leben zurzeit annähernd 50 000 Menschen im Alter von über 65 Jahren. Es liegt auf der Hand, dass sich mit der gewaltigen Zunahme betagter Menschen der Gemeinschaft eine Reihe neuer Probleme stellen, die teilweise gelöst wurden, teilweise noch der Lösung harren. Eines ist sicher, dass sich im Verlaufe der letzten zehn Jahre entscheidende Wandlungen vollzogen haben, ja man darf ohne Uebertreibung sagen, dass sich vieles gründlich und entscheidend geändert hat. Niemand bestreitet mehr, dass das Altersproblem einen akuten Charakter angenommen hat. Es gibt heute in allen Ländern sowohl absolut als relativ mehr alte Einwohner, als dies in der ganzen Menschheitsgeschichte je der Fall war.

Anfangs waren es in erster Linie die Sozialpolitiker und Vertreter der Fürsorgeorganisationen, die sich an die Lösung der Altersprobleme heranwagten. Man suchte durch Altersversicherungen und Altersrenten den betagten Mitmenschen zu Hilfe zu kommen und ihnen die dringendsten Existenzsorgen abzunehmen oder wenigstens zu erleichtern. Zweifellos ist in dieser Beziehung Wesentliches zur Verbesserung des Loses der bedürftigen betagten Menschen unternommen worden. Doch sind lediglich mit finanziellen Mitteln die Aufgaben der Allgemeinheit gegenüber den Alten keineswegs erschöpft. Die Probleme der Betagten in der Gesellschaft lassen sich nicht allein mit Rentenzahlungen lösen. Es kann und darf uns nicht gleichgültig sein, wie es den immer zahlreicher in unserer Mitte lebenden betagten Menschen körperlich und seelisch ergeht, ob viele von ihnen unglücklich, verbittert und missgestimmt sind, ob sie sich als wert- und nutzlos vorkommen, oder ob sie sich als beachtete und geachtete Mitglieder der Gemeinschaft fühlen.

Aus dieser allgemein platzgreifenden und als Ueberalterung bezeichneten Entwicklung ergeben sich eine Reihe bedeutender sozialer Probleme. Die Aufgaben werden noch dadurch vergrössert, dass die Selbsthilfe, je weiter die Industrialisierung fortschreitet, an Be-



Die Zunahme der Einwohnerzahl Zürichs und des Durchschnittsanteils der 65jährigen an der Gesamtbevölkerung von 1930—1961

deutung einbüsst. Aeltere Leute vermögen dem modernen Arbeitstempo nur mit Mühe zu folgen. Sie gehören zu den ersten, die bei rückläufiger wirtschaftlicher Entwicklung aus dem Arbeitsprozess ausscheiden müssen. Einem grossen Teil der Bevölkerung ist es nicht möglich, für die Tage des Alters und der Arbeitsunfähigkeit durch Ersparnisse vorzusorgen. Wie die Selbsthilfe hat aber auch die Hilfe der nächsten Angehörigen — vor allem aus wirtschaftlichen Gründen — an Bedeutung verloren.

Die Neuorientierung

Die wichtigste Grundlage der Neuorientierung auf gesamtschweizerischem Boden ist mit der Altersversicherung geschaffen worden. Eine für einen grossen Teil der Betagten bedeutsame Ergänzung des Eidg. Versicherungswerkes haben die kantonalen und die gemeindeeigenen Altersbeihilfen gebracht, die als gesetzliche Zusatzrente für bedürftige alte Leute eingeführt worden sind. Die Alters- und Hinterlassenenversicherung und die Altersbeihilfe gewährleisten zusammen den Betagten, wenn auch nur in bescheidenem Rahmen, die wirtschaftliche Existenz. Sie bieten ihnen Gelegenheit, ihr Leben frei und unabhängig zu gestalten. Viele, die ihre Erwerbsarbeit aufgeben müssen, blicken nicht mehr in bedrückender Sorge in eine ungewisse Zukunft. Dabei reicht die wohltuende Wirkung der AHV und der Altersbeihilfen weit über den Kreis der unmittelbar Betroffenen hinaus. Söhne und Töchter mit eigenen Familien, die bisher unter Entbehrungen auch für ihre Eltern sorgen mussten, sind von dieser Aufgabe bedeutend entlastet worden.

Das Unterkunftsproblem

Obschon in der Altershilfe in den letzten 15 Jahren unbestreitbar grosse Fortschritte gemacht wurden, müssen die finanziellen Leistungen an die Betagten durch die *Sanierung ihrer Wohnverhältnisse* ergänzt werden. Jeder, der sich mit diesem Unterkunftsproblem abgibt, weiss, dass viele alte Leute mit Wohnräumen vorlieb nehmen müssen, die nicht nur den untersten Ansprüchen an ein gesundes Wohnen nicht genügen, sondern oftmals gesundheitsschädlich sind. Wer in Betracht zieht, dass für Betagte eine gesunde, ihren Kräften und Mitteln angepasste Wohnung ein besonders dringendes Bedürfnis ist, kann an diesem wichtigen Problem nicht achtlos vorübergehen. Sicher finden viele Greisinnen und Greise in der Familie ihres Sohnes oder ihrer Tochter ein Heim, wo ihnen die Mithilfe bei den häuslichen Arbeiten und der Erziehung der Enkel grosse Befriedigung gewährt. Ebenso sicher ist aber, dass das Zusammenleben von jung und alt in vielen Fällen nur unter dem Zwang äusserer Umstände zustande kommt, für beide Teile unerfreulich ist, oft Zwietracht in die Familien bringt und grosse seelische Not verursacht. Viele ältere Leute sträuben sich bis zum letzten, in die Familie eines ihrer Kinder einzutreten, weil sie nicht zur Last fallen wollen oder weil sie fühlen, dass sie dadurch ihre Selbständigkeit und eigene Persönlichkeit aufgeben. Und sie sträuben sich, selbst wenn sie mit ihren Angehörigen im besten Einvernehmen leben. Es sind also nicht nur alleinstehende Betagte oder solche, die sich mit ihren Angehörigen überworfen haben, welche nach Wohngelegenheiten Umschau halten, sondern auch solche, die aus andern, durchaus achtbaren Gründen nicht mit ihren Kindern zusammenleben wollen.

Die Stadt Zürich hat vor einigen Jahren bei 9443 Altershilfebezügern eine Erhebung über die Unterkunftsverhältnisse durchgeführt. Sie ergab folgendes interessante und bezeichnende Bild:

Es wohnten	Alleinstehende 1487 Männer %	Alleinstehende 6268 Frauen %	Ehepaare 1688 %
bei Angehörigen	26,1	42,7	24,6
in Heimen und Anstalten	20,2	10,0	0,8
in eigenen Wohnungen	18,0	29,3	72,8
in eigenen Zimmern	35,7	18,0	1,8

Hieraus ergibt sich, dass mehr als 50 % dieser Betagten, nämlich rund 800 Männer, 3000 Frauen und 1260 Ehepaare in eigenen Wohnungen und Zimmern selbständig haushalten. Es ist natürlich, dass bei den Ehepaaren die Fälle mit eigener Haushaltung am stärksten hervortreten. Grosse Unterschiede zeigen sich bei alleinstehenden Frauen und Männern. Es fällt auf, dass die Frauen in viel stärkerem Masse in der Familie von Angehörigen Unterkunft finden. Der Grund hiefür dürfte oftmals darin liegen, dass sie sich in der Familie viel eher nützlich machen können. Die Tatsache, dass bei den Männern die Fälle mit Heimaufenthalt und eigenem Zimmer relativ stärker vertreten sind als bei den Frauen ist darauf zurückzuführen, dass den Männern häusliche Arbeiten weniger liegen und sie sich auch leichter in einem Kollektiv zurechtfinden können. Die Erhebung zeigt aber auch, dass 530 Männer und 1130 Frauen, ja sogar 30 Ehepaare nur ein einziges Zimmer zur Verfügung haben. Ihrer beschränkten Mittel wegen sind sie auf die wohlfeilsten und damit in der Regel auch primitivsten Angebote angewiesen. Allzuviele wohnen in kleinen Mansardenzimmern und sonnenarmen, muffigen, gesundheitsschädlichen Räumen alter, abbruchreifer oder schlecht unterhaltener Häuser. Das Zimmer ist besonders bei den Frauen Wohn-, Schlaf- und Kochraum. Für die Zubereitung der Mahlzeit werden Spirituskocher und Petrolherde verwendet, die gefahrvoll und ihrer Geruchbildung wegen unangenehm sind. Es gibt allerdings auch Zimmer mit Küchenanteil. Allzuoft bilden diese gemeinsam benützten Küchen jedoch Anlass zu Reibereien und Streitigkeiten. Viele alte Leute sind ständig auf der Suche nach einer, wenn auch nur kleinen und bescheidenen Einzimmerwohnung. Aber selbst wenn das Angebot an solchen Alleinstehendenwohnungen grösser wäre, würden in der Regel die Mittel für den Mietzins nicht ausreichen.

Es kommt hinzu, dass viele Wohnungen, in denen Betagte wohnen, unterbesetzt sind. Eine grosse Zahl von Frauen und Ehepaaren, vereinzelt auch Männer, müssen in Mehrzimmerwohnungen leben, obschon ihre Kräfte dafür nicht mehr ausreichen. Dass diese betagten Leute gerne in eine kleinere Wohnung umziehen möchten, wo sie einen ihrem reduzierten Einkommen entsprechenden Mietzins zu bezahlen haben, ist verständlich. So besteht denn ein grosses Bedürfnis nach Kleinwohnungen für Betagte, sei es in Städten oder in grösseren Ortschaften.

Alterswohnung und Altersheim

Bis vor einigen Jahren beschränkte sich die öffentliche und private Altershilfe bei der Unterbringung betagter Menschen auf die Schaffung und den Betrieb von Alters- und Pflegeheimen. In der wohlmeinenden Absicht, den alten Leuten in gesunder Natur und womöglich in ländlicher Stille, abseits von Hast und Lärm einen geruhsamen Lebensabend zu verschaffen, wurden sehr viele Heime ausserhalb der Ortschaften eingerichtet. Dabei wurde aber zu wenig daran gedacht, dass alte Leute, wenn sie schon ihren bisherigen Wohnort verlassen müssen, nur unter Zwang wegziehen. Am bisherigen Wohnort haben sie ihre Angehörigen und Bekannten, dort sind sie mit der Umgebung vertraut, kennen sie die Strassen und die Läden, gehören sie Vereinen und Organisationen an und stehen sie im Kontakt mit der Bevölkerung. Wenn die Betagten das alles aufgeben müssen und sich an neue, meist unbekannte Verhältnisse gewöhnen müssen, werden sie entwurzelt, verlieren ihre Lebensfreude und geraten in eine tragische Vereinsamung. Man sagt nicht ohne Grund, dass sich alte Leute so wenig wie alte Bäume verpflanzen lassen.

Hinzu kommt, dass auch im bestgeführten Altersheim nicht ohne eine gewisse Beschränkung der persönlichen Freiheit auszukommen ist. Aus den genannten und andern Gründen lassen sich Betagte nur dann zum Eintritt in ein Altersheim bewegen, wenn sie fühlen, dass ihre Kräfte für die Besorgung eines eigenen Haushaltes nicht mehr

ausreichen, wenn sie der Betreuung bedürfen oder eine wenn auch noch so ungenügende Unterkunft am bisherigen Lebensort nicht mehr auftreiben können. Diese Erfahrungen haben dazu geführt, die Unterkünfte für Betagte in folgende drei Stufen aufzuteilen:

1. Alterswohnung und Alterssiedlung

Die bisher beste und beliebteste Form der Unterkunft für Betagte ist sicher die eigene Kleinwohnung oder sogenannte Alterswohnung. Voraussetzung ist allerdings, dass der Betagte, ob Mann oder Frau, noch haushaltsfähig, d. h. in der Lage ist, selbständig und ohne fremde Hilfe zu wirtschaften. Die bisher in der Schweiz entwickelte Alterswohnung wird in Wohnblöcken oder Siedlungen zusammengefasst, daher auch der Name Alterssiedlung. Diese Zusammenfassung von Alterswohnungen in verschiedenster Anzahl hat sich sehr gut bewährt. Es bestehen Siedlungen von 12 bis 230 Alterswohnungen, in denen öfters noch Gemeinschaftsräume vorhanden sind. Die Kleinwohnung für Betagte ist zweckmässig eingerichtet, enthält normalerweise für Alleinstehende ein Wohnschlafzimmer von 17 bis 20 m², eine nicht zu kleine Wohnküche von 6 bis 10 m², ein WC mit Lavabo und Spiegeltoilettenschrank, einen dreitürigen Wandschrank, meistens Kühlschrank und Boiler für Warmwasser, einen Elektro- nicht aber Gasherd, Backofen, geschlossene Geschirrschränke, praktisch angeordnet, einen Chromstahl- oder Laufener Ton-Schüttstein und praktische Bodenbeläge. In einzelnen Siedlungen findet man in jeder Wohnung ein Badezimmer oder eine Douche, wobei die Sitzbadewanne vorherrscht, in anderen Siedlungen, wie in denjenigen der Städte Zürich, Basel und Bern, zentrale Bäder mit schön eingerichteten Badekabinen, Alarmvorrichtungen und einer ständigen Betreuung während der Badezeiten durch eine Hauspflegerin. Beide Arten von Bädern sind beliebt, wobei dem Zentrale-Bad nachgesagt wird, dass es nicht nur rentabler sei, sondern auch dem Bedürfnis nach Sicherheit des Betagten beim Baden entgegenkomme, weil zu jeder Zeit eine helfende Hand vorhanden sei. Ebenso ist das nicht leichte Problem der Wäsche verschiedenartig gelöst worden. Einzelne Siedlungen enthalten kleine Waschautomaten, in denen die Mieter selbst waschen können, andere wiederum übernehmen die Wäsche in zentralen Wäschereien, bügeln sie aber nicht, weil dies von den ohnehin zahlenmässig weitaus am stärksten vertretenen weiblichen Mietern als Arbeitstherapie selbst besorgt werden kann.

Alterssiedlungen entsprechen einem grossen Bedürfnis. Sie können auch in kleineren Gemeinden erstellt werden, weil sie das Unterkunftsproblem für Betagte lösen helfen und dazu Wohnraum für Familien frei machen.

2. Altersheime

Für Betagte, deren Kräfte für die Führung eines eigenen Haushaltes nicht mehr ausreichen und die nicht derart pflegebedürftig geworden sind, dass sie in ein Pflegeheim oder Spital gehören, muss Unterkunft in Heimen mit entsprechenden Betreuungsmöglichkeiten geschaffen werden. Vielfach war das Altersheim noch bis vor verhältnismässig kurzer Zeit ein Bürgerheim oder sogar Armenhaus, in dem nicht nur Betagte, sondern auch körperlich, geistig und psychisch Behinderte Unterkunft fanden. Diesen Verhältnissen entsprach weitgehend das Leben im Heim. Eine mehr oder weniger strenge Hausordnung auferlegte den Insassen nicht wenige Pflichten. Insbesondere mussten ihre persönlichen Wünsche nach individueller Lebensgestaltung im Interesse des Heimes stark eingeengt werden. Dass unter solchen Umständen das Bedürfnis, seinen Lebensabend in einem Heim zu verbringen, nicht übertrieben gross war, vermag nicht zu verwundern. Es versteht sich, dass denn auch in solchen Alters- oder Bürgerheimen meistens nur solche Betagte lebten, die von den Fürsorge- oder Armenbehörden unterstützt werden mussten.

Eine entscheidende Wandlung auf diesem Gebiete des Altersheimes brachten die AHV und die Pensionskassen. Die Betagten, die keinen eigenen Haushalt mehr führen wollen oder können, treten nun als Pensionäre in das Heim ein, wo sie einen Teil der Kosten oder diese vollständig übernehmen. Sie erheben damit berechtigten Anspruch auf einen gewissen Komfort und lehnen jede zu weit gehende Beschränkung ihrer persönlichen Freiheit ab, weil sie eine solche als unberechtigt und unwürdig empfinden. So gehört das Bürger- und Altersasyl hoffentlich immer mehr der Vergangenheit an, denn die Zukunft verlangt gebieterisch die gut ausgebaute Alterspension oder wie der moderne Ausdruck lautet «das Alterswohnheim». Die Schlafsäle mit 30 bis 50, aber auch nur mit 4 bis 6 Insassen sind heute nicht mehr am Platze, an deren Stelle tritt das Einzelzimmer mit Lavabo, eigenem WC, Wandschränken und eigenem Telephonanschluss, neuerdings neben Radio- auch Fernsehanschluss in jedem Zimmer. In einzelnen solchen modernen Altersheimen kann der Pensionär sogar selbst möblieren — ein nicht zu unterschätzender psychologischer Faktor, der die Verwurzelung und Anpassung am neuen Unterkunftsort reibungsloser und angenehmer zu gestalten hilft.

Diese neuen Häuser werden recht eigentlich im Sinne der offenen Türe geführt, d. h. jeder Pensionär besitzt einen eigenen Hausschlüssel (der meistens mit dem Zimmerschlüssel identisch ist) und hat so die Möglichkeit, jederzeit das Heim zu verlassen oder zu betreten. Es gibt aber auch keine Besuchszeiten mehr, weil der Pensionär jederzeit Besuche empfangen kann und damit nicht mehr von Besuchszeiten, Lichterlöschen und Ausgehzeiten abhängig ist. Die Gestaltung und Führung dieser neuartigen Heime ist in der ganzen Bevölkerung auf grosse Gegenliebe gestossen und vor allem die Betagten fühlen sich darin denkbar wohl. Im Gegensatz zur Alterssiedlung, die ausser dem Hauswart oder einer Hauspflegerin keines Personals bedarf, ist das moderne Alterswohnheim auf Pflegepersonal naturgemäss angewiesen. In Altersheimen bewegt sich der Altersdurchschnitt um die 80 Jahre herum. Das beweist, dass sich der Betagte erst dann in ein solches Heim meldet, wenn ihm keine anderen Möglichkeiten mehr offenstehen, er nicht mehr selbst haushalten kann. Bei einem so hohen Altersdurchschnitt wird das Verhältnis zwischen Pensionären und Personal die Zahlen 1:4 bis 1:7 annehmen. Rationell sind Heime von mindestens 50 bis 60, nicht aber über 100 Betten.

3. Alterspflege- oder Chronischkrankenheime

Es gibt naturgemäss unter allen Altersstufen der Betagten chronisch Kranke, die in besonderen Heimen, eben in den Pflege- oder wie sie öfters auch genannt werden, in Chronischkrankenheimen untergebracht werden müssen. Früher hatte man diese Betagten, auch weil zu wenig Pflegeheime vorhanden waren, in die Akutspitäler aufgenommen und dort gepflegt. Es zeigte sich doch, dass ein Krankenbett im Akutspital mit seinen Einrichtungen, seinem Personal und seinen Aerzten den Akutkranken reserviert bleiben sollte, während für Chronischkranke besondere Pflegeheime zu erstellen sind. Dass hier das Verhältnis von Patient zum Personal ungefähr 1:1 ist, wird leicht zu verstehen sein.

*

Diese drei Lösungsmöglichkeiten der Unterkunftsprobleme betagter Menschen können kombiniert werden. Es gibt bereits solche Beispiele, die sich besonders für kleinere und mittlere Gemeinden eignen. Beliebt sind heute Kombinationen von Alterssiedlungen mit Alterswohnheimen, deren Bettenzahl beliebig variierbar ist. Der Vorteil solcher Kombinationen ist offensichtlich, wenn dadurch den besonderen Bedürfnissen einer Gemeinde in einem einzigen Bauvorhaben entsprochen, rationell geplant, gebaut und zudem der Betrieb wirtschaftlicher gestaltet werden kann. Nicht ausser acht gelassen werden darf auch, dass eine Umsiedlung eines Betagten von der Alterswohnung in das Altersheim quasi von einem Haus zum anderen, oder sogar von einem Stockwerk zum anderen geschehen kann und damit der Schock eines neuerlichen Umzuges mit all seinen Anpassungsschwierigkeiten vermieden wird.

Die Stadt Zürich hat das Problem der Betagtenunterkünfte bereits anfangs der fünfziger Jahre initiativ angepackt.

Durch die Gründung einer *Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich* ist eine Reihe von Alterssiedlungen entstanden, die bereits weit über die Grenzen unseres Landes hinaus bekannt geworden sind. So besitzt diese Stiftung heute in verschiedenen Quartieren der Stadt kleinere und grössere Siedlungen mit insgesamt 556 Alterswohnungen, zu denen eine weitere Siedlung mit 144 Wohnungen kommt, die im Bau ist, während vier weitere Projekte mit insgesamt rd. 300 Wohnungen projektiert werden und voraussichtlich noch dieses Jahr vor die Volksabstimmung kommen. Damit hätte allein die Stadt Zürich 1000 Alterswohnungen, was dem schätzbaren Gesamtbedarf etwa zu einem Viertel entsprechen dürfte.

Wie beliebt diese Alterswohnungen sind, beweisst die grosse Zahl von Bewerbungen, die momentan die Zahl von 1600 erreicht. Die nachfolgend besprochene Alterssiedlung im Letten-Wipkingen ist seit dem Frühjahr 1962 fertiggestellt und vermietet. Wiederum konnten 80 Alterswohnungen zur Verfügung gestellt werden. Sie helfen mit, einem dringenden Bedürfnis wenigstens teilweise zu entsprechen.

Adresse des Verfassers: *E. Weber*, Borrweg 63, Zürich 3/55.

Das Projekt

Für den Bau der Alterssiedlung Letten stand ein städtisches Grundstück im Ausmass von rund 5000 m² zur Verfügung, das bisher von drei Kindergärten und Pflanzland beansprucht war. Das Programm für die auf diesem Grundstück zu erstellenden Bauten forderte wieder drei Kindergärten, ein Tagesheim und eine Alterssiedlung mit mindestens 80 Wohnungen. Dazu sollten, angegliedert an die Alterssiedlung, ein Speiselokal für die Volksküche und in zwei Untergeschossen des Kindergartengebäudes eine Kriegsnotküche und ein Sanitätsposten untergebracht werden.

Die Kindergärten beanspruchen naturgemäss viel Erdgeschoss- und Freifläche. So suchten wir bei der Alterssiedlung den Ausweg in die Höhe. Da wir uns aber in einem sonst voll ausgebauten Quartier in der dreigeschossigen Bauzone befinden, war dies nur innerhalb gewisser Grenzen möglich. Die 80 Wohnungen sind in einem viergeschossigen Bau längs der Nordstrasse und in einem senkrecht zu ihr angeordneten achtgeschossigen Hochhaus untergebracht. Im Südwinkel dieser beiden Trakte liegt der Kindergarten sonnig und ruhig. Der Grünraum nordwestlich des Hochhauses schafft genügend Distanz zur baulichen Nachbarschaft.

Von der überdachten Eingangspartie betritt man sowohl die beiden Hauseingänge mit Treppe und Lift, als auch das Speiselokal. Die einzelne Wohnung erreicht man vom Treppenhaus her über den Laubengang. Von diesem tritt man direkt in die kleine Wohnküche von 7,4 m². Im Innern des Grundrisses liegt der Toiletteraum mit künstlicher Entlüftung. Die Wohn-Schlafzimmer sind mit 16,7 m² gut bemessen, und die Fenster- und Türöffnungen der einfach geformten Zimmer wurden so angeordnet, dass vielseitige Möblierungsmöglichkeiten gegeben sind. Neben den 70 Einzimmerwohnungen entstehen an den Kopfenden durch ein zusätzliches Zimmer hinter dem Treppenhaus zehn Zweizimmerwohnungen, die neben der beschriebenen Grundeinheit noch ein Schlafzimmer von 14,3 m² aufweisen.

Als gemeinsame Räume stehen den Bewohnern im Erdgeschoss zwei kleine Stuben zur Verfügung. Das Untergeschoss enthält im Zwischenbau die Badabteilung mit einem wohnlichen Warteraum, fünf Badezimmern und einer Duschekabine sowie eine kleine Werkstatt und in jedem Block eine Kleinwaschküche. Die Hauptwäsche wird in die städtische Grosswäscherei ausgegeben. Das Attikageschoss des Hochhauses enthält die Einzimmerwohnung der Hauspflegerin und eine Dreizimmerwohnung für den Hauswart.

Besonderes Augenmerk wurde auch der Gestaltung des Gartens geschenkt.

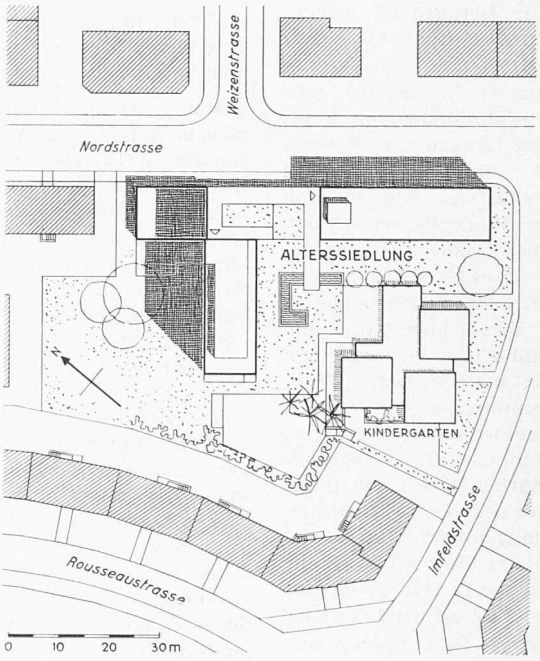
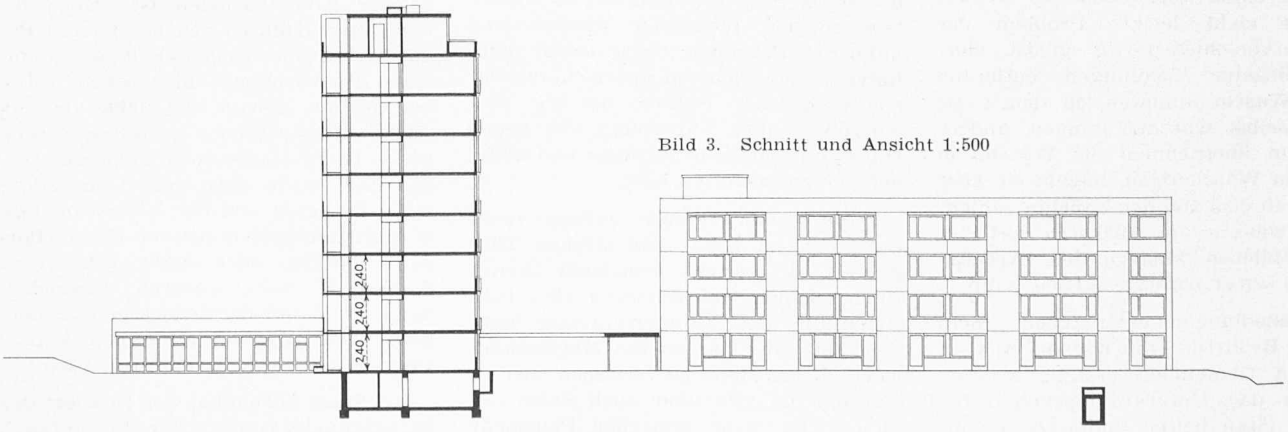


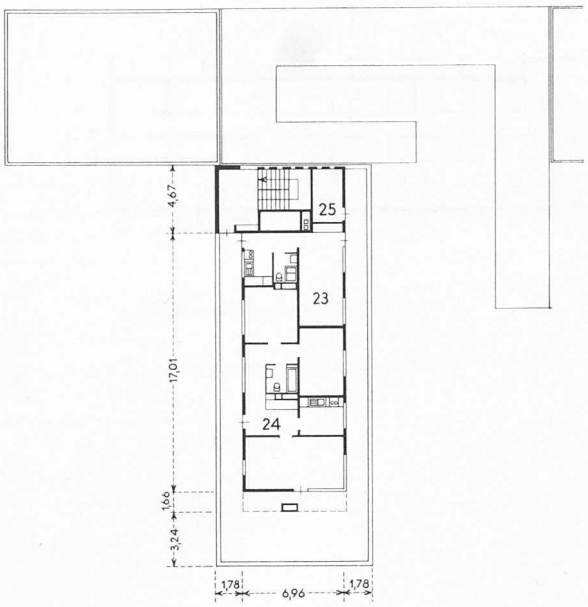
Bild 2. Lageplan 1:1500. SW-NO-Trakt: 8 Geschosse (Hochhaus); NW-SO-Trakt: 4 Geschosse

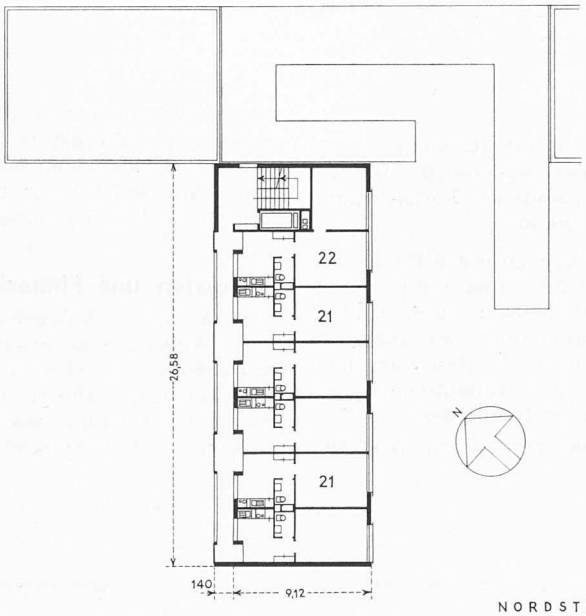
Bild 3. Schnitt und Ansicht 1:500



Schnitt durch den achtgeschossigen Block (Hochhaus)

Südwestansicht des viergeschossigen Blockes





Er bietet auf kleinem Raum sonnige und schattige Sitzgelegenheiten und wird belebt durch ein grosszügig angelegtes Wasserbecken.

Das Speiselokal der Volksküche wurde in erster Linie für das Quartier gebaut, wird aber von vielen Bewohnern der Siedlung gerne zum Essen aufgesucht und dient diesen ausser den Essenszeiten auch als Aufenthaltsraum. Besonders die abendlichen Fernsehsendungen sind sehr beliebt und bringen die Bewohner näher zusammen.

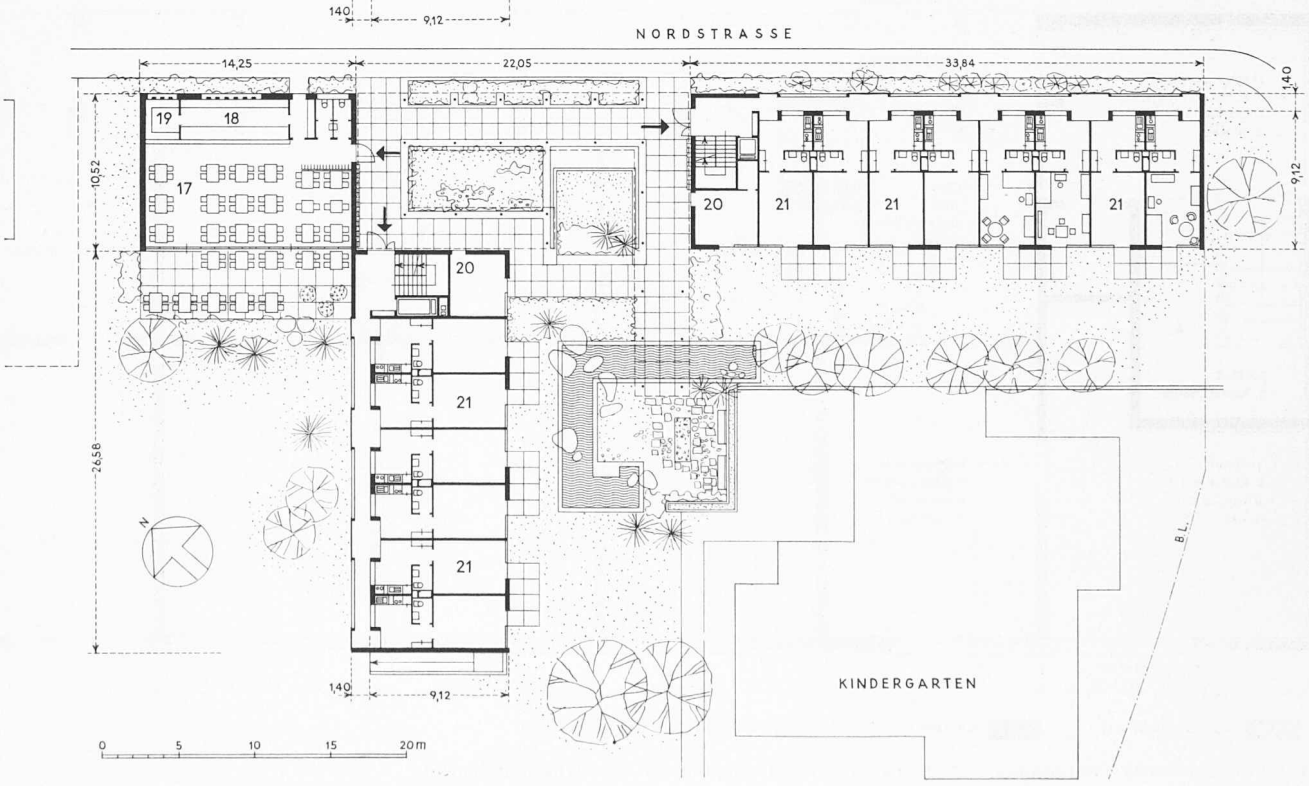
Hans Kast
Gloriastrasse 84, Zürich 7/44

Von oben nach unten:

Bild 4. Dachgeschoss des Hochhauses 1:500
Bild 5. 4.—7. Obergeschoss des Hochhauses
Bild 6. Erdgeschoss 1:500

Legende zu den Grundrissen 1:500

1 Abstellräume
2 Luftschutzkeller
3 Boilerraum
4 Ventilationsraum
5 Warteraum
6 Bäder
7 Kohlenraum
8 Heizung
9 Trockenraum
10 Putzraum
11 Gartenmöbel und Geräte
12 Wäsche-Annahme
13 Waschküche
14 Bastel-Werkstatt
15 Magazin
16 Betontank 65 000 Liter
17 Speiselokal 70 Personen
18 Office
19 Spülküche
20 Stube
21 1-Zimmer-Wohnung
22 2-Zimmer-Wohnung
23 1-Zimmer-Wohnung für Pflegerin
24 Abwart-Wohnung 3½ Zimmer
25 Abstellraum



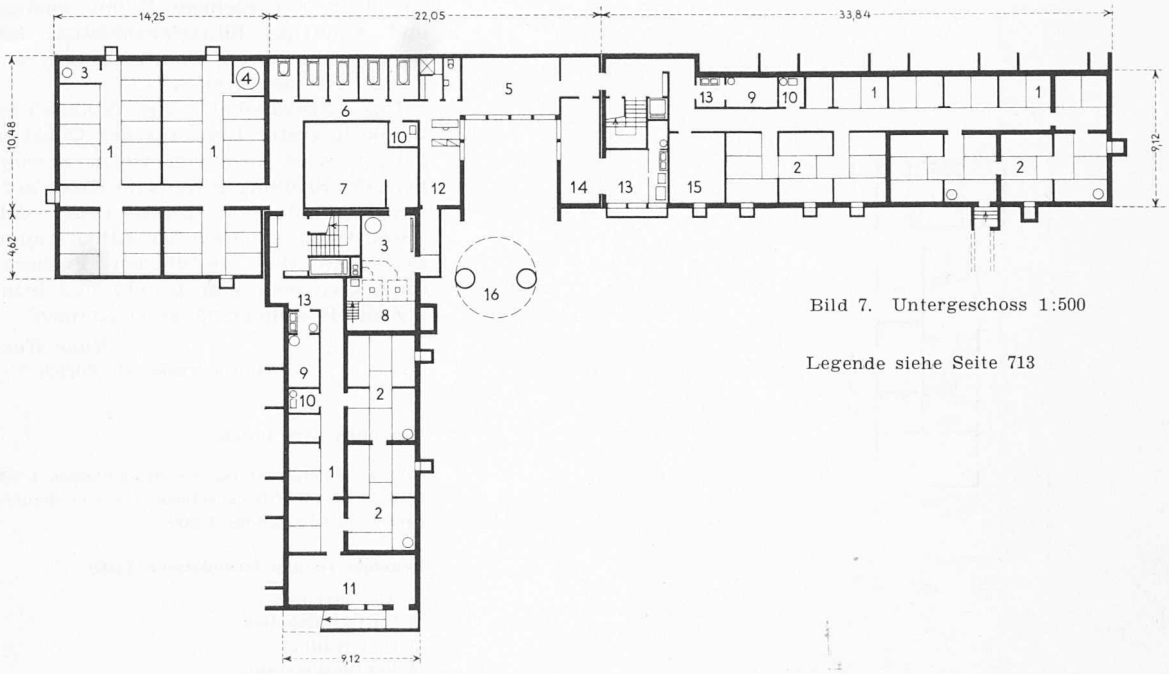


Bild 7. Untergeschoss 1:500

Legende siehe Seite 713

Die Bauarbeiten für die Alterssiedlung Letten wurden im April 1961 begonnen. Am 1. April 1962 konnten die Wohnungen bezogen werden.

Ausstattung der Wohnungen

In jeder Küche sind installiert: ein 60-l-Kühlschrank (Kosten der Miete monatlich Fr. 2.—); elektrischer 2-Plattenkochherd mit Backofen; WC mit Lavabo und Toilettenschränklein, Telefonanschluss in jeder Wohnung. Eingebauter Wandkasten; Kellerabteil.

Allgemeine Räume

Zwei kleine Aufenthaltsräume.

Speiselokal der Volksküche für 70 Personen, das abends als Fernsehraum benützt werden kann.

Zentrale Badeanlage mit 5 Badekabinen; 4 Wannenbäder und 1 Sitzbad; 1 Duschraum, 1 Warteraum, 1 Putzraum, 1 WC. Wäscheannahme- und Ausgaberaum, Waschküche für Hauswart und Hauspflegerin mit vollautomatischer Waschmaschine und Tumbler.

2 Kleinwaschküchen für die Wochenwäsche; 2 Trocknungsräume; 1 Bastelwerkstatt; 1 Werkstatt für den Hauswart; 1 Geräteraum. Zentralheizungsanlage mit Oelfeuerung. In beiden Häusern befindet sich je eine Liftanlage.

Baukosten und Finanzierung

Die gesamten Anlagekosten betragen (laut Weisung des Stadtrates vom 3. Mai 1960 an den Gemeinderat) — einschliesslich Speiselokal und Luftschutzräume, jedoch ohne das Kindergartengebäude — gemäss Kostenvoranschlag

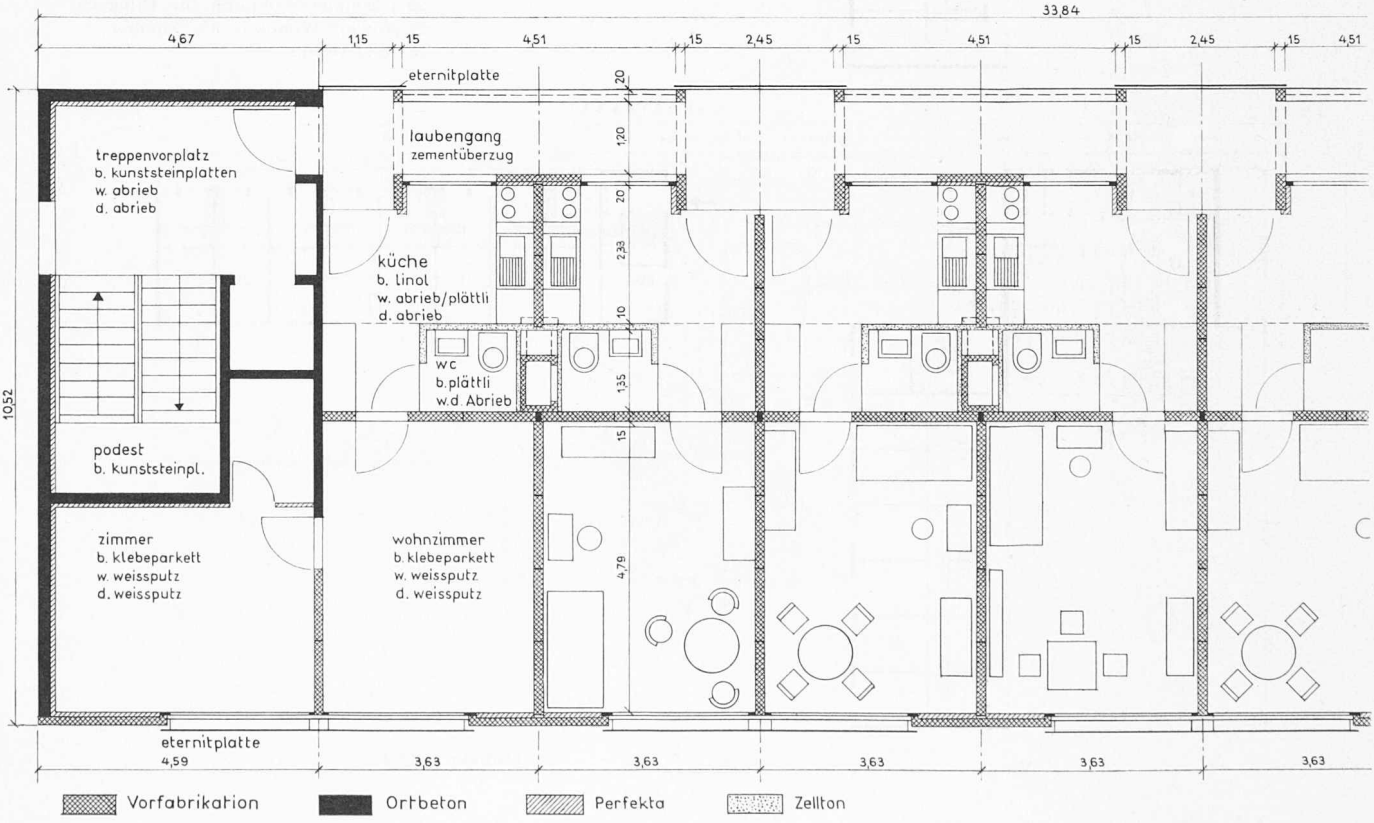


Bild 8. Normalgeschoss (viergeschossiger Block) 1:125 mit Angabe der Konstruktionselemente

der Architekten 3 061 000 Fr. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Abbrucharbeiten	12 000
Wasserhaltung	14 500
Gebäudekosten	2 296 400
Mobiliar und Inventar	54 000
Umgebungsarbeiten	84 600
Werkanschlüsse	13 700
Landerwerb	259 000
Strassenbeiträge	13 200
Vorarbeiten und Versichg.	71 100
Unvorhergesehenes	46 500
Gesamtanlagekosten	2 865 000
Mutmassliche Teuerung bis 20. Dez. 1961	196 000
Voraussichtl. Gesamtkosten	3 061 000

Ohne das Speiselokal der Volksküche im Erdgeschoss umfassen die beiden Laubenganghäuser, einschliesslich der Unterkellerung des Vorgartengebietes und des Kellers unter der Volksküche, einen umbauten Raum von rund 14 000 Kubikmeter. Nach Abzug der Kosten für die Volksküche stellt sich der Kubikmeterpreis, einschliesslich Luftschutz auf Fr. 143.75. Bei den Umgebungsarbeiten ergibt sich für das nicht überbaute Land der Stiftung ein Quadratmeterpreis von Fr. 33.20. Unter Berücksichtigung der Abzüge betragen die Gebäudekosten je Bett, bezogen auf 90 Betagte, Fr. 23 044. Die betreffenden Bettenkosten bewegen sich bei Abzug der bauteuerungsbedingten Mehrauslagen im Rahmen früherer Alterssiedlungen.

Da die Alterssiedlung Nord-/Imfeldstrasse selbsttragend sein soll, müssen die Gesamtanlagekosten soweit abgeschrieben werden, dass die Betriebskosten und die Verzinsung des verbleibenden Kapitals aus den Mietzinseinnahmen gedeckt werden können. Die

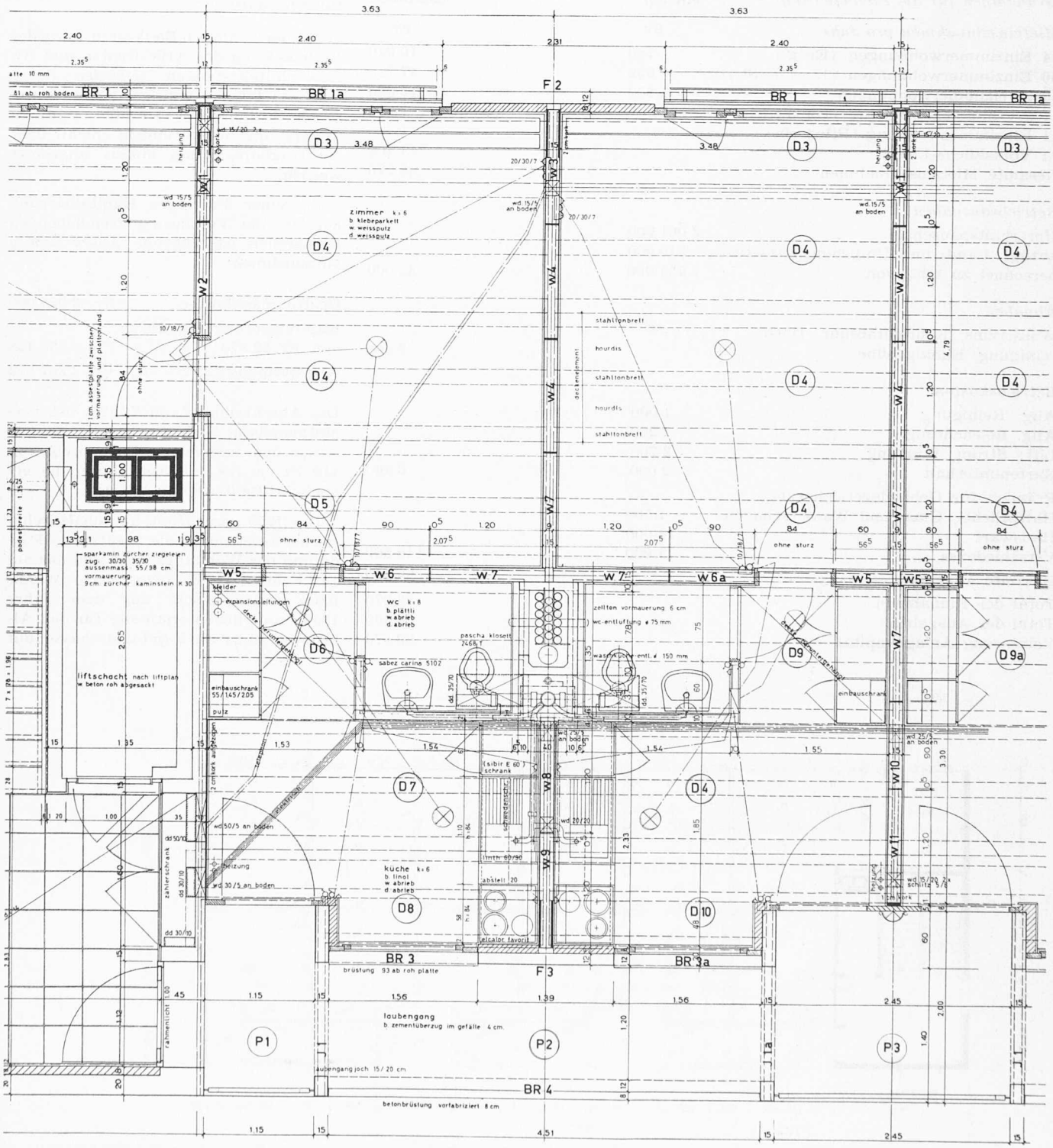


Bild 9. Ausschnitt Normalgeschoss im Hochhaus, Masstab 1:60 (Originalmasstab 1:20), mit Angabe sämtlicher Installationen

Wohnungsorganisation	*Einzimmerwohnungen (Alleinstehende)*	*Zweizimmerwohnungen (Ehepaare)*
in Wohnblock, 4 Geschosse	29	3
in Hochhaus, 8 Geschosse	41	7
Total	70	10
Bettenzahl	70	20
Nutzflächen		
Wohn(-schlaf)räume	16,7 m²	16,7 m²
Schlafzimmer	—	14,5 m²
Küche	7,6 m²	7,6 m²
WC	2,2 m²	2,2 m²
Total	26,5 m²	41,0 m²

Ferner sind vorhanden: Hauswartwohnung zu 3 Zimmern; 1 Einzimmerwohnung für die Pflegerin.

Grundlagen für die Finanzierung	einzeln	zusammen
Mietzinseinnahmen pro Jahr	Fr.	Fr.
14 Einzimmerwohnungen (Erdg.)	780	10 920
56 Einzimmerwohnungen (1. — 7. St.)	852	47 710
10 Zweizimmerwohnungen	1 200	12 000
1 3½-Zimmer-Wohnung (Hauswart)		1 800
1 Einzimmerwohnung (Pflegerin)		1 440
1 Volksküche-Lokal		14 400
Gesamte Mietzinseinnahmen		88 270
Betriebsausgaben		
Unterhaltspauschale	3 061 000	
abzügl. Land- und Umgebungsarbeiten	310 000	
berechnet zu 1,2% von	2 751 000	33 000
Abgaben		
Wasserzins, Kehrichtabfuhr, Dolenreinigung, Kanalgebühr		2 500
Betriebskosten		
Allg. Reinigung	1 000	
Allg. Beleuchtung	1 200	
Lift: Strom, Wartung	2 200	
Gartenunterhalt	2 000	6 400
Prämien für Gebäudeversicherung, Haftpflicht-, Glas- und Wasserschaden	1 500	
Hauswart	14 000	
Verschiedenes	1 000	16 500
Gesamte Ausgaben		58 400
Total der Einnahmen		88 270
Total der Ausgaben		58 400
Verzinsung Anlagekapital		29 870

Zinseinnahmen wurden auf die finanzielle Lage der künftigen Mieter abgestimmt. Bei diesen handelt es sich hauptsächlich um Leute, deren Einkommen sich lediglich aus der AHV-Rente, der gesetzlichen Altersbeihilfe, dem Gemeindezuschuss und der Teuerungszulage zusammensetzt. Die gesamten minimalen Existenzmittel betragen für das Jahr 1959 in der Mehrzahl der Fälle nur 2760.— Fr. für Einzelpersonen und 4560.— Fr. für Ehepaare. Die geringen monatlichen Einkünfte, von denen bei der Mietzinsberechnung ausgegangen werden muss, belaufen sich auf 230.— Fr. für Alleinstehende und 380.— Fr. für Ehepaare.

Um den erhöhten Baukosten sowie der Verbesserung der AHV-Renten und Altersbeihilfeleistungen teilweise Rechnung zu tragen, wurden die Mietzinse dieser Siedlung etwas erhöht. Dadurch musste die Abschreibung nicht über ein tragbares Mass hinaus angesetzt werden.

Bei einer 3½ %igen Kapitalisierung der für die Verzinsung freibleibenden Einnahmen ist folgende *Abschreibung* vorzunehmen:

Bruttoanlagekosten	Fr. 3 061 000
Kapitalisierung mit 3½ % von Fr. 29 870	Fr. 853 428
Abschreibung 72,12%	Fr. 2 207 572

Die Abschreibung von 72,12% ist verhältnismässig hoch, wird aber teilweise durch den namhaften Bodenpreis von 110 Fr. je m², teilweise durch die erhebliche Bauteuerung bewirkt.

Das 1958 geschaffene kantonalzürcherische Gesetz über die zusätzliche Förderung des Wohnungsbaues und das am 14. Februar 1960 abgeänderte Wohnbauförderungsgesetz aus dem Jahre 1942 ermöglichen erstmalig für den Alterswohnungsbau *Kapitalzuschüsse* auf

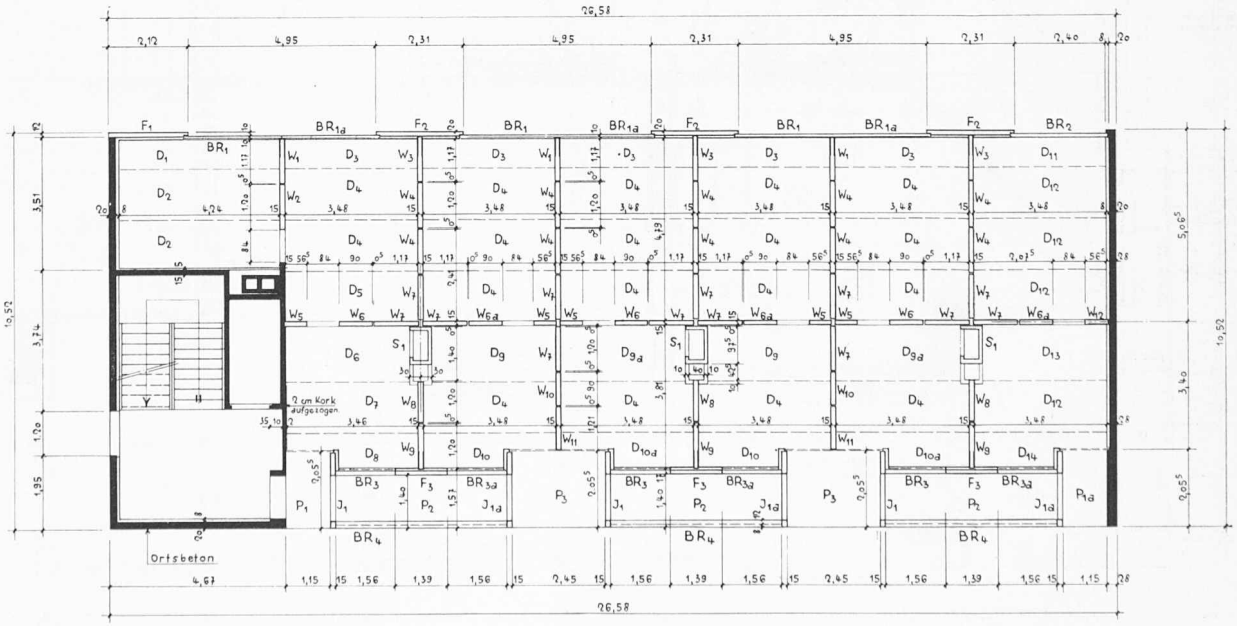
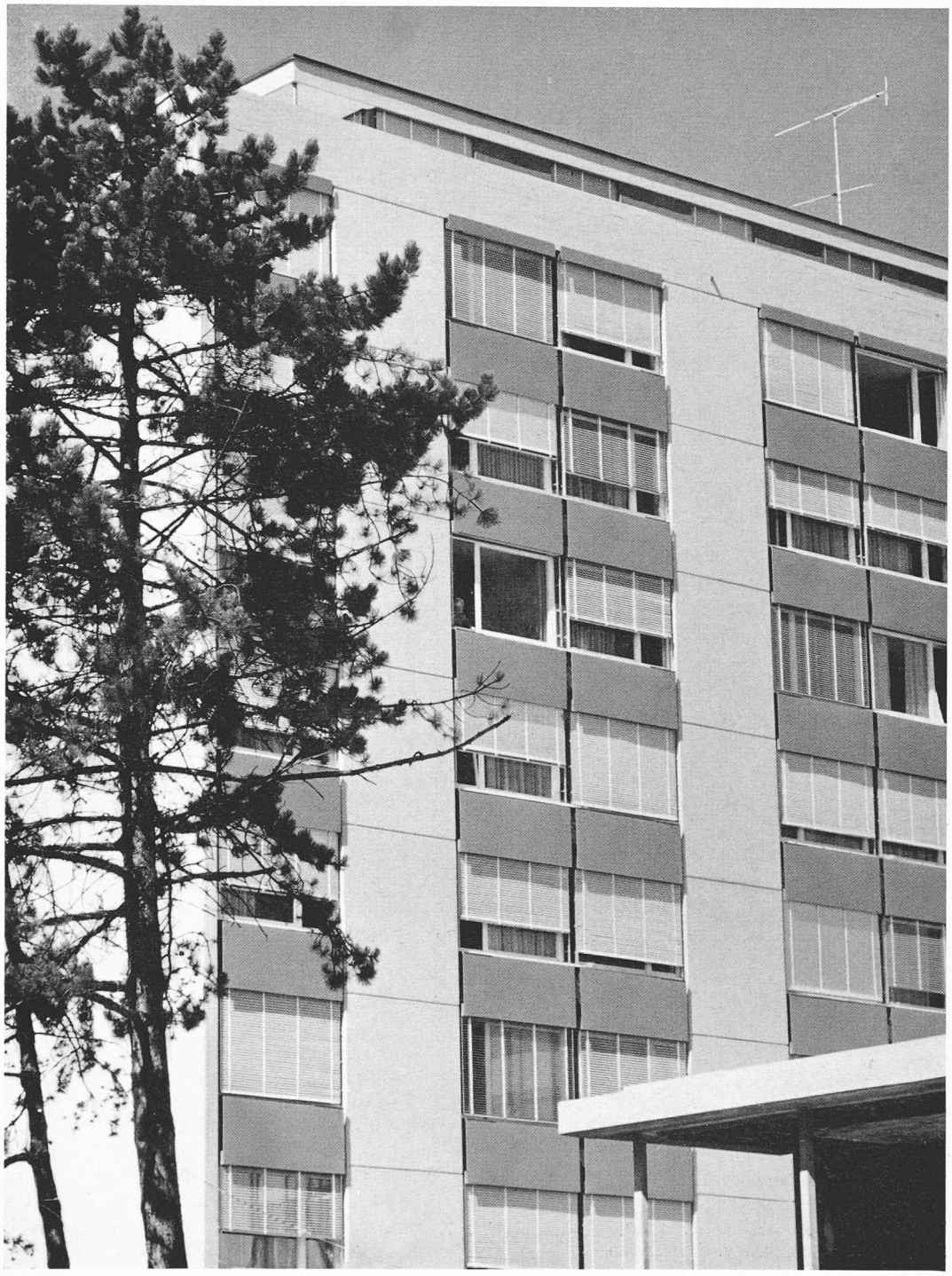


Bild 10. Normalgeschossgrundriss 1:200 des Hochhauses. Montageplan für die Verlegung der Elemente. Treppenhaus und Nordwestseite in Ortsbeton

Blick gegen die Südostfassade des achtgeschossigen Blockes (Hochhaus). Rechts der Trakt zu vier Geschossen. Im Vordergrund links das Kindergartengebäude im Rohbau

Die Alterssiedlung Letten in Zürich-Wipkingen. Architekten **Marti & Kast,** Zürich 7, Ingenieure **Fietz & Hauri,** Zürich 1, Mitarbeiter dipl. Ing. **E. Hofmann**

Das Hochhaus aus Norden. Im Vordergrund der eingeschossige Trakt mit Speiselokal und Küchenanlage



Fassadenausschnitt Hochhaus Südwestseite

Fotos Tafeln 42—44: J. H. Freitag, Zürich 2

Der viergeschossige Wohnblock mit Vorgarten und Wasserbecken

Die Alterssiedlung Letten in Zürich-Wipkingen. Architekten **Marti & Kast,** Zürich 7, Ingenieure **Fietz & Hauri,** Zürich 1, Mitarbeiter dipl. Ing. **E. Hofmann**

die Dauer von 20 Jahren zu gewähren, die zur Verbilligung der Mietzinse dienen sollen. Die kantonalen Zuschüsse werden (entnommen der Weisung des Zürich) zurückerstattet. Damit ermässigt sich der Abschreibungssatz um 3 bis 4 %. In der städt. Gemeindeabstimmung vom Mai 1960 wurde der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich, die den Bau der Alterssiedlung zu betreuen hatte, an die gesamten Baukosten von 3 061 000 Fr. ein Beitrag von 2 208 000 gewährt, wovon ⅔ dem Armengut und ⅓ dem Ausserordentlichen Verkehr belastet werden (entnommen der Weisung des Zürcher Stadtrates an den Gemeinderat vom 13. Mai 1960).

Die Anwendung der Vorfabrikation beim Bau der Alterssiedlung Letten

DK 69.002.22

Der Umstand, dass in der Alterssiedlung Letten eine grosse Zahl von Kleinwohnungen des gleichen Grundtyps zu erstellen war, führte zu einem einfachen Konstruktionssystem mit durchgehend gleichen Axmassen und konzentriert angeordneten Installationen. Es lag daher auch nahe, die Möglichkeiten der Vorfabrikation für diese Bauaufgabe in Erwägung zu ziehen. Im Unterschied zu einer konventionellen Ausführung ergaben sich für die gewählte Anwendung vorfabrizierter Elemente verschiedene Erschwernisse. Diese bestanden nicht allein darin, dass im Zuge der Projektierung noch eine methodische Entwicklungsarbeit zusätzlich zu leisten war, sondern auch in den besonderen Schwierigkeiten und Inkonvenienzen, die teils auch während des Baufortganges in organisatorischer, zeitlicher und ausführungstechnischer Hinsicht zu überwinden waren. Der ausserordentliche Einsatz und die vorbildliche Zusammenarbeit von Architekt, Ingenieur, Bauunternehmer und Lieferant bedeuteten die Voraussetzung für einen guten Abschluss des neuartigen Vorhabens. Ausserdem wurden dabei sehr wertvolle Erfahrungen gesammelt, die für das aktuelle und künftige Bauen mit vorgefertigten Elementen von erheblichem Nutzen sein können.

Die nachfolgende Darstellung der vorfabrizierten Bauweise im Anwendungsfall Altersheim Letten stützt sich auf Berichte, die in bemerkenswert objektiver und daher besonders dankenswerter Weise erstattet haben: der dipl. Architekt *Hans Kast* (Architekturbüro *Marti & Kast*, Zürich 7) mit Bezug auf die spezifische Projektierung; die dipl. Bauingenieure *Fietz & Hauri*, Zürich 1, Mitarbeiter dipl. Ing. *E. Hofmann*, unter besonderer Berücksichtigung statischer Aufgaben sowie der Fugenausbildung und der Dichtungsprobleme; die Bauunternehmung *Eugen Scotoni AG*, Zürich 11, in organisatorischer und arbeitstechnischer Hinsicht und das Lieferwerk *Stahlton AG*, Zürich 1, für die Produktionsmethoden der Vorfabrikation. Anerkennung verdient auch das Vertrauen, welches die den Bauherrn vertretenden behördlichen Instanzen in die immerhin nicht ganz risikolose Ausführungsart gesetzt haben.

Die Elemente

Im Gegensatz zur «totalen» Vorfabrikation, wie sie in der Westschweiz vermehrt Eingang gefunden hat, musste der Bau der Alterssiedlung Letten im Einklang mit den ortsüblichen Submissionsverfahren stehen und den Möglichkeiten der Hochbauunternehmungen (z. B. Verwendung eines 2-t-Baukranes) entsprechen. Das gesamte Bauvorhaben — je ein acht- und ein vierstöckiger Wohntrakt — liess sich auf folgende *Grundelemente* reduzieren: *Innenwandplatten; Deckenplatten; Fassadenplatten* mit den dazwischen gehängten *Brüstungen; Installationselemente; Laubengangplatten*, die auf den *Laubengangjochen* ruhen. Das Treppenhaus und die Stirnwände wurden in Ortsbetonbauweise erstellt (Bild 14).

Die verwendeten Elemente wurden von der Stahlton AG. im Werk Frick fabriziert. Wand- und Deckenelemente sind aufgebaut aus Beton, Ton und hochwertigem Stahl. Die Wandelemente und Laubengangplatten wurden (in Stockwerkhöhe hintereinander gelegt) auf 80 m langen Pisten gegossen. Die Deckenelemente sind nach dem schall- und wärmeisolierenden Stahltonprinzip in der Fabrik zusammengefügt. Sie wurden in Platten angeliefert, welche je eine Wohnungseinheit überspannen. Der Innenausbau als solcher erfolgte in konventioneller Bauweise.

Die *Innenwandplatten* (Bild 11) sind raumhoch, 1,2 m breit, 15 cm stark und wiegen rd. 1 Tonne. Sie bestehen aus einem Betonkern mit beidseitiger Tonplattenverkleidung. Da der Beton als Tragkern ausreicht, können die Tonplatten zum Einlegen der elektrischen Leitungen am Bau in beliebiger Richtung geschlitzt werden. Mit ihrer schalldämmenden und feuchtigkeitsregulierenden Wirkung sowie ihrem grossen Wärmespeichervermögen erfüllen die Tonplatten eine physiologische Aufgabe. Daneben aber sind sie gute Putzträger und erlauben auch, Bilder und andere Gegenstände ohne Hilfe durch einen Betonbohrer zu montieren. In Längsrichtung sind die Platten leicht vorgespannt, damit auch wenig belastete Wandpartien Windkräfte aufnehmen können, ohne zu reissen. Die seitlich vorspringenden Bügel nehmen die Schubkräfte in den Vertikalfugen auf; die oberen Stahlschlaufen dienen als Montagehaken und später als Schubsicherung zwischen Wand und Decke.

Die *Deckenplatten* (Bild 12) sind 3,60 m weit gespannt und wiegen ebenfalls etwas mehr als 1 t. Sie bilden zu 1,35 m breiten Einheiten zusammengefasste Stahltondecken. Die Elemente bestehen aus vorgespannten Stahltonbrettern mit dazwischengelegten Hourdis und einer 3 cm dicken Betonschicht. Da schon bei einem achtstöckigen Hochhaus beträchtliche Windkräfte auftreten, strebten die Ingenieure eine *monolithische Gesamtwirkungsweise* des Bauwerkes an. Hierfür wurden bei den Decken a) in Tragrichtung obere Zulageeisen angeordnet, die über den Auflagerfugen verschweisst und zur Aufnahme der Stützenmomente aus Belag und Nutzlast berechnet sind, b) in Querrichtung vor dem Verguss der Auflagerfugen schlaffe Quereisen eingelegt und sodann die in den Drittelspunkten der Elemente eingelassene Verteilarmierung bei den Längsfugen ebenfalls verschweisst. Die dazu benötigten Aussparungen dienen nach dem Verguss gleichzeitig als Schubdübel. Die erwähnten Schweissarbeiten betrugen pro m² Decken Fr. 1.—. Mit diesen Massnahmen war es möglich, die einzelnen Deckenelemente zu einer monolithischen Scheibe zu integrieren, die im Stande ist, die Windkräfte auf die Querwände zu verteilen.

Die *Fassadenplatten* (Bild 13) wiegen als schwerstes Element 2 Tonnen. Sie sind raumhoch und setzen sich aus einer äusseren Betontragschicht sowie einer inneren Isolierschicht aus Perfectaplatten zusammen. Die Mittelrinne mit den Stahlbügeln ermöglicht die schubfeste Verbindung mit den anstossenden Innenwänden. An die seitlich als Verbindungsglieder eingelassenen Stahlplatten schliessen die vorgespannten Betonbrüstungen.

Brüstungen, Installationselemente, Laubengangplatten und -joche sind reine, zum Teil vorgespannte Betonelemente, auf deren Beschreibung verzichtet werden kann.

Verbindungen und Isolation

Die Wahl geeigneter kraftschlüssiger Verbindungen (die den monolithischen Zusammenhang gewährleisten) wird beim Hochhaus zum besonderen Problem, da die statischen Anforderungen denjenigen nach lückenloser Wärme- und Schallisolation oft entgegenstehen. Aus der Vielzahl möglicher Kombinationen wurden als Grundtypen von Verbindungsarten gewählt: 1. Vergussfugen mit Ueberlappung bzw. Ineinandergreifen der Armierung; 2. Vergussfugen mit Schweissung der Armierung; 3. Schweissverbindungen ohne Verguss (Bilder 15 u. 16).

Mit dem *Schlaufenstoss* (Vergussfuge mit Ineinandergreifen der Armierung) wurden die Wände unter sich verbunden. Zwischen die aus benachbarten Elementen vorspringenden und sich übergreifenden Rundeisenschlaufen wurde ein etwas mehr als raumhohes Eisen gesteckt und die Fuge alsdann mit Mörtel ausgegossen. Dieser Fugen-