

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 106 (2019)  
**Heft:** 9: Autonom im Alter : Bedingungen selbstständigen Wohnens

**Artikel:** Mitten im Quartier : Mehrgenerationensiedlung Bergli in Bülach ZH von Meier Hug  
**Autor:** Weidmann, Ruedi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-869685>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.02.2025

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

# Mitten im Quartier



# Mehrgenerationen- siedlung Bergli in Bülach ZH von Meier Hug



**Die Architektur, der Aussenraum, der Nutzungsmix und eine sozio-kulturelle Moderation fördern in der Siedlung Bergli Kontakte zwischen den Nachbarn und den Generationen. Doch das soziale Potenzial ist noch längst nicht ausgeschöpft.**

Ruedi Weidmann  
Meinrad Schade (Bilder)

Die Siedlung umschliesst einen gemeinschaftlichen Hof, öffnet sich aber auch gegenüber dem Quartier.

Seit anderthalb Jahren leben 110 Bewohner und Bewohnerinnen im «Bergli» in Bülach. Etwa die Hälfte ist über 65, die anderen sind junge Paare und Familien. Es gibt eine Kinderkrippe, einen Laden und eine Pflegewohnung mit total rund 40 Arbeitsplätzen. Das Projekt ist ein Mosaikstein in der Bülacher Alterspolitik: Die Stadt fördert den Bau altersgerechter Siedlungen und finanziert darin Pflegewohngruppen. Dadurch sollen die Menschen länger selbstständig wohnen und auch bei Pflegebedürftigkeit im vertrauten Quartier bleiben können. *Wohnenplus* heisst die Strategie. Sie ist das Resultat einer Debatte, in der die Stadtbehörde vor zwanzig Jahren mit der Bevölkerung eruierte, wie sie den Bedarf von 120 zusätzlichen Pflegeplätzen bis 2025 decken sollte. Mit dezentralen Angeboten anstatt eines grösseren Pflegezentrums versprach sie mehr Lebensqualität und dank längerer Selbstständigkeit auch Einsparungen.

## Zwei Genossenschaften als Partner

Das Bergli ist die dritte Wohnenplus-Siedlung in Bülach. In einem Investorenwettbewerb suchte die Stadt 2010 eine Trägerschaft, die das städtische Bauland kaufen und eine Siedlung nach den Wohnenplus-Vorgaben bauen würde: altersgerechte Bauweise, eine Pflegewohngruppe, Servicedienstleistungen, Kostenmiete, 60% der Wohnungen für Personen über 60. Ein Konsortium der Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach (GAB) mit der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) erhielt den Zuschlag. Die 1964 von Industriellen gegründete GAB ist in Bülach bestens vernetzt. Weil das Projekt für sie allein zu gross war, spannte sie mit der Genossenschaft WSGZ zusammen, die Erfahrung mit Alters- und Pflegewohnungen mitbringt. Die fertige Siedlung teilten sie anteilmässig als Stockwerkeigentümer auf.

## Gemeinschaftsfördernde Architektur

Zu den Auflagen der Stadt gehörte ein Architekturwettbewerb. Michael Meier und Marius Hug siegten mit zwei vierstöckigen, geknickten Zeilen, die einen offenen Gartenhof umfassen. Die freie Geometrie und die Fassadengestaltung lösen die grossen Volumen in kleine gestaffelte Formen auf, die in die bauliche Umgebung passen. Im Parterre liegen gemeinschaftliche Nutzungen, darüber 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen. Alle Räume entsprechen der SIA-Norm 500 *Hindernisfreie Bauten*. Der Ausbaustandard liegt, gemessen an den Mietpreisen, weit über

Im Erdgeschoss sind öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen untergebracht. Als Treffpunkt dient der Gemeinschaftsraum am Hof, wo auch der regelmäßige Mittagstisch stattfindet.



Der VOLG-Laden im Erdgeschoss bietet Mehrwert für Siedlung und Quartier.  
Bild: Roman Keller

1 Es hat sich ausgezahlt, dass eine erfahrene externe Beraterin zu den Themen Alterswohnen und Gemeinschaft das Projekt von Anfang an begleitete.

dem Durchschnitt. Materialien und Farben erinnern etwas an italienische Nachkriegsarchitektur und ergeben eine zurückhaltend elegante Gesamtwirkung.

Schwellose Duschen, Haltegriffe im Bad, Drehschalter am Herd, rollstuhlgängige Balkontüren, elektrische Storen und ein Waschraum auf jedem Stock erleichtern das Wohnen im Alter.<sup>1</sup> Bei vielen Details, Materialien und Geräten suchten Architekten und Bauherrschaft nach altersgerechten Lösungen, die nicht nur ästhetisch überzeugen, sondern auch Kontakte fördern: Im Haus B öffnen sich die Wohnungen mit einem Fenster zum langen Gang. Er ist wie eine Gasse breit genug, um mit Nachbarn eine Weile zu plaudern.

Auch der Aussenraum ist Begegnungsort. Sitzbänke stehen im Hof und bei den Hauseingängen, aber auch am Rand der Anlage, denn die Gestaltung von Müller Illien zielt auch auf Kontakte mit der Nachbarschaft. An der Ecke zweier Quartierstrassen legten sie sogar eine kleine öffentliche Anlage mit Brunnen an. Alle Wege sind rollstuhl- und rollatorgängig. Spielgeräte im Hof ziehen Kinder an. So dient die Anlage verschiedenen Bedürfnissen, auch künftigen: Es wäre noch Platz für Pflanzbeete. Die Pflegewohnung und die Krippe haben eigene, abgezaunte Gartenbereiche, die unter Mitwirkung der Betreiberinnen gestaltet wurden.

Die Wohnungen sind erstaunlich günstig, die kleineren sind auch für AHV-Beziehende mit Ergänzungsleistungen bezahlbar. Subventioniert sind sie jedoch nicht; das Projekt wurde mit Eigenkapital und Hypotheken finanziert. Alle 29 Alterswohnungen gingen an Leute aus dem Quartier, die restlichen 18 an Paare und Familien aus Bülach.

#### Ambitionierter Nutzungsmix

Im Haus A liegen Quartierladen, Krippe und Gemeinschaftsraum an der Quartierschliessungsstrasse. Sie bilden das Scharnier zwischen der Siedlung und der Quartierbevölkerung. Eine Vorfahrt unterstreicht die öffentliche Ausrichtung. Von hier führt ein Durchgang in den Hof. Der Laden konnte dank Beziehungen der GAB an VOLG vermietet werden. Mit langen Öffnungszeiten und einem Sortiment, das alle täglichen Bedürfnisse deckt, vereinfacht er den Alltag für ältere Bewohnerinnen und Bewohner enorm. Gleichzeitig zieht er Kundschaft aus dem ganzen Quartier an und sorgt damit für weitere Begegnungen. Fünfzig Krippenkinder bringen Leben in die Siedlung. Die

Leiterin einer privaten Krippe in Bülach konnte ebenfalls vom GAB-Vorstand dafür gewonnen werden, eine Filiale zu eröffnen. Das Risiko war erheblich – statt sechs beschäftigt sie heute 25 Angestellte. Die Trägerschaft erliess ihr zu Beginn einen Teil der Miete, diese steigt nun parallel zur Auslastung der Krippe. Die grosszügigen Räume sind überaus praktisch eingerichtet, denn die Leiterin fertigte aufgrund ihrer Erfahrung Skizzen an für die Anordnung der Geräte und Gestelle, für kinderfreundliche Toiletten und den Spielgarten.

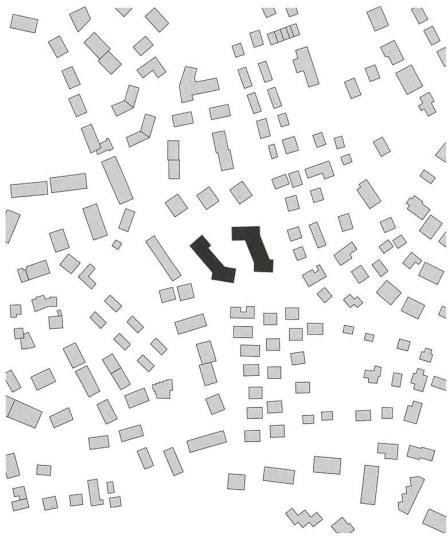
Unverzichtbare Plattform für das Gemeinschaftsleben ist der Gemeinschaftsraum. Er ist zum Kochen und Essen für 30 Personen oder Veranstaltungen mit mehr Gästen ausgelegt. Seine zentrale Lage zwischen Berglistrasse und Hof ist bestens geeignet, damit er zum Treffpunkt für die Siedlung und das Quartier werden kann. Durch die Glasfronten sieht man von Weitem, wenn etwas los ist. Auch hier ist eine sorgfältige Synthese von Alterstauglichkeit und Wohnlichkeit gelungen.

#### Pflege und Service

Die Pflegewohngruppe im Parterre von Haus B hat 18 Pflegeplätze. Die Stadt mietet sie von der GAB, geführt wird sie von der Stiftung Alterszentrum Region Bülach. Damit Bewohner mit Demenz nicht weglaufen, ist die Wohnung abgeschlossen und hat einen eigenen umzäunten Garten mit Rundweg und Hochbeeten. Ob Bewohnerinnen der Siedlung in die Pflegewohnung wechseln können, wenn sie pflegebedürftig werden, hängt davon ab, ob ein Platz frei wird. Ein Wohnenplus-Element sind Servicedienstleistungen nach Bedarf gegen Bezahlung: Die Krippenküche kocht auf Bestellung Mittagessen, der Hauswart bietet Reinigung und technische Hilfe an, die Pflegewohngruppe soll künftig alle Mieterinnen und Mieter der Siedlung in Notfällen unterstützen. Deren Betreiberin bietet auch Körperpflege- und Haushaltsdienste an.

#### Ein Coach für das Siedlungsleben

Damit sich die gewünschte Gemeinschaft entwickelt, setzt die Trägerschaft auf Moderation. Sie beauftragte Simone Gatti von der Genossenschaft Zukunftswohnen, die Mieterinnen und Mieter beim Organisieren gemeinschaftlicher Aktivitäten zu unterstützen. Für viele Ältere war dies ein Grund für den Einzug. Finanziert wird die Moderation mit 35 Franken pro



Regelgeschoss. Rechts Haus B: Alterswohnungen mit Korridornischen

**Wohnenplus-Siedlung Bergli**  
 Bergli- und Dachslenbergstrasse  
 8180 Bülach  
**Bauherrschaft**  
 Genossenschaft für Alterswohnungen  
 Bülach GAB / Wohn- und  
 Siedlungsgenossenschaft Zürich WSGZ  
**Architektur**  
 Michael Meier Marius Hug Architekten,  
 Zürich  
**Umgebung**  
 Müller Illien Landschaftsarchitekten,  
 Zürich  
**Ausführung**  
 Allreal Generalunternehmung, Zürich  
**Grundstücksfläche:**  
 6 297 m<sup>2</sup>  
**Gebäudevolumen:**  
 32 000 m<sup>3</sup>  
**Geschossfläche**  
 9 748 m<sup>2</sup>  
**Landkosten:**  
 CHF 5.35 Mio.  
**Baukosten**  
 CHF 26 Mio.  
**Anlagekosten total**  
 CHF 33.6 Mio.  
**Chronologie**  
 Investorenwettbewerb: 2010  
 Architekturwettbewerb: 2011  
 Volksabstimmung: 2014  
 Baubeginn: April 2016  
 Informationsveranstaltungen:  
 Januar und Mai 2017  
 Bezug: November 2017  
**Wohnungsspiegel und Gemeinschaftsräume**  
 16 × 2½ Zimmer 56 bis 63 m<sup>2</sup>  
 25 × 3½ Zimmer 74 bis 97 m<sup>2</sup>  
 6 × 4½ Zimmer 104 bis 109 m<sup>2</sup>  
 1 Pflegewohnung mit 17 Zimmern 762 m<sup>2</sup>  
 1 Gemeinschaftsraum 102 m<sup>2</sup>  
 1 Kindertagesstätte 311 m<sup>2</sup>  
 1 Ladenlokal 224 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: Links Haus A mit öffentlichen Nutzungen,  
rechts Haus B mit Demenzwohngruppe

0 20

2 Dass es möglich ist, mit demenzkranken Menschen kontaktfreudige Pflegegruppen zu führen, zeigen andere Beispiele. Vgl. Häusler + Weidmann, *Wohnen mit Service im Bruggacher*, Dokumentation im Auftrag der Age-Stiftung, Zürich 2018.

Monat und Wohnung. Anfangs war Gatti oft präsent, um mit Interessierten ein wöchentliches Café zu etablieren. Sobald sich genügend Personen an dessen Organisation beteiligten, zog sie sich zurück und baute nach dem gleichen Muster einen weiteren Anlass auf: die *Tavolata*, ein monatliches Mittagessen, das von der Krippenküche zubereitet wird. Gatti wirkt als Katalysator: Indem sie die Kommunikation in Gang setzt und organisatorisches Know-how beisteuert, senkt sie für alle die Schwelle, sich zu engagieren. Wenn ein Angebot etabliert ist, braucht es sie nicht mehr.

### Sozialräumliches Potenzial

Als Top-down-Projekt hat die Siedlung Bergli die Kraft zur Gemeinschaftsbildung, die in der Beteiligung künftiger Bewohnerinnen an der Planung liegt, nicht genutzt. Erst seit dem Einzug kann die Gemeinschaft entstehen. Wohl deshalb verläuft die Aneignung der gemeinschaftlichen Räume noch zögerlich. Das Potenzial der Siedlung für soziale Kontakte ist so gross, dass Trägerschaft und Mieterinnen es noch gar nicht im vollen Umfang erfasst haben. Den Gemeinschaftsraum etwa besucht niemand allein. Er wird für gemeinschaftliche Anlässe und private Feiern geöffnet, sonst ist er geschlossen. Mit seiner Ausstattung und seiner optimalen Lage könnte er mehr leisten. Jüngere Bewohnerinnen nutzen ihn erst vereinzelt, die Generationen mischen sich noch wenig, und das Quartier hat ihn noch gar nicht entdeckt. Auch die Krippe könnte zu einem sozialen Motor werden – langsam bahnt sich eine freiwillige Mitarbeit von älteren Personen an. Und mit ihrer Küche könnte sie im Gemeinschaftsraum einen Mittagstisch für alle Generationen aufbauen.

Ein Postulat der Bülacher Altersstrategie, die Einbettung der Pflegewohngruppe im Quartier, wird noch nicht wirklich umgesetzt. Die Pflegewohnung ist isoliert, Kontakte zum Rest der Siedlung gibt es kaum. Mit dem Garten, der Krippe, dem Gemeinschaftsraum, der Moderation und der Offenheit der übrigen Mieterinnen und Mieter wären die Bedingungen dafür optimal. Doch das Pflegekonzept ist nicht auf Interaktion mit dem Umfeld ausgerichtet.<sup>2</sup> Das ist ein Wermutstropfen, der aber eine wertvolle Lehre enthält. Die Siedlung Bergli zeigt: Ein bunter Nutzungsmix ist möglich und schafft viele Kontaktmöglichkeiten. Damit diese ausgeschöpft werden können, müssen aber die Betriebskonzepte der Ankermieter auf sozialen Austausch setzen. —

*Ruedi Weidmann* ist Wirtschafts- und Sozialhistoriker. Er war von 2000 bis 2014 Redaktor der Fachzeitschrift *Tec21* des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA; seit 2006 ist er Partner im Büro für Geschichte und Kulturvermittlung Häusler + Weidmann in Zürich. Dieser Text ist eine Kurzfassung der Dokumentation *WohnenPlus-Siedlung Bergli* im Auftrag der Age-Stiftung, Zürich 2019.

### Résumé

#### Au milieu du quartier Lotissement intergénérationnel Bergli à Bülach ZH de Meier Hug

Avec son concept *Wohnenplus*, la ville de Bülach investit depuis vingt ans dans un habitat décentralisé pour personnes âgées assorti à des offres de soins infirmiers. Elle a mis à disposition le terrain pour le quartier Bergli, tandis que la coopérative locale d'appartements pour personnes âgées GAB ainsi qu'une coopérative de construction externe ont pris en charge la construction. Avec leur géométrie dégagée, les deux corps de bâtiments entourent un espace libre central qui s'ouvre sur le quartier. L'esplanade, son magasin de quartier et sa crèche, ainsi que l'accès public menant à la place communautaire, ancrent les immeubles d'habitation dans le quartier. Une animation externe promeut la vie communautaire dans le lotissement et met les habitants et les habitantes en contact les uns avec les autres.

### Summary

#### In the Middle of the District Bergli multi-generation housing development in Bülach ZH by Meier Hug

With its *Wohnenplus* concept the town of Bülach has focussed for the past twenty years on decentralised housing for the elderly combined with the offer of care services. The town made the building land available for the Bergli development, while GAB, the local cooperative for old people's housing, together with an external building cooperative took over the building project. With their free geometry the two volumes define a central outdoor space that opens towards the district. The forecourt with local shops, a children's creche and the public passageway leading to the communal square anchor the residential buildings in the district. External moderators support communal life in the development and help establish contacts between the residents.