Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 79 (2004)
Heft: 12

Artikel: Ein Zimmer ist nicht genug
Autor: Liechti, Richard
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107320

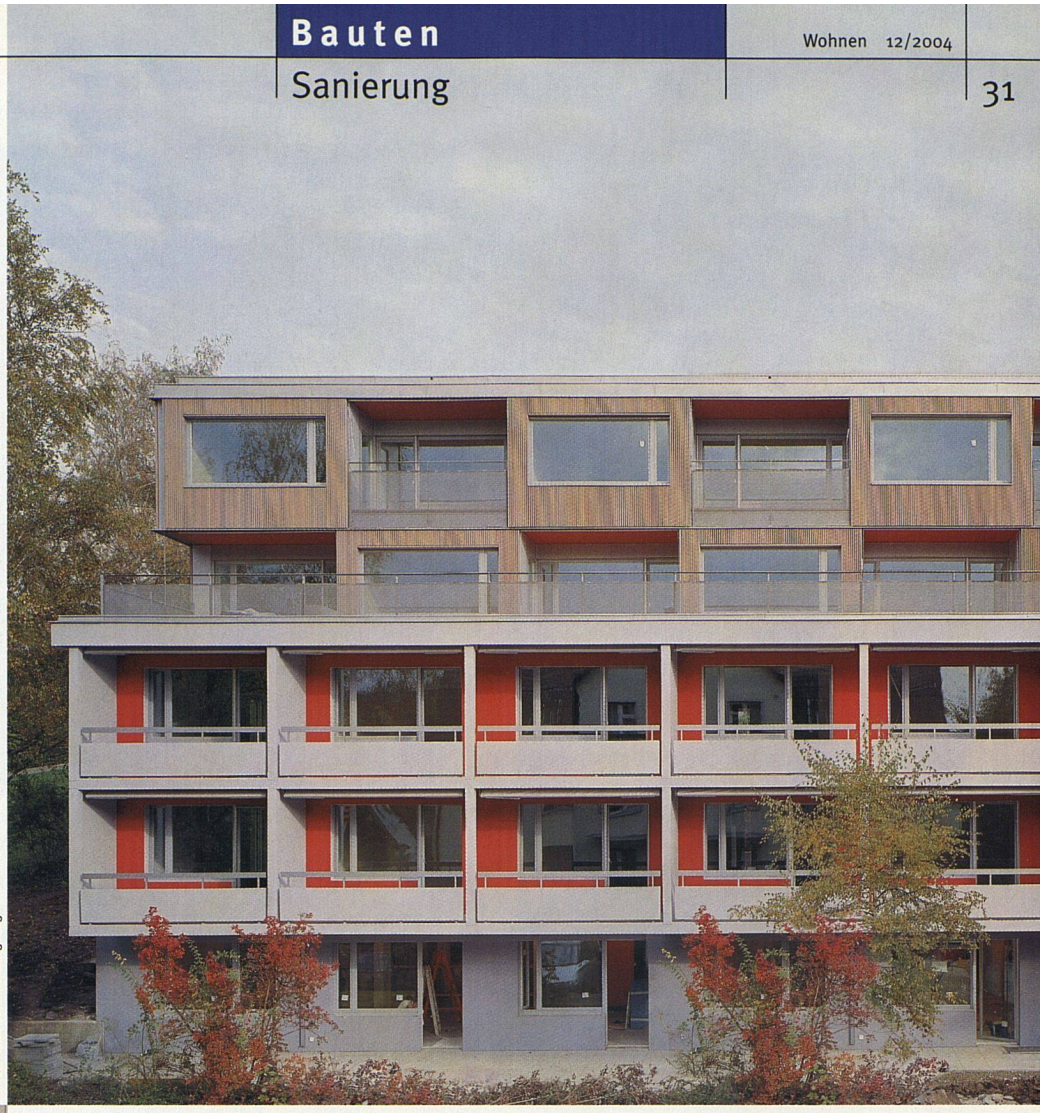
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. 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: 19.07.2025

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



So präsentieren sich die Bauten der Alterssiedlung Irchel nach der Erneuerung. Die zweigeschossige Aufstockung mit den Holzmodulen wird sich farblich dem renovierten alten Teil annähern. Bei den Altbaubalkonen ist das Farbkonzept ersichtlich.

Fotos und Visualisierung: zVg

Blick auf die grosszügige Balkonzone einer Neubauwohnung.

In Zürich Oberstrass entstehen 140 zeitgemässe Alterswohnungen

Ein Zimmer ist nicht genug

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich nimmt die Sanierung ihrer Siedlung Irchel zum Anlass, das Angebot den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Gleichzeitig schafft sie dank Aufstockungen mehr Wohnraum. Die erste Etappe ist bereits abgeschlossen.

Von Richard Liechti ■ Die Zeit der Einzimmer-Alterswohnungen ist vorbei. Schliesslich wollen auch ältere Menschen Besucher nicht im Schlafzimmer empfangen und noch weniger auf die gewohnten Möbel verzichten. Zudem wird der Bewegungsradius im Alter immer kleiner und umso wichtiger die Qualität der Wohnsituation. Dies führt dazu, dass die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bisweilen Mühe bekundet, ihre kleinen Wohnungen zu vermieten – dies trotz einer Warteliste, die weit über tausend Namen umfasst. Neben Neubauprojekten nutzt sie deshalb jede Gelegenheit, in bestehenden Siedlungen den Angebotsmix zu verbessern. Die Gesamtzahl der Wohnungen sollte sich deshalb allerdings nicht verkleinern. Schliesslich komme der SAW eine wesentliche Rolle zu, das stadträtliche Legislaturziel von 200 zusätzlichen preisgünstigen Alters- ▶

wohnungen zu erreichen, wie der Stiftungspräsident, Stadtrat Robert Neukomm, an einer Medienorientierung erklärte.

Reserve genutzt. Die sanierungsbedürftige Alterssiedlung Irchel in Zürich Oberstrass bietet die Chance, beide Ziele zu erreichen: grössere und erst noch zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Denn die 1973 vom damaligen Stadtbaumeister Adolf Wasserfallen locker am Hang angelegte Überbauung mit zwölf Häusern besitzt eine stattliche Ausnutzungsreserve von 4000 Quadratmetern. Gleichzeitig konnte das ehemalige Personalhaus des benachbarten Altersheims erworben und umgenutzt werden.
Die SAW legt deshalb einerseits die mehrheitlich ein Zimmer umfassenden Altwohnungen zu grösseren zusammen und passt sie dem heute gewünschten Standard an. Durch Aufstockungen und einen Erweiterungsanbau entsteht anderseits zusätzlicher Wohnraum. Bei der Neugestaltung der Siedlung ging es laut Werner Meuter, Bereichsleiter Bau und Unterhalt bei der SAW, nicht nur um die Nutzung der Reserven oder das Schaffen «zukunftsfähiger» Alterswohnungen, wozu auch gemeinsame Räume und ein Dienstleistungsangebot gehören. Ebenso sei ein sorgfältiger Umgang mit der hochwertigen städtebaulichen Substanz der Anlage vorausgesetzt worden.

Einheitlichkeit und Farbe. Mit den ein- und zweigeschossigen modulartigen Aufbauten erhöhen die Architekten Hansjoerg Straub und Gert Kleffel die Ausnutzung um 45 Prozent. Die Aufbauten sind – nicht zuletzt aus Gewichtsgründen – in Holzbauweise ausgeführt und werden die bisher unterschiedlichen Gebäudehöhen vereinheitlichen. Obwohl sich die neuen Teile deutlich vom Bestehenden abheben dürfen, soll gemäss Gert Kleffel der Eindruck des «Hölzernen» unterdrückt und eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden. Die Aufbauten werden deshalb mit einem lasierenden Anstrich «vergraut». Trotzdem wird die Anlage nicht grau wirken. Dank der Farbgestaltung von Agnès Laube erhält jede der vier Gebäudegruppen ihre eigene Identität. Die Farben Rot, Orange, Grün und Gelb tauchen in der jeweiligen Gruppe bei verschiedenen Elementen (insbesondere den Wohnungstüren) immer wieder auf. Die grosszügigen Aussenräume sollen umgestaltet und dank neuem Gehwegnetz besser nutzbar werden.
136 Wohnungen, davon 103 mit nur einem Zimmer und 35 m² Wohnfläche, umfasste die Siedlung bis anhin. 140 Wohnungen wird die SAW nach Abschluss der Erneuerung anbieten können, davon nur noch gerade zwei mit einem Zimmer. Der häufigste Typ ist die 2-Zimmer-Wohnung mit 55 m². Sie wird ohne Vergünstigung auf 1215 Franken monatlich zu stehen kommen. Dieser Mietzins umfasst auch die Nebenkosten sowie die Grundleistungen des SAW-Dienstleistungspaketes. Sechzig Prozent der Wohnungen sind subventioniert. Daneben kann die SAW in dieser Siedlung vermehrt Personen eine Wohnung anbieten, die die Einkommens- und Vermögenslimiten überschreiten und trotzdem auf eine relativ preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Für Paare werden in diesem Segment auch 14 3½-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung stehen (siehe Tabelle).

Alterssiedlung Irchel: Wohnungsangebot und Mietkosten

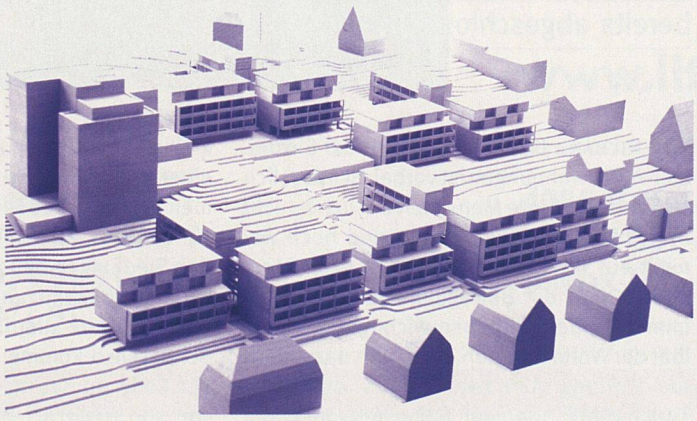
Wohnungstyp	m²	Anzahl	Miete subventioniert AW1*	Miete freitragend*
1 Zimmer	37	2	CHF 765.–	
2 Zimmer	50–55	74	CHF 850.–	CHF 1215.–
2½ Zimmer	59–61	16	CHF 975.–	CHF 1350.–
2½ Zimmer gr.	71	34	CHF 1080.–	CHF 1520.–
3½ Zimmer	80–81	14		CHF 1715.–

* Die Brutto-Mietkosten pro Monat umfassen: Mietzins netto, NK, Grundleistungen des SAW-Dienstleistungspaketes. Die definitive Mietzinsfestlegung erfolgt nach der Abnahme der Bauabrechnung für die ganze Siedlung.

Bisherige Mietzinse
1½ Zimmer subventioniert brutto 560.–
2 Zimmer subventioniert brutto 720.–
2 Zimmer freitragend brutto 1050.–

Baukosten
6,7 Mio. CHF (1. Etappe)
27 Mio. CHF (Total, prov.)

Hell und freundlich. Eine erste Etappe mit 34 Wohnungen konnte nach zehnmonatiger Bauzeit abgeschlossen und der Öffentlichkeit gezeigt werden. Sie umfasst auch die Dienstleistungsflächen wie einen Mehrzweckraum, ein Pflegebad und ein Spitexbüro. Die neuen Wohnungen sind geräumig, besitzen grosse Balkone und eine auch im Detail bewohnergerechte Gestaltung. Sie zeichnen sich durch viel Licht aus, nicht zuletzt deshalb, weil sie sich über die ganze Gebäudetiefe erstrecken und auch im Eingangsbereich (Laubengänge) grosse Fenster besitzen. Zudem ist in den neu erstellten Wohnungen das Holz unter einem weissen Anstrich nur noch zu erahnen. Selbst am regnerischen Novembertag wirken die Wohnungen deshalb hell und freundlich.
Die von den Erneuerungsarbeiten betroffenen Mieterinnen und Mieter haben die Möglichkeit, in eine andere Siedlung zu wechseln, manche treten auch in ein Pflegeheim ein. Bei der ersten Etappe hätten immerhin 60 Prozent der Bewohner die Strapazen eines zweimaligen Umzugs auf sich genommen, um in der Siedlung bleiben zu können, erklärt SAW-Direktorin Linda Mantovani. Wegen Rekursen ist eine nahtlose zeitliche Umsetzung der Sanierung nicht möglich. Die zweite Etappe beginnt im November 2005, erst Ende 2007 wird die dritte und letzte Etappe der «Neuorientierung» der Siedlung Irchel abgeschlossen sein.



Die Alterssiedlung Irchel, zwischen Möhrli- und Langensteinenstrasse in Zürich Oberstrass gelegen, besteht aus vier windmühlenartigen Häusergruppen. Links im Bild das Hochhaus des städtischen Altersheims, das nicht zum Erneuerungsprojekt gehört.