

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 81 (2006)
Heft: 5

Artikel: Den Alltag erleichtern
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107474>

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: 06.05.2025

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

Wohnen 55plus – Neubauwohnungen für die zweite Lebenshälfte

Den Alltag erleichtern

Eine hindernisfrei und altersgerecht konzipierte Wohnung an zentraler Lage ist eine gute Voraussetzung, um möglichst lange im trauten Heim zu leben. Beim Projekt Wohnen 55plus in Wallisellen ZH kommt eine Verwaltung dazu, die den Mietern die unterschiedlichsten Wünsche erfüllen will.



Auf der Gartenseite dominieren die 15-Quadratmeter-Terrassen das Bild. Zwischen den zwei Bauten ist der Gemeinschaftsraum angeordnet; im Vordergrund die leicht erhöht angelegten Gartenbeete.

Fotos: wohnen

VON RICHARD LIECHTI ■ Der Architekt Dieter Stutz hat mit seiner Firma Atlantis AG schon viele hundert Wohnungen erstellt. Nun tritt er erstmals selbst als Bauherr und Unternehmer auf. Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Wallisellen ergab sich nämlich die Gelegenheit, eine alte Fabrik zu erwerben. Für Dieter Stutz, der sich mit dem Bauen in Zentrums-lagen auskennt, war sofort klar: Hier, wo die Züge im 15-Minuten-Takt fahren und es an Läden und Lokalen nicht fehlt, ist ein guter

Standort für Alterswohnungen. Diese Idee entwickelte er weiter: Warum nicht gleichzeitig ein Dienstleistungsangebot schaffen, so dass die Bewohner mit dem Eintritt ins Alters- und Pflegeheim möglichst lange zuwarten können? Wie häufig in solchen Fällen, spielten auch persönliche Motive eine Rolle: Eine der Wohnungen war denn auch für Dieter Stutz' Eltern bestimmt.

ALTERSGERECHTER AUSBAU. Eine Marktanalyse für das Projekt mit dem programmatischen Namen «Wohnen 55plus» war nicht notwendig. «Dazu braucht man nur die Bevölkerungspyramide anzuschauen», sagt Dieter Stutz. Wie so manche Gemeinde sei Wallisellen zudem überaltert. Viele Betagte im 12 000-Ein-

wohner-Ort am Zürcher Stadtrand leben in grossen Wohnungen oder Häusern, deren Unterhalt sie überfordert. An sie richtet sich das Angebot an der Schwarzackerstrasse 17 und 19. In den zwei Mehrfamilienhäusern sind 35 Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen entstanden, die mit rund 65 beziehungsweise 88 Quadratmetern Fläche nicht gross, dafür aber höchst praktisch eingerichtet sind. Dank minimaler Schwellen bei Eingang und Balkon ist die Bewegungsfreiheit garantiert. Die Nasszellen sind nicht nur mit Badewannen ausgestattet, sondern auch mit schwellenfreien Duschen. Die durchwegs eingebauten Dusch-WCs sind ein Komfort, der im Alter wichtig ist. «Das ist ein sensibler Bereich, wo man sich nicht gerne helfen lässt», sagt Dieter



Die Wohnzimmer sind nicht riesig – wer im Alter hierherzieht, kann oft nicht alles mitnehmen.



Eine hochwertige Küche mit leicht zugänglichem Stauraum gehört dazu.



Eine schwellenlose Dusche und der Closomat erleichtern die Hygiene. Jede Wohnung besitzt einen eigenen Wasch- und Trockenturm.

Stutz. Auch der eigene Wasch- und Trockenturm in jeder Wohnung fehlt nicht.

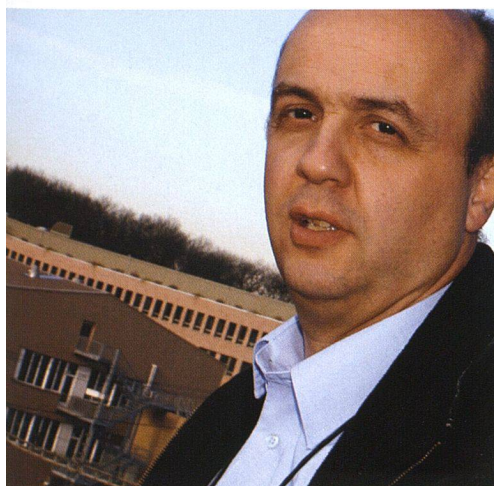
Die Ausstattung entspricht einem Eigenheimstandard. Dazu gehören etwa die Steinböden in den Wohn- und Schlafräumen oder die hochwertige Küche, wo die leicht zugänglichen Auszüge oder die kleiner als üblich dimensionierten Geschirrspüler aufs Alter zugeschnitten sind. Die Fenster besitzen eine Rahmenlüftung, so dass ein gewisser Luftaustausch gewährleistet ist. Kommt Wind auf, schliessen sich die Klappen im Rahmen automatisch, damit kein störender Luftzug entsteht. Auf eine kontrollierte Lüftung, die eine Zertifizierung nach Minergie-Standard möglich gemacht hätte, verzichtete der Architekt und Bauherr jedoch. Dieter Stutz hat damit bei einem anderen Objekt schlechte Erfahrungen gemacht. Ausserdem sei der Lärm bei den Bewohnern kein Thema, obwohl die zwei Bauten direkt an die Bahnlinie grenzen. Hier dürfte mitspielen, dass man im Industrieort Wallisellen in dieser Beziehung nicht überempfindlich ist.

MODERNE HAUSTECHNIK. Ökologische Anliegen nimmt Dieter Stutz trotzdem ernst. So hat er eine zentrale Holzsplitzelheizung einbauen lassen, an die gleich noch zwei Häuser der benachbarten Genossenschaftssiedlung angeschlossen wurden. Die einmaligen Mehrkosten für die Erstellung der Anlage, die einheimisches Holz nutzt, beziffert er auf stolze 150 000 Franken. Auch bei der übrigen Haustechnik findet man neuste Technologien. Über ein Glasfaserkabel und einen hauseigenen Server erhielten alle Wohnungen Highspeed-Internet-Anschlüsse. Das kostet die Bewohner nur halb so viel wie ein konventionelles Internetabonnement und bietet erst noch viel schnelleren Surfgenuß. Nicht alltäglich ist auch die eigene Telefonzentrale. Damit können die Bewohner kostenlos miteinander telefonieren oder Bürofunktionen nutzen, etwa die Umleitung auf den Apparat des Nachbarn bei Ferienabwesenheiten. Anschlüsse für Telefon, TV und Internet sind in jedem Zimmer vorhanden. Dank der elektronischen Schliessanlage müssen die Zylinder nur umprogram-

miert werden, falls ein Schlüssel verloren geht. Zudem kann der Schlüssel auf Wunsch so programmiert werden, dass er auch für Nachbarns Wohnung passt.

Das Projekt «Wohnen 55plus» ist nicht gemeinnützig, trotzdem nimmt es verschiedene Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf: Dazu gehört ein grosser, heller Gemeinschaftsraum, der zwischen den zwei Bauten angeordnet ist. Er steht den Mietern unentgeltlich zur Verfügung. Auch die privaten und die gemeinsamen Aussenräume sind im Alter wichtig. Die 15-Quadratmeter-Terrassen bieten eine Nahaufnahme der Schienenstränge der Schweizerischen Bundesbahnen und eine Fernsicht bis in die Berge. Die Storen sind dank dem elektrischen Antrieb mühelos bedienbar. Erhöhte angelegte Gartenbeete stehen hinter dem Haus zur Verfügung, ebenso Platz für eine gemeinsame Bocciabahn.

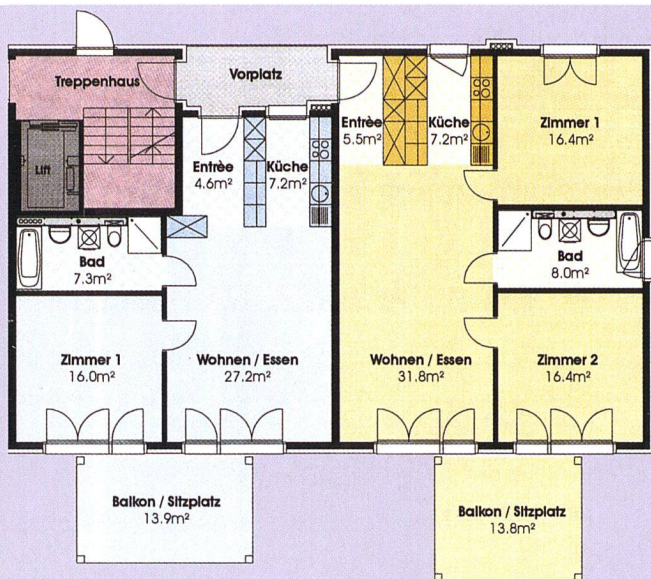
GÄSTEZIMMER UND DIENSTLEISTUNGEN. Wer im Alter in eine kleinere Wohnung zieht, fragt sich, wo er in Zukunft den Besuch unterbrin-



Für Dieter Stutz ist das Projekt «Wohnen 55plus» eine langfristige Investition.



Ansicht der Strassenseite: ansprechendes Farbkonzept.



Grundriss der Zweieinhalb- und der Dreieinhalbzimmerwohnung im Normalgeschoss.

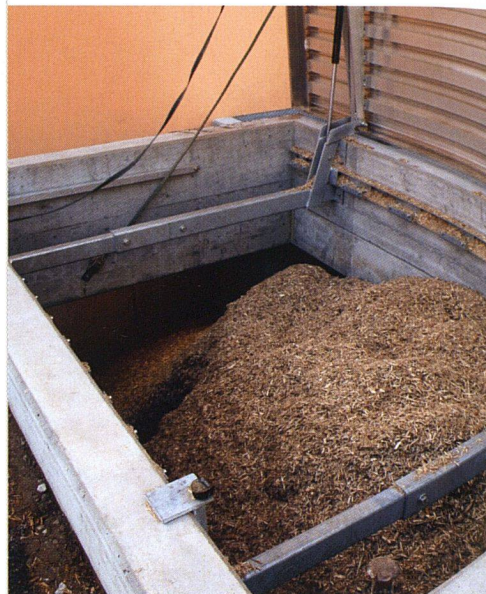
gen soll. Auch für diese Sorge hat Dieter Stutz eine Lösung gefunden. In einer Separatwohnung stehen nämlich zwei möblierte Zimmer zur Verfügung, welche die Bewohner für bescheidene fünfzig Franken pro Nacht zumieten können. Beide Zimmer besitzen eigene Nasszellen. Auch eine kleine Küche ist vorhanden, so dass bei Bedarf ein Zweizimmerappartement zur Verfügung steht. «Wahrscheinlich brauchen viele Leute das nur alle fünf Jahre – aber es ist wichtig für sie, diese Möglichkeit zu haben», erklärt Dieter Stutz. Er hat deshalb mit einem nahen Hotel ein Abkommen getroffen. Es nutzt die Zimmer als Ausweichmöglichkeit, wenn sie nicht belegt sind – dann natürlich zu Hotelpreisen.

Das eigentliche Novum am Projekt «Wohnen 55plus» ist jedoch das Dienstleistungsangebot. Zum einen soll der Hauswart den Bewohnern für die verschiedensten Anliegen zur Verfügung stehen. Ein gewisser Stundenauf-

wand ist dabei schon im Mietzins enthalten, was darüber hinausgeht, wird nach Aufwand verrechnet. Die weiteren Dienste sollen je nach den Bedürfnissen der Bewohner auf- und ausgebaut werden. Denkbar sind etwa: Wohnungsreinigung, Waschen, Bügeln, Einkaufen oder die temporäre Pflege von Haustieren. Drehscheibe für die Mieteranliegen sind Simone Gatti und Trix Vonlanthen von der Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte, die die Verwaltung übernommen haben. Ihre Aufgabe geht gemäss Dieter Stutz «weit über das hinaus, was Verwaltungen sonst leisten». Sozusagen die dritte Säule im Dienstleistungsangebot ist die Spitex. Sie profitiert von den baulichen Erleichterungen und spart Zeit, weil mehrere zu betreuende Menschen nah beieinanderwohnen. Einen Glücksfall bedeutet schliesslich die Arztpraxis, die sich in einem der Neubauten einmietet.

LANGFRISTIGE INVESTITION. Bereits sind die meisten Wohnungen bezogen, nur einige wenige sind noch frei. Die Vermietung geschah vor allem durch Mund-zu-Mund-Propaganda und über die Homepage www.zukunftswohnen.ch. Zu Dieter Stutz' Erstaunen ist die Bewohnerschaft durchmischer als erwartet. Sie entspricht nur zu achtzig Prozent dem Zielpublikum, daneben hätten sich auch junge Leute gemeldet, denen die Wohnungen ganz einfach gefallen hätten. Die Mietzinse dürfen für den privaten Neubaubereich als moderat gelten: Die Zweieinhalbzimmerwohnung kostet ab 1660 Franken, die Dreieinhalbzimmerwohnung ab 1845 Franken, hinzu kommen rund 200 Franken Nebenkosten.

Für Dieter Schwarz ist die neue Wohnsiedlung eine langfristige Investition. Eigentumswohnungen hätten vielleicht kurzfristig mehr Rendite gebracht. Nur: «Hier soll Leben entstehen – ich will nicht, dass die Erben der heutigen Bewohner plötzlich Büros daraus machen.» Er kann sich sogar vorstellen, dereinst selbst



Eine moderne zentrale Holzschneitzelheizung sorgt für eine ökologisch sinnvolle Wärmeerzeugung. Im tiefen Winter muss das Silo wöchentlich aufgefüllt werden.

einzuziehen. Umso mehr, weil er hier seinem liebsten Hobby nachgehen könnte. Auf dem gleichen Gelände liegt nämlich ein altes Haus, das Dieter Stutz derzeit zu einem modernen Fernsehstudio mit allem Drum und Dran umbauen lässt. Dort zieht das als Verein organisierte Lokalfernsehen Wallisellen ein, ein Liebhaberprojekt, bei dem alle Beteiligten ehrenamtlich mitarbeiten. Dies gilt auch für den Präsidenten Dieter Stutz, für den auch hier die Rendite nicht an erster Stelle steht. Auch aus diesem Haus gibt es Synergien für die Bewohner der Siedlung: Die Räume stehen für Aktivitäten der Seniorengruppen zur Verfügung – und es besteht die Möglichkeit, selber Fernsehen zu machen.



Die Terrassen bieten den Blick auf ein urbanes Panorama – und bisweilen gar Fernsicht in die Berge.

Baudaten

Bauträger und Architekt:

Dieter Stutz, Atlantis AG, Wallisellen, stutz@atlantis.ag

Verwaltung:

Simone Gatti, Trix Vonlanthen, Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte, Wallisellen

Unternehmen (Auswahl):

Nussbaumer AG, Wallisellen (Baumeister)
Mobau, Weinfelden/Tagelswangen (Fenster/Küchen)
V-Zug AG, Zug (Küchengeräte)
Otis (Schweiz) AG, Freiburg (Lifte)
Closomat AG, Embrach (WCs)

Umfang:

35 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Tiefgarage

Mietzinse:

ab 1660 CHF (2½ Zimmer, exkl. NK)
ab 1845 CHF (3½ Zimmer, exkl. NK)