

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

Artikel: Sicherheit grossgeschrieben : Wohnzentrum Zollikofen - altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen à la carte
Autor: Wartenweiler, Johannes
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107475>

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>

Wohnzentrum Zollikofen –
altersgerechte Wohnungen mit
Dienstleistungen à la carte

Die zwei Bauten mit den 31 Alterswohnungen
wurden Ende 2005 fertiggestellt.



Sicherheit grossgeschrieben

VON JOHANNES WARTENWEILER ■ «Das ist ein Pionierprojekt», sagt Emanuel Martig. Er ist Leiter des Betagtenheims Zollikofen und seit kurzer Zeit Vermieter von 31 Alterswohnungen im Zentrum der Berner Vorortgemeinde Zollikofen. «In diesen Wohnungen leben die Bewohner wie ganz normale Mieter. Wenn sie allerdings auf Hilfe angewiesen sind, sind wir für sie da», sagt Martig. Denn die Bewohnerinnen und Bewohner können auf die Infrastruktur des benachbarten Altersheimes zurückgreifen.

Martig hat als ehemaliger Leiter der Seniorenresidenz Tertianum in Ittigen BE Kenntnisse über die Bedürfnisse von alten Leuten: «Wir verrechnen hier den Leuten nur das, was sie wirklich brauchen.» Es gibt keine kostspielige Rundumbetreuung – sondern Angebote nach Mass.

IN QUARTIER EINGEBETTET. Die Lage der Alterswohnungen ist ideal. Der Bahnhof Unterzollikofen der RBS ist zwei Minuten entfernt. In einer Viertelstunde gelangt man nach Bern. In unmittelbarer Umgebung gibt es alle notwendigen Geschäfte für den täglichen Bedarf, eine Bank, mehrere Restaurants, einen Coiffeur und die Migros. Die dicht befahrene Bernstrasse stört kaum, sind die beiden Häuser

In Zollikofen BE hat die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft 31 altersgerechte Wohnungen erstellt. Umfassende Sicherheitsinstallationen unterstützen das selbständige Wohnen im Alter.

Bei Bedarf können die Bewohnerinnen und Bewohner zudem die Dienstleistungen des benachbarten Altersheims nutzen.

doch rund dreissig Meter zurückversetzt. Der Vorplatz soll später als Marktplatz und Quartierplatz genutzt werden – und die Bewohner sollen am Leben draussen teilhaben. Der Gemeinschaftsraum der Alterssiedlung öffnet sich auf den Platz. Bei Bedarf können Tische und Stühle herausgestellt werden.

Nicht nur die zentrale Lage soll ein Altersgetto verhindern. Die Häuser sind Teil einer Gesamtüberbauung. Nördlich schliesst sich ein Block mit Mietwohnungen an, südlich stehen Eigentumswohnungen zum Verkauf.

ABWANDERUNG VERMEIDEN. Martig führt durch die beiden Häuser an der Bernstrasse, die mit den Fassadenfarben gelb und rot einen farblichen Akzent in die eher graue Umgebung setzen. Die Häuser sind Ende 2005 am Ende eines langen Planungsprozesses fertiggestellt

worden. Eine private Bauherrschaft hatte das Projekt zusammen mit der Gemeinde Zollikofen lanciert, die Interesse daran hat, Angebote für alte Menschen auf dem Gemeindegebiet auszubauen. In Zollikofen wohnen viele gut-situierte Menschen in Einfamilienhäusern. Wird ihnen das Haus zu gross, der Haushalt und der Garten zu beschwerlich, suchen sie sich etwas Passendes – allenfalls auch jenseits der Gemeindegrenze. Damit gehen sie Zollikofen als Steuerzahler verloren. Mit diesen beiden Projekten soll ein Angebot auf dem Gemeindegebiet geschaffen werden.

Die beiden Blocks wirken schlicht. Schmale horizontale Fenster setzen einen Akzent in die ansonsten kahle Stirnseite. Ein gläserner Durchgang verbindet die beiden Häuser. Wer im Block B wohnt, soll trockenen Fusses in die gemeinsamen Räume im Haus C gelangen. ►



Auch die Küche ist auf das Alter ausgerichtet.



Die Wohnungen bieten einen gehobenen Standard.

Graphis setzt auf Diversifizierung

Als Bauherr trat 2003 die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft auf den Plan. Geschäftsleiter Werner Friedrich Burren begründet das Engagement folgendermassen: «Wir wollen auf Gebieten tätig sein, wo es Bedarf gibt.» Einfach auf den preisgünstigen Wohnungsbau zu setzen – wie das jahrzehntelang üblich war – sei heute ein bisschen vorbei: «Mit billigen Wohnungen ohne grossen Ausbaustandard kann man sich heute nicht mehr am Markt behaupten.»

Die Genossenschaft hat laut Burren finanzielle Reserven und will diese auch investieren. Auf der Suche nach interessanten Projekten sei sie in Zollikofen fündig geworden. Altersgerechte Lösungen mit integrierten Betreuungsangeboten seien ein Bedürfnis und für die Genossenschaft eine gute Investition: «Es macht doch mehr Sinn, Geld in ein vernünftiges Bauprojekt zu stecken, statt es in Wertpapieren anzulegen. Und falls alte Leute in diese Alterswohnungen umziehen, werden auch wieder grosse Wohnungen frei.»

Die Genossenschaft, die schweizweit rund 1250 Wohnungen besitzt, hat etwa 19 Millionen Franken in die Alterssiedlung sowie den benachbarten Block mit Mietwohnungen investiert. Besonders überzeugt ist Burren von der Zusammenarbeit mit dem Betagtenzentrum: «Damit kann man den Menschen das Gefühl der Isolation nehmen. Das ist auch eine Beruhigung für die Angehörigen.» Selbstverständlich seien diese Wohnungen nicht besonders günstig und eher für besser situierte Bewohner gedacht. «Aber», so Burren, «man kann hoffen, dass ähnliche Lösungen bald auch für Menschen mit bescheidenen Mitteln verfügbar sind.»



Hindernisfreie Duschen und der eigene Wasch-/Trockenturm zeichnen die Bäder aus.

Alles ist rollstuhlgängig. Grosse Lifte erleichtern den Transport, besonders wenn ein Bewohner bettlägerig ist.

GEHOBENER STANDARD. Alle Wohnungen haben einen grossen Wohnbereich, teilweise mit integrierter Küche. Sie sind nach Süden ausgerichtet und verfügen über einen kleinen Balkon. «Der Ausbaustandard ist für gehobene Ansprüche», sagt Martig. Die Fussböden sind aus Eichenparkett. Grosse Anstrengungen wurden unternommen, um den Trittschall zu minimieren. Die Küchen sind grosszügig. Einige Elemente wurden speziell im Hinblick auf Betagte installiert. So sind die Geschirrspülautomaten klein, damit sich der Abwasch auch bei einem geringen Geschirrvverbrauch lohnt. Und weil alte Leute nicht mehr gut niederknien können, um in den tief liegenden

Schränken an die Pfannen und Töpfe zu gelangen, verfügen diese Schränke über ausziehbare Schubladen.

Aus Sicherheitsgründen gibt es in den meisten Wohnungen keine Badewannen, sondern nur rollstuhlgängige Duschen in den Nasszellen. Falls man aber das Bedürfnis zum Baden hat, gibt es im Erdgeschoss ein geräumiges gemeinsames Badezimmer. In den privaten Badezimmern befindet sich auch ein Wäscheturm, bestehend aus einer Waschmaschine und einem Tumbler.

SICHERHEITSINSTALLATIONEN. In jedem Zimmer besteht ein Telefon- und Kabelanschluss für ISDN und ADSL. Weitere Besonderheiten sind elektrische Storen und ausgetüftelte Sicherheitsinstallationen. Dazu gehört nicht nur eine Gegensprechanlage mit Video, sondern vor allem Notrufinstallationen, die in jedem Zimmer montiert sind. Per Taster können die Bewohner jederzeit Hilfe aus dem benachbarten Altersheim herbeirufen. Ausserdem löst ein Bewegungsmelder im Bereich Korridor/Badezimmer automatisch Alarm aus, wenn er binnen 24 Stunden keine Bewegungen registriert.

Wem diese Form der Überwachung zu weit geht, der kann den Bewegungsmelder ausschalten. Martig: «Ehepaare haben uns schon mitgeteilt, dass sie dieses Gerät ausschalten wollen.» Solange man zu zweit in der Wohnung lebt, ist das Risiko gering, dass ein Unfall lange unbemerkt bleibt. Diese Sicherheitsinstallationen wirken sich natürlich auf die Mieten aus. Martig will keine genauen



Der Gemeinschaftsraum mit vierzig Plätzen will nun mit Leben gefüllt sein.



Ein gläserner Durchgang verbindet die beiden Häuser.

In den meisten Wohnungen gibt es nur Duschen – dank dem Gemeinschaftsbad muss jedoch niemand ganz auf die Badewanne verzichten.

Bewohnern die Kontaktaufnahme zu erleichtern. Zum Beispiel mit einem Willkommensapéro oder mit dem Angebot an die Bewohner, sich an den Veranstaltungen des Betagtenzentrums zu beteiligen. Es geht auch darum, den 40-plätzigsten Gemeinschaftsraum samt Grossküche und die Sitzecke mit Leben zu füllen. An einer Wand im Gemeinschaftsraum stehen die Regale der zukünftigen Bibliothek. Noch ist sie fast leer: «Wir hoffen, dass die Bewohnerinnen diese Bibliothek mit Büchern füllen, für die sie sonst keinen Platz mehr haben», sagt Martig. ☺

Zahlen sagen, aber es muss sich um einen dreistelligen Betrag handeln: «Man darf nicht vergessen, dass der Notfalldienst des Betagtenheims beträchtliche Personalkosten verursacht.»

ZUSATZDIENSTLEISTUNGEN EINKAUFEN. Die beiden Häuser unterscheiden sich vor allem durch das Bauprogramm. Im Haus C sind durchwegs 2½-Zimmer-Wohnungen gebaut worden, wobei die jeweils aussen liegenden etwas grösser sind als die beiden in der Mitte. Im Haus B hingegen gibt es einen Mix von 1½-Zimmer-Wohnungen, 2½-Zimmer-Wohnungen und 3½-Zimmer-Wohnungen. Schliesslich haben beide Häuser je eine 4½-Zimmer-Attika-Wohnung. Die Kosten betragen zwischen 2221 Franken für die günstigste 1½-Zimmer-Wohnung und 4660 Franken für

die Attikawohnungen. Für die Belegung durch eine zweite Person steigen die Mieten um 150 Franken.

Neben den Mietkosten für Wohnung und Keller, dem 24-Stunden-Notfalldienst und der Benützung von Gemeinschaftsräumen sind in den Mieten auch ein Anteil an die Nebenkosten eingerechnet und die Beteiligung an diversen sozialen Aktivitäten. Haben die Bewohner weitere Bedürfnisse punkto Service und Betreuung, können sie diese beim Betagtenheim einkaufen – oder auch bei anderen Institutionen wie Spitex und Pro Senectute.

VIelfältige Aktivitäten Geplant. Zurzeit ist etwa die Hälfte der Wohnungen vermietet. Martig zweifelt keine Sekunde, dass bald auch die andere Hälfte vermietet sein wird. Er plane bereits Aktivitäten, um den zukünftigen

Baudaten

Bauträger:

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft, Bern

Vermietung und Betrieb:

Betagtenheim Zollikofen, 3052 Zollikofen

Architektur:

Von Allmen Architekten AG, Interlaken

Umfang:

31 Wohnungen (Alterswohnen, Gebäude B + C)

Kosten (BKP 1–5):

8,9 Mio. CHF (Gesamtkosten
Alterswohnen Gebäude B + C)
3721 CHF pro m² HNF (SIA 416)

Mietzinse:

2221–4660 CHF (inkl. NK und Dienstleistungen)