

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 83 (2008)  
**Heft:** 12  
  
**Rubrik:** Aktuell

### **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:** 22.01.2025

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

STIFTUNG WOHNEN IM ALTER, WASSEN (UR)

## Rothus-Neubau wertet Gemeinde auf



Moderne Alterswohnungen bietet das neuerstellte Rothus am Dorfplatz von Wassen (UR).

Ein aussergewöhnlicher Ersatzneubau ist in Wassen im Oberen Reusstal feierlich eingeweiht worden. Die Geschichte des Standorts reicht weit zurück: Schon im 15. Jahrhundert soll am Dorfplatz ein Landamann Rot gelebt haben. Belegt sind die Geschicke des «Rothus» seit 1875, als es der Gemeinde als Schulhaus diente. Seine Blüte erreichte es ab den 1940er-Jahren, als dort ein florierender Tea-Room- und Hotelbetrieb eingerichtet wurde. Diese Zeiten endeten mit dem Ausbau der Natio-

nalstrasse. Bald stand das Haus leer und verfiel zusehends. Die Idee, das alte Rothus abzubauen und an seiner Stelle Alterswohnungen zu bauen, stammt von der ehemaligen Landrätin und Inhaberin des gegenüberliegenden Dorfladens, Maria Baumann. Sie erkannte, dass sich hier Synergien mit dem nahen Betagten- und Pflegeheim eröffnen würden. Zudem konnte damit ein Beitrag für die ganze Gemeinschaft im abwanderungsgefährdeten Dorf geleistet werden. Bis zum Baubeginn waren

allerdings viele Hürden zu nehmen. Mangels lokaler Partner blieb der Initiantin und ihrem Ehemann nichts anderes übrig, als den Altbau selbst zu erwerben und eine neue Stiftung zu gründen. Starthilfe erhielt man von der Age-Stiftung sowie vom Solidaritätsfonds des SVW.

Entstanden ist ein Bau, der sich an die historische Architektur anlehnt und selbstverständlich in roter Farbe daherkommt. Das neue Rothus umfasst sechs grosszügig bemessene, lichtdurchflutete Zweieinhalbzimmerwohnungen, die hindernisfrei eingerichtet sind. Gästezimmer, Aufenthaltsraum und ein Sprudelbad gehören zu den gemeinsamen Einrichtungen. Dorfladen, Bank und Restaurant, aber auch die Bushaltestelle sind in unmittelbarer Nähe. Zudem stehen alle Dienstleistungen des Alters- und Pflegeheims zur Verfügung. Pflegerische Leistungen erbringt die Spitex. Der Nettomietzins beträgt 1100 Franken, zudem ist ein zinsloses Darlehen von 10 000 Franken pro Wohnung zu leisten. Die Alterswohnungen werden weder vom Kanton noch von der Gemeinde subventioniert. Die Anlage kam auf rund 2,5 Millionen Franken zu stehen.

Im Dorf begrüsst man die Pionierleistung der Stiftung. Sie bedeutet nicht nur eine Aufwertung des Dorfplatzes. Das neue Angebot wird auch dazu beitragen, dass ältere Menschen aus ihren zu gross gewordenen Häusern und Wohnungen ausziehen und Wohnraum für junge Familien frei wird. Doch mehr als das: Für die Gemeinden Wassen, Gurtellen und Göschenen stellt der Bau von Alterswohnungen ein Novum dar. Das Rothus könnte den Anstoss für weitere Projekte dieser Art bedeuten.

BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT HÖNGG, ZÜRICH

### Grünes Licht für Ersatzstrategie

An einer ausserordentlichen Generalversammlung haben die Mitglieder der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg (BSH) in Zürich mit überwältigendem Mehr einen Kredit zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs bewilligt. Dabei geht es um den gestaffelten Ersatz der Siedlung Bombach in Zürich Höngg (94 Wohnungen). Baubeginn ist frühestens 2012. Mit dem Neubau will man unter anderem sicherstellen, dass auch kommende Generationen bei der BSH qualitativ hochstehenden Wohnraum finden. Zudem möchte man die Durchmischung fördern und Angebote für

alle Lebensphasen zur Verfügung stellen. Noch vor dem Wettbewerb wird der Vorstand in einer persönlichen Befragung die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner im Bombach abklären, um das Projekt sozialverträglich und transparent abzuwickeln. Spätere Generalversammlungen werden über einen Projektierungs- und Baukredit abstimmen können. Die BSH besitzt insgesamt 194 Wohnungen im Zürcher Quartier Höngg sowie in Oberengstringen.

GEWOBAG, ZÜRICH

### Wechsel in Geschäftsleitung

Ralph Benz, Geschäftsleiter der Gewobag, wird per Ende Jahr vorzeitig in den Ruhestand treten. Er war während mehr als zehn Jahren für die Zürcher Genossenschaft tätig, davon gut sieben Jahre als Geschäftsleiter. In dieser Zeit hat sich die Gewobag neu ausgerichtet und eine ganze Reihe von Projekten realisiert. So gehörte sie zu den ersten Baugenossenschaften, die sich an Ersatzneubauten wagte. Manche dieser Visionen hat Ralph Benz mit viel persönlichem Engagement und Herzblut in die Tat umgesetzt. Die Nachfolge tritt per 1. Januar 2009 sein langjähriger Stellvertreter Lorenz Meng an.

**STABILISIERUNGSMASSNAHMEN  
DES BUNDES**

**Mehr Geld für  
Wohnraumförderung?**

Die Entwicklung der Weltwirtschaft könnte gravierende Folgen für die schweizerische Wirtschafts- und Beschäftigungslage haben. Der Bundesrat will dem Parlament deshalb vorschlagen, für 2009 Ausgaben in der Höhe

von rund 340 Millionen Franken vorzuziehen. Davon soll auch die Wohnraumförderung profitieren. Bekanntlich ist die direkte Wohnbauförderung des Bundes seit dem Entlastungsprogramm 2003 sistiert. Ab 2009 sollen nun aufgrund des noch laufenden, aber nicht ausgeschöpften Rahmenkredits wieder Darlehen an gemeinnützige Bauträger ausgerichtet werden.

Deshalb soll der Voranschlagskredit 2009 um 45 Millionen Franken aufgestockt werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen

(BWO) schätzt, dass mit dieser Massnahme Investitionen von bis zu 400 Millionen Franken ausgelöst werden dürften. Das Engagement des Bundes dürfte insbesondere energetische und andere Erneuerungen unterstützen. Weil es sich um vorgezogene Kredite handelt, sollen die Kredite ab 2011 entsprechend gekürzt werden. Wann das Geschäft in den Räten behandelt wird, war bei Redaktionsschluss noch offen.

**BG SÜD-OST, ZÜRICH**

**Neubau  
an schwieriger Lage**

Die Baugenossenschaft Süd-Ost wird in Zürich Affoltern einen Neubau mit 30 Wohnungen erstellen. Das Grundstück, das sie diesen Frühling erwerben konnte, liegt im Gebiet «Holzerhud» und grenzt an ein bestehendes zwölfstöckiges Hochhaus der Genossenschaft, das sie in den 1970er-Jahren erstellte. Um Vorschläge für die gewünschte qualitativ hochwertige Bebauung zu erhalten, lud die BG Süd-Ost fünf Architekturbüros zu einem Studienauftrag ein. Die Aufgabe war anspruchsvoll, liegt das Areal doch an einem leichten Nordhang in einer Geländemulde und ist teilweise Verkehrs- und Gewerbelärm ausgesetzt.

Die beste Lösung für diese Situation fand das Büro Egli Rohr Partner AG aus Baden-Dättwil, dessen Projekt die Jury zur Weiterbearbeitung empfiehlt. Es sieht einen horizontal geschichteten Baukörper vor, der sich als räumliches Gegenüber der bestehenden Hochhausscheibe versteht. Durch seine L-Form schirmt er das Areal wirkungsvoll vor dem Verkehrslärm ab. Zusammen mit dem Hochhaus und dem mächtigen Baumbestand bildet er ein kraftvolles Ensemble, das über der bestehenden Tiefgarage einen gemeinsamen Aussenraum aufspannt. Der Bau, der bis 2011 erstellt werden soll, wird den Minergie-Standard erfüllen.



Der vom Büro Egli Rohr Partner AG entworfene Neubau versteht sich als räumliches Gegenüber eines 1970er-Hochhauses, mit dem er den grosszügigen Aussenraum teilt.

**GASTKOLUMNE**



*Martin Meier ist  
Inhaber und  
Geschäftsführer der  
Meier + Steinauer  
Partner AG, Zürich*

**Verhältnismässigkeit in  
der Bauerneuerung**

Wir erleben denkwürdige Zeiten. Die grossen Themen der letzten Monate werden uns aufgeschlossenen (und hoffentlich kritischen) Informationskonsumenten in rascher Folge vorgetragen: Fussball-Europameisterschaft, Finanzkrise, US-Wahlen . . . Ein Thema überstrahlt aber alles, das Weltklima. Im Herbst 2006 publizierte das IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) einen weiteren Lagebericht, seither vergeht kaum ein Tag ohne diesen News-Anker.

Die neuen Erkenntnisse der Forschung sind ernst zu nehmen und es muss gehandelt werden. Die Flut von Forderungen und Aktionsplänen ist gross. Vernebelt das tägliche Infotainment um den Klimawandel unsere Wahrnehmung und folglich unser Denken und Handeln? Werden die Energiepreise unaufhaltsam steigen? Wird unsere Luft immer schmutziger? Sind wir noch genügend offen für eine unvoreingenommene und undogmatische Diskussion? Darf man, bei für wahr befundenen Auffassungen, in einer Stimmung von «richtig und falsch», überhaupt noch an Zwischentöne appellieren?

Vielleicht fragen Sie sich nun: Was hat dies mit dem Bauen, mit unserer Architektur-Kultur zu tun? In unserer täglichen Arbeit setzen wir uns als Architekten mit der vorhandenen Bausubstanz auseinander. Die kreativen, ökonomischen und selbstverständlich auch ökologischen Überlegungen werden bei uns in Erneuerungsszenarien kombiniert. Die möglichen Massnahmen werden verglichen und kritisch abgewogen. Die Energiegesetzgebungen der Kantone werden strenger, der technologische Fortschritt verbessert die Energieeffizienz laufend.

Die eigenverantwortliche Wahl und die richtige Nutzung von Technologien werden zu einer erheblichen Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zusammenhang mit dem Energieverbrauch führen. Dies gilt übrigens auch für unser Mobilitätsverhalten. Augenmass ist gefragt. Nachhaltig Bausubstanz erneuern bedeutet verhältnismässig zu erneuern, alle Aspekte unserer Baukultur zu beachten und nicht einfach um jeden Preis Energie-Labels nachzujagen...

*«Das Dogma ist nichts anderes als ein ausdrückliches Verbot, zu denken.»* (Ludwig Feuerbach, deutscher Philosoph, 1804–1872)

## ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT LUZERN (ABL)

### Grosse Mehrheit für Erneuerungsprojekt

Die Mitglieder der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) haben an einer Urabstimmung der Erneuerung der Siedlung Himmelrich 1 mit überwältigendem Mehr zugestimmt. In der betroffenen Siedlung war die Zustimmung mit über 77 Prozent ebenfalls deutlich. Mit der Genehmigung des Kredits von rund 39 Millionen Franken können die umfassenden Erneuerungen der ABL im Neustadt-Quartier weitergehen. Das Projekt umfasst 130 Wohnungen an der Bleicherstrasse und am Neuweg. Das aus einem Architekturwettbewerb als Sieger hervorgegangene Projekt der GZP Architekten AG aus Luzern wird die elf Liegenschaften massvoll und gezielt aufwerten und die Vermietbarkeit auf lange Zeit sichern. Das Angebot an Wohnungen wird leicht modifiziert und so an die heutigen Anforderungen des Wohnungsmarkts angepasst.

## PRODUKTIVGENOSSENSCHAFTEN

### Verband vor Auflösung

Der Verband genossenschaftlicher Bau- und Industrieunternehmungen (VGB) hat an seiner letzten Generalversammlung beschlossen, die Aktivitäten einzustellen. Da noch ein Rekurs eines Mitglieds hängig ist, ist der Termin für die endgültige Auflösung im Moment noch offen. Dem VGB gehören derzeit noch fünfzehn Handwerksbetriebe an, die vor allem aus dem Raum Zürich stammen. Der vorgängige Beschluss, die VGB-Sektion Zürich aufzulösen, hatte denn auch den Anstoss zum Entscheid des schweizerischen Verbands gegeben.

Die sogenannten Produktivgenossenschaften haben ähnliche Wurzeln wie die Baugenossenschaften, waren sie doch ebenfalls Selbsthilfeorganisationen. Schon im 19. Jahrhundert schlossen sich Handwerker zusammen, um faire Arbeitsbedingungen zu schaffen. Zwar bietet das Genossen-

schaftsmodell, bei dem die Mitarbeiter die Möglichkeit haben, Genossenschaftsmitglied und damit Teilhaber der Firma zu werden, auch heute noch Vorteile. Die Tatsache, dass kein Patron die Gewinne für sich abschöpft, dürfte derzeit sogar hochaktuell sein. Während Grossbetriebe wie Coop und Migros oder die Raiffeisenbanken weiterhin auf diese Rechtsform setzen, schwand jedoch die Zahl genossenschaftlicher Handwerksbetriebe und damit der VGB-Mitglieder in den letzten Jahrzehnten stetig.

VGB-Präsident Erich Fuchs bedauert diese Entwicklung. Wie er auf Anfrage von *wohnen* sagt, ist das sich abzeichnende Verschwinden des Verbands vor allem auf das fehlende Interesse der verbleibenden Mitglieder zurückzuführen. So habe der VGB früher beispielsweise regelmässige Treffen mit den Baugenossenschaften organisiert, die bis heute wichtige Kunden sind. Die Chance eines gemeinsamen Auftritts gehe nun verloren. Auch das Empfehlungsinsert der Produktivgenossenschaften erscheint in dieser *wohnen*-Ausgabe zum letzten Mal.



Beispiel für eine gelungene Umnutzung in der Berner Altstadt: Die Genossenschaft Haus Sein verwandelte Büros in Wohn- und Gemeinschaftsräume.

## GRENCHNER WOHTAGE

### Rückkehr der Wohnungen

Handwerk und Wohnen wurden während Jahrzehnten aus den Altstädten verdrängt. Büros und Läden breiteten sich aus. Die Altstadt wandelte sich vielerorts zum geraniengeschmückten Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Diese Entwicklung ist ins Stocken geraten. Der Detailhandel rentiert nicht mehr, weil sich die Einkaufsgewohnheiten verändert haben. Die Folge: Die Altstadtimmobilien können immer schlechter vermietet werden. Sie verlottern. Es wird kaum mehr investiert. Die guten Einkaufs-

gelegenheiten werden durch Imbissbuden verdrängt, die alle paar Monate die Besitzer wechseln, oder noch schlimmer: Die Schaufenster werden mit Brettern vernagelt und dienen nur noch als Plakatwände.

Die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) organisierte Tagung im Rahmen der Grenchner Wohntage zeigte auf, welche Massnahmen den kriselnden Altstädten wieder auf die Beine helfen können. Die Stossrichtung ging eindeutig dahin, das Wohnen in den Zentren wieder attraktiver zu machen. Das Leben müsse in die Kernstädte zurückkehren. Man dürfe nicht dem Mythos verfallen, Parkplätze und Detailhändler seien das einzige Heilmittel. Früher standen diese Nutzungen auch nicht im Vordergrund.

Das Spannende an der Tagung waren die Beispiele und die vorgestellten Strategien. Die Frage lautet nämlich, wie man Investoren dafür gewinnt, in Altstadtwohnungen zu investieren. Dazu braucht es teilweise auch die Unterstützung durch die Siedlungs- und Verkehrsplanung und durch die öffentliche Hand. Die Immobilienbesitzer sind nämlich nicht immer imstand, diese Aufgabe anzupacken. Sei es, weil ihnen inzwischen das nötige Kleingeld für Investitionen fehlt oder weil sie schlicht und einfach überfordert sind damit. Eine radikale Massnahme trifft in diesem Zusammenhang zum Beispiel die

Stadt Mons in Belgien. Um den Zerfall der Innenstadt zu stoppen, übernimmt sie Fassaden im Baurecht und finanziert mit EU-Fördermitteln einen Teil der Sanierungskosten.

Aus der Schweiz präsentierte Urs Brülisauer vom Netzwerk Altstadt Werkzeuge, die helfen sollen, Aufwertungen durch Wohnnutzungen zu wagen. Das BWO hat deren Entwicklung unterstützt. Teilweise befinden sich die Werkzeuge noch in der Pilotphase, aber die Hausanalyse zum Beispiel hat sich schon an vielen Orten – auch bei Genossenschaften – bewährt. Informationen zu den Instrumenten findet man auf der Homepage des Netzwerks Altstadt ([www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)).

Klar wurde in der Diskussion, dass es keine Patentlösungen gibt und noch viel Überzeugungsarbeit bei Behörden und Immobilienbesitzern geleistet werden muss. BWO-Direktor Peter Gurtner forderte in seinem Schlusswort auf, mögliche Steuerungsinstrumente aktiver zu nutzen (zum Beispiel Planungszonen). Auch temporäre Enteignungen schloss er nicht aus. Und eine Chance für die Baugenossenschaften sprach er an: Eine Umnutzung oder Aufwertung durch gemeinnützige Genossenschaften bietet eine Gelegenheit, von der Wohnbauförderung zu profitieren.

Franz Horváth

## ZUSCHRIFT

## Generationenübergreifende Projekte sind wichtig

Die Initiative der Wohngenossenschaften Waldeck und Spiegelfeld beweist, dass die Verantwortlichen verstanden haben, welche grossen Auswirkungen der demografische Wandel haben wird. Das Konzept, zwei Generationen unter einem Dach zu vereinen, zeugt von Weitblick (vgl. *wohnen* 11/2008, Seite 23).

Welche Bedeutung eine altersgerechte Wohnpolitik hat, ist aktuell am Beispiel der Stadt Bern zu beobachten: Fast jeder vierte der 70- bis 74-Jährigen hat der Stadt in den letzten zehn Jahren den Rücken gekehrt. Mit Blick auf den demografischen Wandel ist dies eine erschreckend hohe Zahl. Entscheidungsträger tun gut daran, sich vorausschauend auf diesen Wandel einzustellen. Denn: Die Stadt verliert nicht nur wertvolle Steuerzahlende, sondern auch Menschen, die erst auf dem

Höhepunkt ihres Erfahrungswissens ange- langt sind. Die *terz*Stiftung fordert nachdrücklich, dass es mutige, neue Lösungen für die gesellschafts- und sozialpolitischen Aufgaben braucht, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben. Mit Blick auf erfolgreiches Standortmarketing wird die Attraktivität von Städten und Gemeinden in Zukunft auch daran gemessen werden, ob eine generationenfreundliche Infrastruktur zur Verfügung steht: Denn was älteren Menschen nützt, kann jüngeren Menschen nicht schaden.

Mit Blick auf eine neue Studie der Berner Forschungsstelle für Bildungsökonomie gewinnt das Thema Generationenfreundlichkeit in weiterer Hinsicht an öffentlicher Brisanz. Für den Studienleiter gibt es keinen Zweifel: Es gibt einen Generationenkonflikt. Senioren verhalten sich gegenüber der jungen Generation unsolidarisch, so ein Resultat der Studie. Demgegenüber hat das Nationale Forschungsprogramm «Kindheit, Jugend und Generationenbeziehungen im gesellschaftlichen Wandel» (NFP 52) unter dem Titel «Generationenkonflikte – heiss

debattiert, aber kaum existent» den Generationenbericht Schweiz vorgelegt. Er hält ausdrücklich fest, dass alle privaten Transfers zwischen den Generationen sehr gross sind. Die Transfers von Alt zu Jung werden als beachtliche Leistung anerkannt, sind sie nun finanzieller oder nichtfinanzieller Art. Dazu ein Beispiel: «Grosseltern betreuen Kleinkinder, unentgeltlich und insgesamt während 100 Millionen Stunden pro Jahr, was ungefähr einer Arbeitsleistung von zwei Milliarden Franken entspricht. 80 Prozent dieser Arbeit werden von Grossmüttern geleistet.»

Vor diesem Hintergrund sind generationenübergreifende Projekte wie der Neubau in Binningen (BL) ausgesprochen verdienstvoll. Das Konzept verbindet Generationen, anstatt Mauern in den Köpfen aufzubauen. Im Namen der *terz*Stiftung spreche ich den Verantwortlichen meine grosse Anerkennung aus und möchte Sie ermutigen, an diesem generationenfreundlichen Kurs weiter festzuhalten.

*René Künzli, Präsident des Stiftungsrats der *terz*Stiftung, Berlingen (TG)*

Anzeige

Von Anfang an klar: Küche und Bad von Sanitas Troesch.

**SANITAS  
TROESCH**  
SUISSE  
Das führende Haus für Küche und Bad