

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 91 (2016)
Heft: 7-8: Wohnen im Alter

Artikel: Zwei Zimmer sind das Minimum
Autor: Kopf, Elias
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-658360>

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>

Alterskleinwohnungen werden immer öfter zusammengelegt oder ersetzt

Zwei Zimmer sind das Minimum



Bild: Michael Fontana

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich liess die Kleinwohnungen in ihrem Hochhaus Scheuchzerstrasse gänzlich umgestalten. Neu ist die 2½-Zimmer-Wohnung der häufigste Typ. Zudem verfügen nun alle Wohnungen über einen grosszügigen, hindernisfreien Balkon – bieten sie doch einen herrlichen Blick über die Stadt.

Ältere Menschen fragen kaum noch Kleinstwohnungen nach. Im Rahmen von Sanierungen werden daher vermehrt moderne Seniorenwohnungen mit zwei oder drei Zimmern geschaffen. Doch auch Lage, Gemeinschaftseinrichtungen und altersspezifische Services sind wichtige Faktoren, denn sie stärken die Selbständigkeit der betagten Bewohnerschaft.

Von Elias Kopf

Schwer vermietbare Alterswohnungen an bester Lage? Mit diesem Problem sah sich die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz) im sogenannten Postturm im Zentrum von Uster seit Jahren konfrontiert. Das Hochhaus aus den späten Siebzigerjahren beherbergte nebst zwölf 2-Zimmer-Alterswohnungen auch 26 kleinflächige 1-Zimmer-Wohnungen für Senioren. «Mit nur 21 Quadratmetern entsprachen diese Kleinstwohnungen allerdings immer weniger den modernen Ansprüchen», erklärt wsgz-Geschäftsführerin Claudia Strässle. Beispielsweise habe der Stauraum gefehlt, zudem sei es unmöglich gewesen, in den engen Räumen Besucher angemessen zu empfangen. Aus diesen Gründen sei es immer häufiger zu Leerständen gekommen. Gemäss Clau-

dia Strässle kennt auch die Altersstelle der Stadt Uster solche Schwierigkeiten: «Kürzlich wurden wir angefragt, ob wir noch Interessenten auf unserer Warteliste hätten, weil sich eine vergleichbare Kleinstwohnung ebenfalls nicht mehr vermieten liess.»

Alte Mieterschaft kehrt zurück

Um Abhilfe zu schaffen, setzte die wsgz bei der letztjährigen Sanierung des Postturms eine Grundrissänderung um, bei der je zwei 1-Zimmer-Wohnungen zu einer modernen 3-Zimmer-Wohnung zusammengelegt wurden. Das dritte Zimmer konnte geschaffen werden, weil es Bad und Küche nun nicht mehr in doppelter Ausführung braucht. Vor Beginn des Umbaus liess sich für alle Mieterinnen und Mieter in Zu-



Bild: Katja Jug

Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz) liess 1-Zimmer-Wohnungen im Postturm Uster zu modernen 3-Zimmer-Wohnungen zusammenlegen.

sammenarbeit mit der Altersstelle eine finanziell akzeptable Wohnlösung finden; ein Teil kehrte anschliessend wieder in den Postturm zurück und lebt nun in komfortablen 3-Zimmer-Wohnungen. «Obwohl wir solche Wohnungen sonst prioritär an Paare vergeben, machten wir bei unseren alteingesessenen Singles eine Ausnahme», erklärt Claudia Strässle. «Denn im Postturm kennt man sich. Es gibt einen Gemeinschaftsraum mit Aktivitäten wie Jassen; auch der Pfarrer schaut regelmässig vorbei. Und wenn jemand unerwartet nicht auftaucht, schaut man nach, was los ist. Das gibt ein Gemeinschaftsgefühl.»

Bei den ebenfalls sanierten 2-Zimmer-Wohnungen wurde dagegen keine Grundrissänderung vorgenommen, so dass die Mieterschaft während der Renovation in ihren vier Wänden bleiben konnte. Über Leerstände im Postturm kann sich die wsgz inzwischen nicht mehr beklagen: «Der Andrang auf die neuen 3-Zimmer-Wohnungen ist gross; unsere Warteliste wächst», konstatiert die Geschäftsführerin. Das hat nicht zuletzt mit den weiterhin moderaten Mieten zu tun.

Trend zu zwei bis drei Zimmern

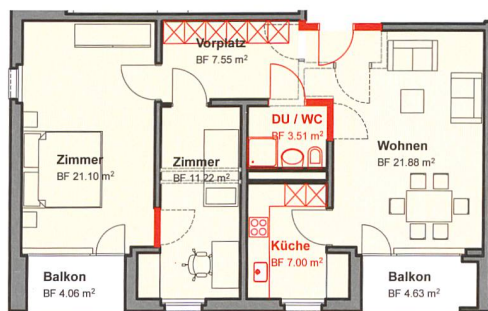
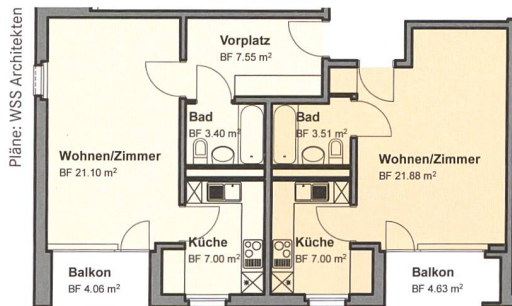
Dass sich 1-Zimmer-Seniorenwohnungen nur noch schwer vermieten lassen, gilt nicht nur für Altbauten. In Oberglatt (ZH) machte die wsgz dieselbe Erfahrung auch bei einer im letzten Jahr neu erstellten Liegenschaft. «Die Auflagen verlangten mehrere 1-Zimmer-Alterswohnungen. Doch diese gingen schlicht nicht weg. Am Ende machten wir daraus Gästezimmer, die nun von den Bewohnerinnen und Bewohnern bedarfsweise zugemietet werden können», so Claudia Strässle. Man müsse sich bewusst sein,

dass heutzutage nicht nur bei jungen Menschen, sondern auch bei Senioren andere Wohnbedürfnisse vorhanden seien als noch vor fünfzig Jahren.

«Unsere Genossenschaft ist seit längerem dabei, sich im Bereich der Alterswohnungen ein neues Standbein aufzubauen. Zuerst dachten wir, dass ältere Menschen, die ihr Einfamilienhaus verkaufen, eine 4-Zimmer-Wohnung wünschten. Doch inzwischen sehen wir, dass vor allem 2- und 3-Zimmer-Wohnungen nachgefragt werden.» Wichtiger als ein zusätzliches Zimmer seien nebst einer guten Lage altersspezifische Services wie die Spitex, aber auch Begegnungsorte mit sozialen Aktivitäten.

Ersatzneubau ermöglicht Synergien

Die Ausrichtung auf die geänderte Nachfrage ist auch bei der Alterssiedlung Rehbühl ein Thema. Die Wohnsiedlung aus den Sechzigerjahren liegt ebenfalls in Uster, wenn auch an weniger zentraler Lage als der wsgz-Postturm. «Das Rehbühl umfasste ursprünglich sechzig hindernisfreie 1-Zimmer-Wohnungen und bot für die damalige Zeit einige sehr innovative Services wie zum Beispiel einen Wäschedienst», erklärt Werner Brühwiler, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Sonnenbühl, die die Siedlung Rehbühl besitzt. Doch im Lauf der Zeit sei die Nachfrage nach diesen Kleinstwohnungen zurückgegangen. Darum habe man schon bei der Sanierung vor zwanzig Jahren eine Zusammenlegung der 1-Zimmer-Wohnungen zu grösseren Einheiten ins Auge gefasst. Dieses Vorhaben sei allerdings bei der bestehenden Mieterschaft auf Widerstand gestossen, so dass am Ende nur ein Teil der Kleinstwohnungen fusioniert wurde.



Die Grundrisspläne vorher/nachher zeigen, wie im Postturm Uster aus zwei Einzimmer- eine Dreizimmerwohnung entstanden ist.

Daraus ging der heutige Zustand mit vierzig Wohnungen mit einem bis zweieinhalb Zimmern hervor. Werner Brühwiler: «In jüngster Zeit beobachten wir zwar eine leichte Trendwende; die Wartelisten für unsere 1-Zimmer-Wohnungen werden wieder länger.» Doch der Grund liege einzig im generellen Mietpreisanstieg für 2-Zimmer-Wohnungen. Darum will man im Rehbühl die inzwischen stark demodierten Wohnungen nicht erhalten, sondern plant für 2020 einen Ersatzneubau, der moderne 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen auf den Markt bringen wird. «Nur mit einem Neubau können wir eine Verdichtung mit grösseren Kubaturen und deutlich mehr Wohnfläche umsetzen», so Werner Brühwiler. Zudem glaubt er, dass klein geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen attraktiver seien als gleich grosse und damit gleich teure 1½-Zimmer-Wohnungen. Die Mieterschaft lege heute Wert auf ein separates Schlafzimmer, selbst wenn dieses klein sei.

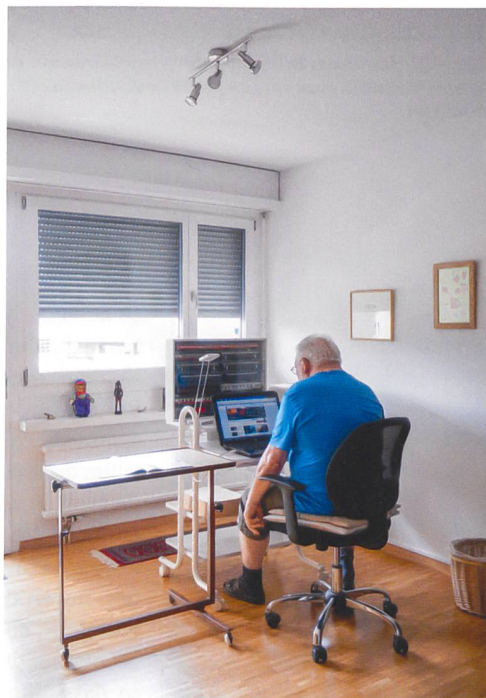
Wohnungen in Sozialraum einbetten

Dienstleistungen in der Siedlung können gemäss Werner Brühwiler zwar zu einer Belebung führen. Doch damit das Gewerbe wirtschaftlich arbeiten könne, müsse es über die Siedlungsbewohner hinaus auch Kundschaft aus der Umgebung ansprechen. «Generell ist zu hinterfragen, welche Dienstleistungen man direkt im Haus anbieten soll. Manchmal ist es sinnvoller und billiger, die Senioren mit einem Fahrdienst ins Stadtzentrum zu bringen.» Zudem locke der Besuch beim Lieblingscoiffeur oder der Gang zur Physiotherapie die Menschen aus der Siedlung heraus und Sorge so für Abwechslung.

«Für moderne Alterssiedlungen gilt es daher, einen erweiterten Sozialraum zu konzipieren,



Blick in eine umgebaute 3-Zimmer-Wohnung.



Bilder: Katja Jug

ren, der die Nachbarschaft und die Lösungsangebote der modernen Gesellschaft einbezieht.» Dazu gehörten etwa die Nutzung der Lebensmittel-Lieferservices der Grossverteiler, aber auch neue Möglichkeiten der sozialen Interaktion – zum Beispiel selbst organisierte Einkaufsgemeinschaften mit lokalem Konsumdepot. Die Mobilität der Senioren werde sich auch mit der besseren Verfügbarkeit «cooler Elektromobile» ändern, ist Werner Brühwiler überzeugt. Damit die aktive Teilnahme am «erweiterten Sozialraum» funktioniere, sei es allerdings wichtig, dass die Menschen nicht erst mit 80 Jahren, sondern möglichst schon mit 65 aus dem Eigenheim in eine altersgerechte Wohnung wechselten. Werner Brühwiler: «Nur so können sie sich im Quartier ein Kontaktnetz aufbauen, das über den unmittelbaren Perimeter der Siedlung hinausreicht.»

Kooperation mit Berufswahlschule

Falls eine Person tatsächlich immobil werde, könne situativ auf Spitex, Mahlzeitservices, Besuchsdienste und andere Angebote zurückgegriffen werden, die in der Gemeinde bereits ausreichend vorhanden seien. «Es ist uns wichtig, uns von der traditionellen Alterssiedlung als «milder Form des Heims» zu verabschieden und vermehrt auf die Integration ins Quartier



Das SAW-Hochhaus Scheuchzerstrasse wurde auf der Süd- und der Westseite durch eine vorgelagerte Gebäudeschicht mit Balkonen erweitert.



Siedlung Scheuchzerstrasse: Blick in ein neues Wohnzimmer und ein Badezimmer mit grosszügiger bodenebener Dusche.



Bilder: Michael Fontana

zu achten», betont Werner Brühwiler. Um dieses Ziel zu erreichen, will man beim Rehbühl-Neubau mit der unmittelbar angrenzenden Berufswahlschule Uster (BWS) zusammenspannen, wo demnächst ein provisorischer Pavillon durch ein reguläres Gebäude ersetzt werden soll. «Die beiden geplanten Erneuerungen eröffnen die Chance, durch ein gemeinsames Konzept einen parzellenübergreifenden Quartierschwerpunkt mit öffentlichem Charakter zu schaffen», so Werner Brühwiler. Dazu soll insbesondere die Schulmensa ausgebaut werden, so dass ein gastronomisches Angebot für das ganze Quartier und damit auch für die Alterssiedlung entsteht. Zudem sollen die neuen Gemeinschaftsräume beiden Partnern zur Verfügung stehen.

Keine Darlehen für 1-Zimmer-Wohnungen

Die Verankerung in der Nachbarschaft ist auch beim frisch sanierten Hochhaus der Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) an der Scheuchzerstrasse ein wichtiger Aspekt: Die Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner stammt aus dem Quartier. Die Wohnungsgrundrisse der Anfang der Siebzigerjahre entstandenen Alterssiedlung wurden im Zug der Sanierung völlig umgestaltet, wie SAW-Direktorin Beatrice Appius erklärt: «Mit Blick auf eine zeitgemässe Modernisierung haben wir durch Zusammenlegung und strukturelle Anpassung drei verschiedenartige, sich abwechselnde Geschosstypen entwickelt.» Der neue Wohnungsspiegel wurde auf der Basis von Erfahrungswerten definiert. Daraus ergaben sich sechs 1½-Zimmer-Wohnungen, 13 2-Zimmer-Wohnungen, 35 2½-Zimmer-Wohnungen und 16 3½-Zimmer-Wohnungen.

Ein wichtiger Grund für den Verzicht auf 1-Zimmer-Wohnungen seien die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung, erklärt Beatrice Appius: «1-Zimmer-Wohnungen werden ge-

nerell nicht gefördert, während 1½-Zimmer-Wohnungen und grössere Wohneinheiten förderungsfähig sind.» Trotzdem versuche die SAW, in kleinem Umfang günstige Kleinstwohnungen zu erhalten, da es etliche Menschen mit schmalen Portemonnaie gebe, die keine Ergänzungsleistungen beziehen möchten, obwohl sie dazu berechtigt wären. Zudem nehme die Nachfrage nach sehr kleinen Alterswohnungen aufgrund der generell steigenden Wohnungsmieten zurzeit wieder etwas zu.

Hof mit Kindern teilen

Eine wesentliche qualitative Verbesserung, die an der Scheuchzerstrasse mit der Sanierung erzielt werden konnte, sind die hindernisfreien Badezimmer. «Wir verzichteten auf Badewannen zugunsten von gross dimensionierten, schwellenlosen Duschbereichen mit Sitzgelegenheit», so Beatrice Appius. Aussenseitig wurde das Gebäude auf der Süd- und Westseite durch eine vorgelagerte Gebäudeschicht mit Balkonen erweitert. Dadurch verfügen nun alle Wohnungen über einen grosszügigen, hindernisfreien Aussenbereich. Zudem gibt es in der Siedlung einen rollstuhlgängigen Gemeinschaftsraum mit Saalküche für interne Anlässe, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.

Auch die Einbettung in die parkartige Umgebung wurde hindernisfrei und rollstuhlgängig konzipiert. Dieser Aussenraum ist gleichzeitig auch Spielhof einer Kindertagesstätte, die sich im Gartengeschoss der Siedlung eingemietet hat. «Das Zusammenspiel der beiden Altersgruppen im selben Aussenbereich funktioniert zu unserer Freude weitgehend konfliktfrei», so Beatrice Appius. ■