

# Wenn die Wohnung sich dem Alter anpasst : Wohngenossenschaft Runa - Minergie-Neubau mit flexibel einteilbaren Wohneinheiten

Autor(en): **Westermann, Reto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 5

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107472>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Wohngenossenschaft Runa – Minergie-Neubau mit flexibel einteilbaren Wohneinheiten

# Wenn die Wohnung sich dem Alter anpasst

Die Leichtbauweise mit Holzelementen macht es möglich: Die Neubauwohnungen der Wohngenossenschaft Runa im aargauischen Kölliken lassen sich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen. Auch Kommunikation und Gemeinschaftlichkeit sind schon in der Planung berücksichtigt.

**VON RETO WESTERMANN** ■ Die Bevölkerung der Schweiz wird immer älter. Heute sind rund 16 Prozent der Einwohner über 65 Jahre alt, in 25 Jahren werden es bereits 25 Prozent sein. Trotzdem reagieren die Anbieter auf dem Wohnungsmarkt nur zögerlich. Gebaut werden in erster Linie immer noch Vier- oder Fünfstückerwohnungen, deren Aufteilung und Ausstattung sich am klassischen Familienbild – Vater, Mutter, zwei Kinder – orientieren. In diese Lücke springt die kleine Wohngenossenschaft Runa im aargauischen Kölliken. Ihr Angebot richtet sich ausschliesslich an Menschen in der zweiten Lebenshälfte, die sich aufs Alter hin eine gemeinschaftliche Form des Zusammenlebens wünschen.

**IM ZWEITEN ANLAUF.** Die Wurzeln des Projektes reichen zurück ins Jahr 1984. Damals gründeten Prisca Bruggisser und ihr Mann Richard Haberthür zusammen mit Freunden die Wohnbaugenossenschaft und kauften am westlichen Ortsrand von Kölliken Land. Sie planten den Bau mehrerer Häuser für eine grosse Wohngemeinschaft. «Das Genossenschaftsmodell passte uns bestens, weil es gemeinschaftliches Leben verlangt», sagt Prisca Bruggisser. Doch die Pläne zerschlugen sich, bevor mit dem Bau begonnen werden konnte: Ein Teil der Genossenschafter schied aus. Nur Prisca Bruggisser und Richard Haberthür zogen in ein bestehendes Bauernhaus auf dem gekauften Land.

Doch die Initianten vergassen ihr ursprüngliches Ziel nie, und als sich vor einigen Jahren ein befreundetes Paar für ein gemeinsames Wohnbauprojekt interessierte, beschlossen sie, die Idee in abgewandelter Form umzuset-



Der Minergie-Bau ist aus Holzelementen gefertigt. Vordächer schützen den Baukörper.

zen. «Unserem eigenen Alter angepasst entstand so das Projekt eines Wohnhauses für die zweite Lebenshälfte», sagt Richard Haberthür. Die Genossenschaft änderte ihre Zweckbestimmung, und der mit den Genossenschaftern befreundete Architekt Hans Rusterholz zeichnete einen ersten Entwurf des neuen Wohnhauses. Rusterholz ist Mitbegründer des Brugger Architekturbüros Metron, das sich in den letzten Jahrzehnten einen Namen mit innovativen Wohnprojekten gemacht hat.

**HÜRDEN ÜBERWINDEN.** Der Standort am Belchenweg in Kölliken ist wie geschaffen für die zweite Lebenshälfte: Das Land der Genossen-

schaft liegt mitten in einem ruhigen Wohnquartier, das durch viel Grün geprägt ist. Am Rand des Grundstücks, das jetzt als erstes bebaut wurde, fliesst ein Bach vorbei, alte Bäume spenden Schatten. Trotz der ruhigen Lage sind das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. «Für uns war es schon beim Kauf vor zwanzig Jahren wichtig, trotz ländlicher Umgebung auch ohne Auto mobil sein zu können», sagt Richard Haberthür. Für die Realisation des Neubauprojekts auf der Basis der Idee von Hans Rusterholz zog die Genossenschaft das Aarauer Architekturbüro Kuhn und Pfiffner bei. Die erste Herausforderung für Bauherrschaft und Architekten war



Fotos: Reto Westermann



Teil des Kommunikationskonzepts: Schmale Fenster neben den Eingangstüren ermöglichen den Blick in Nachbars Wohnung.

der Umgang mit den örtlichen Baugesetzen. Gemäss Zonenplan sind im Quartier Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Das hätte aber der Grundidee des gemeinschaftlichen Wohnens widersprochen. Doch die Gemeinde zeigte sich dem Pionierprojekt gegenüber aufgeschlossen und ebnete den Weg zur Realisation eines Doppelhauses für eine Hausgemeinschaft mit individuellen Wohneinheiten.

**HOHE FLEXIBILITÄT GEFORDERT.** Zweite Herausforderung waren die Anforderungen an die Flexibilität: Das Haus bietet Platz für fünf bis zehn Personen – je nach Grösse und Belegung der fünf individuellen Wohneinheiten. Entsprechend ist die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in zehn oder zwanzig Jahren heute noch völlig unklar. Die mögliche Bandbreite reicht von Hochbetagten, die grösstenteils nicht mehr gut zu Fuss und auf fremde Hilfe angewiesen sind, bis hin zu rüstigen Menschen in der zweiten Lebenshälfte, die ihren Alltag selbständig bewältigen können. Das aus vorgefertigten Holzelementen bestehende und mit Tannenholz verkleidete Gebäude lässt auf den ersten Blick nichts von diesem breiten Anforderungsspektrum vermuten. Bei der Wahl der Materialien und Konstruktionen wurden ökologische Anliegen stark gewichtet: Mit seiner dicken Dämmung und der eingebauten kontrollierten Lüftung entspricht der Bau dem Minergie-Standard. Er besteht aus drei klar ablesbaren Schichten. Die hinterste ist dreistöckig ausgeführt, die mittlere umfasst zwei Geschosse. Ihr vorgelagert befindet sich die nach Süden und Westen orientierte Balkonzone. Im Innern des Hauses

sind derzeit fünf Wohneinheiten mit ein, zwei und vier Zimmern und Wohnflächen zwischen 40 und 100 Quadratmetern angeordnet. Das Erdgeschoss beherbergt eine Vier- und eine Zweizimmer-Wohneinheit – die für ein Büro und eine Praxis genutzt werden. In den beiden Geschossen darüber sind zwei weitere Vierzimmereinheiten (eine davon als Maisonette) sowie ein Einzimmerappartement und ein Zimmer für Besucher oder Pflegepersonal untergebracht.

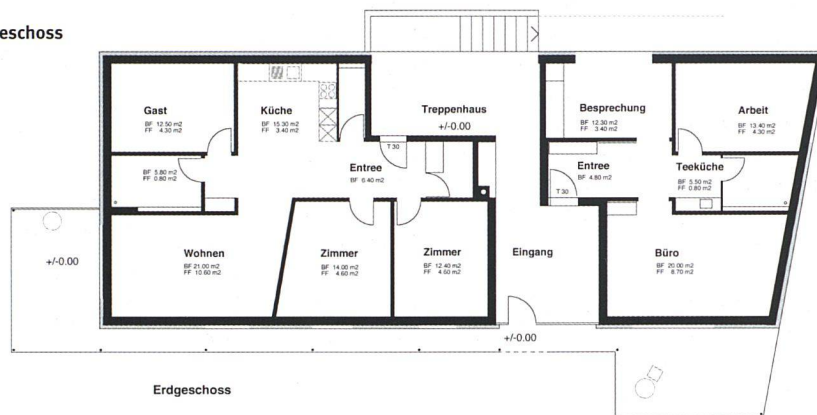
**HOLZLEICHTBAU MACHT ES MÖGLICH.** Das architektonische und bauliche Konzept ist so ausgelegt, dass Zahl und Aufteilung der Wohneinheiten immer wieder verändert werden können. Fix ist nur die Position von Badezimmern, Küchen, Aussenwänden und Trennwänden zum Treppenhaus. Alle anderen Trennwände wurden in Leichtbauweise erstellt und können relativ einfach entfernt werden. So ist es beispielsweise möglich, aus den Vierzimmereinheiten zwei mit zwei Zimmern zu machen. Im Hinblick darauf wurden bereits zwei Badezimmer eingebaut, eine zweite Küche müsste nachgerüstet werden. Die weiteren Elemente, die es den heute zwischen 43 und 67 Jahre alten Bewohnern ermöglichen sollen, bis ins hohe Alter im Haus leben zu können, sind erst auf den zweiten Blick sichtbar. Auf einen Lift beispielsweise wurde vorerst aus Kostengründen verzichtet. Eine Nachrüstung oder der Einbau eines Trepp-

penliftes ist aber baulich bereits berücksichtigt. «So lange wird uns das Treppensteigen fit halten», sagt Richard Haberthür. Für Bewohner, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, ist aber heute schon gesorgt: Die beiden Erdgeschosseneinheiten sind entsprechend ausgelegt. Falls nötig, würde eine der Wohneinheiten durch einen internen Tausch für gehbehinderte Bewohner freigegeben.

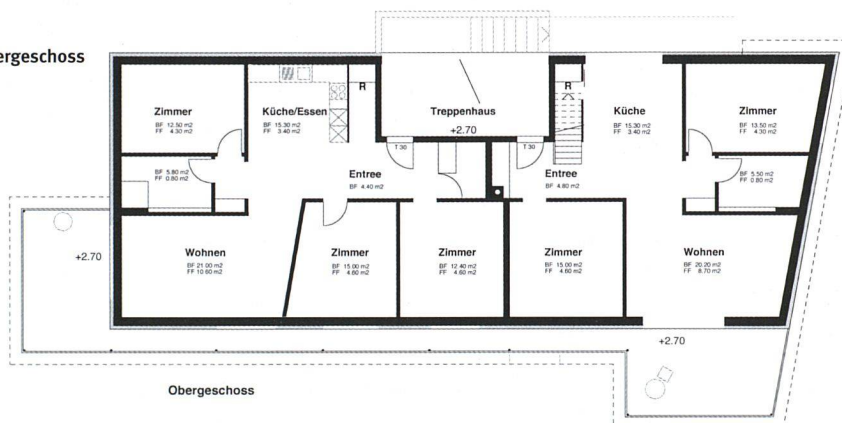
**KOMMUNIKATIVES KONZEPT.** Wichtiges Element fürs Zusammenleben ist aber auch die Kommunikation. Sie wird gleich durch mehrere Massnahmen erleichtert:

- Das Treppenhaus ist so hell und gross, dass man dort gerne einmal einen Schwatz hält oder an einem bereitgestellten Tisch einen Kaffee zusammen trinkt.
- Schmale Fenster neben den Eingangstüren ermöglichen den Blick in die Wohnungen. So sieht man, ob bei den Nachbarn alles in Ordnung ist.
- Die Balkone sind nicht durch Trennwände abgeteilt, so kann man im Notfall von aussen einen Blick in die Fenster des Nachbarn werfen.
- Die Schalldämmung zwischen den Wohnungen ist so ausgelegt, dass man die Schritte der Nachbarn hören kann.
- Der Keller bietet die Option, später Gemeinschaftsräume wie Werkstätten, Wellnessraum, Sauna oder einen Tanz- und Festraum einzubauen.

Erdgeschoss



Obergeschoss



Die fünf Wohneinheiten sind dank Leichtbauweise frei unterteilbar.





Das Tannenholzkleid nimmt bereits Patina an.

- Die Bewohner organisieren den Unterhalt und Betrieb des Gebäudes in eigener Regie.
  - Einmal monatlich treffen sich die Hausbewohner abwechslungsweise in einer der Wohnungen zu einer Haussitzung mit anschliessendem Essen. Ergänzt werden diese Treffen durch einen Mittagstisch.
- Massnahmen, die alle nichts nützen, wenn sich die Bewohner untereinander nicht verstehen. Wer in die Hausgemeinschaft Runa ein-

ziehen will, wird – die Zustimmung der Genossenschaftsmitglieder vorausgesetzt – zuerst Mieter. Nach einer Eingewöhnungszeit von mindestens einem Jahr erfolgt erst die Aufnahme in die Genossenschaft, gekoppelt mit dem Kauf von Anteilscheinen und – falls finanziell möglich – der Vergabe eines verzinsten Darlehens an die Genossenschaft. «So stellen wir sicher, dass alle auch ein finanzielles Interesse am Wohlergehen des Projektes haben», sagt Genossenschafter Haberthür. Der Mietzins für eine Viereinhalbzimmerwohnung beträgt rund 2000 Franken inkl. Nebenkosten.

**NACHFOLGEPROJEKT IN SICHT.** Schwierig war die Suche nach den ersten Mietern: «Viele fanden die Idee spannend, hatten aber Mühe, sich von ihrer bisherigen Wohnumgebung zu trennen und sich ein Leben mit gemeinschaftlichen Verpflichtungen vorzustellen», sagt Prisca Bruggisser. Unterdessen sind aber alle Wohneinheiten vermietet. Mit der Realisation des zweiten Hauses mit fünf weiteren Wohneinheiten auf dem zweiten Grundstück auf der anderen Strassenseite will die Genossenschaft aber noch zuwarten. «Sobald sich genügend Interessenten gefunden haben, können diese dort in eigener Re-

gie loslegen», sagt Bruggisser. Die Pläne für das zweite Haus sind bereits gezeichnet, und die Runa-Genossenschafter sind sich sicher, dass sich über kurz oder lang genügend Leute finden, die bereit sind, in ihrer zweiten Lebenshälfte noch einmal Neues zu wagen. ☞

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Wohngenossenschaft Runa, Kölliken AG

**Architekt:**  
Kuhn Pfiffner, Aarau

**Unternehmen (Auswahl):**  
Schäfer Holzbautechnik AG, Dottikon (Holzbau)  
Otto Blattner AG, Muhen (Baumeisterarbeiten)  
Biene AG, Winikon (Fenster)  
Forster Küchen, Arbon (Küchen)  
Swisspor AG, Boswil (Isolation)

**Umfang:**  
5 Wohnungen

**Kosten (BKP 1–5):**  
1,8 Mio. CHF total  
3647 CHF pro m<sup>2</sup> HNF (SIA 416)

**Mietzins:**  
2000 CHF (4½ Zimmer, inkl. NK)

Anzeige

www.aareon.ch

*Wir vereinfachen Ihre Geschäftsprozesse,  
damit Sie einfach mehr Zeit haben.*



**Aareon**  
WE MANAGE IT FOR YOU

Ob kleines, mittleres oder grosses Unternehmen, sechs von zehn Immobilienmanagern entscheiden sich für Aareon, das Beratungs- und Systemhaus der Branche. Sie erhalten Lösungen, mit denen sie den Herausforderungen der Immobilienwirtschaft gelassen begegnen. Warum sollten Sie sich mehr Stress machen? Weitere Infos gibt es unter +41 44 864 32 00.

Aareon Schweiz AG  
Feldstrasse 99  
8180 Bülach

Ein Unternehmen der Aareon AG