

# **Zukunftsweisendes Projekt : schwierige Vermietung : in einer Siedlung der Graphis stehen altersgerechte Neubauwohnungen leer**

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107801>

## **Nutzungsbedingungen**

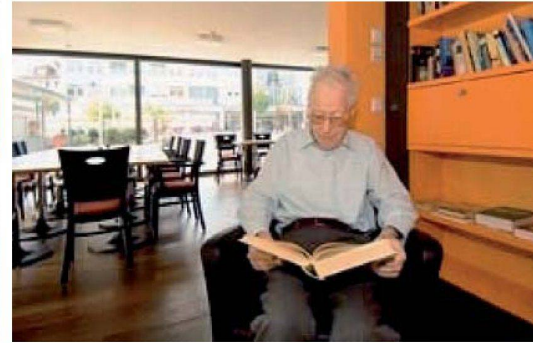
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



In einer Siedlung der Graphis stehen altersgerechte Neubauwohnungen leer

# Zukunftsweisendes Projekt – schwierige Vermietung

Fotos: zvg.

Altersgerechte Wohnungen mit einem Dienstleistungsangebot à la carte gehören zu den zukunftsweisenden Wohnformen. Trotzdem sind in der Siedlung Bernstrasse in Zollikofen (BE) auch vier Jahre nach Fertigstellung noch Wohnungen frei. Die Gründe dafür sind vielfältig.

## Von Richard Liechti

Zu Recht hat *wohnen* die zwei Mehrfamilienhäuser mit den 31 altersgerechten Wohnungen in der Ausgabe 5/2006 als beispielhaft beschrieben. Denn sie bieten wichtige Voraussetzungen, damit auch betagte Menschen selbständig leben können. Nicht nur dass die Wohnungen hindernisfrei konzipiert sind. Vom nahen Betagtenheim können die Bewohnerinnen und Bewohner die verschiedensten Dienstleistungen beziehen, seien es pflegerische Hilfe, Essens- oder Waschkdienste. Und schliesslich liegen die Häuser in unmittelbarer Nähe von Läden und Lokalen sowie einer Bahnstation. Das Tüpfelchen auf dem i sind die ausgeklügelten Sicherheitsinstallationen, dank denen im Notfall rasch Hilfe zur Stelle ist.

## Aufwendige Vermietung

Trotzdem musste die Besitzerin, die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis, im Geschäftsbericht 2007 festhalten: «Der Vermietungsstand der Alterswohnungen präsentiert sich immer noch unbefriedigend.» 19 der insgesamt 31 Wohnungen standen gut zwei Jahre nach Fertigstellung leer. Mit sieben freien Einheiten sind es heute zwar deutlich weniger, doch von Vollvermietung kann man noch nicht sprechen. Das hat auch mit Mieterwechseln zu tun.

Den Grund dafür erklärt der Direktor der Graphis, Heinz Berger, an einem Beispiel: «Gerade haben wir einen Mietvertrag mit einer 91-jährigen Frau abgeschlossen. Wir hoffen natürlich, dass sie möglichst lange bei uns wohnen bleibt. Aber in diesem Alter kann rasch eine Veränderung eintreten, sei es, dass jemand ins Pflegeheim übertreten muss – oder stirbt. Ohne Abgänge hätten wir die Häuser wohl voll.»

Die Graphis hat die Erfahrung gemacht, dass die Vermietung grundsätzlich aufwendig ist. Es komme vor, dass man eine Wohnung mit dem gleichen Interessenten dreiviermal besichtigen müsse. Oft seien die erwachsenen Kinder dabei, die ihre Eltern oder einen Elternteil vom Umzug in eine geeignetere Wohnung überzeugen möchten. «Die Genossenschaft spricht hier eher einen Kreis an, der sich etwas leisten kann und vorher nicht selten im Eigenheim gelebt hat», sagt der Graphis-Direktor. Davon Abschied zu nehmen, bedeute meist einen langen Prozess. Oft seien die Leute bei der Besichtigung hell begeistert. Trotzdem falle ihnen dann der Entscheid, das langjährige Zuhause aufzugeben, äusserst schwer. Heinz Berger, der die Graphis seit gut zwei Jahren leitet, hat deshalb als eine seiner ersten Amtshandlungen die Vermietung neu vergeben. Die Inhaberin der nun für die Vermietung zuständigen Schneller Immo-



Heinz Berger, Direktor der Graphis, würde bei Altersprojekten stets auch Betagte ins Planungsteam aufnehmen.

31 komfortable Alterswohnungen bietet die Siedlung Bernstrasse in Zollikofen (BE). Die zentrale Lage, die gemeinschaftlichen Einrichtungen und die Möglichkeit, Dienstleistungen zu beziehen, schaffen ideale Voraussetzungen, damit auch Betagte selbständig leben können.



bilien AG besitzt einen Abschluss als Gerontologin und kennt die Bedürfnisse der Betagten.

**Schwieriges Segment**

Ein wesentlicher Grund für die zögerliche Vermietung liegt in den Preisen, die anfangs recht hoch angesetzt waren. Die Graphis hat die Mietzinse inzwischen gesenkt – zulasten der Rendite. Heute kostet eine grosszügige Zweieinhalbzimmerwohnung je nach Lage

bis 2525 Franken, eine komfortable Dreieinhalbzimmerwohnung bis 2865 Franken. Dabei sind die Nebenkosten und das Gemeinschaftsangebot eingeschlossen. Auch steht ein Hauswart zur Verfügung, der einfache Handreichungen ausführt. Weitere Dienstleistungen müssen mit dem Betagtenheim separat vereinbart und abgerechnet werden. Für Heinz Berger ist klar, dass man, um eine breitere Bevölkerungsschicht anzusprechen, besser auf ein tieferes Mie-

tersegment gesetzt hätte. Die Konkurrenz im gehobeneren Bereich sei gross. Nicht nur gewinnorientierte Immobilienentwickler, sondern auch viele Gemeinden böten inzwischen Alterswohnungen, die sich an gute Steuerzahler wenden. Die Graphis dagegen baute in Zollikofen ohne Unterstützung der Gemeinde.

Weniger ins Gewicht fallen die Lärmimmissionen von der Bernstrasse. Offenbar gewichteten die Mietinteressenten die zentrale Lage der Bauten viel höher. Auswirkungen auf die Vermietung hatten jedoch bauliche Mängel. «Wir mussten feststellen, dass die Häuser nicht konsequent altersgerecht und hindernisfrei erstellt wurden», hält Heinz Berger fest. Die Genossenschaft hat deshalb in den letzten Jahren eine Reihe von Verbesserungen umgesetzt. Das betraf zum Beispiel die Laubengänge, wo es im Winter hineinschneite. Die glitschigen Böden bildeten ein Sicherheitsrisiko für die Betagten, so dass die Lauben verglast werden mussten. Türen, die sich von hochaltrigen Personen nur schwer öffnen liessen, versah man mit elektrischen Antrieben. Zusätzliche Handläufe bieten Halt.

**Barrieren und Hindernisse beseitigen**

Nicht optimal war auch die Notrufanlage, die mit dem Betagtenheim verbunden war. Das Rotkreuz-Notrufsystem dagegen über-



zeugte die Genossenschaft. In einem Notfall können die Bewohner nun über einen Sender, den sie am Handgelenk oder um den Hals tragen, direkt Kontakt mit der Notrufzentrale herstellen. Dieser geschieht über Freisprechanlagen, die sich in jeder Wohnung, aber auch im Keller befinden. Die Zentrale avisiert entweder das Betagtenheim oder schickt sofort einen Sanitätswagen los.

In den Wohnungen fanden sich weitere Stolpersteine. So bedeutete eine Schwelle von zwei Zentimetern bei der Terrasse ein unüberwindliches Hindernis für einen Rollstuhlfahrer, das mit einer Rampe behoben werden musste. Sitze in den Duschen mussten nachgerüstet werden, eine Vielzahl von zusätzlichen Haltegriffen war nötig. Als wenig benutzerfreundlich erwies sich auch das Treppenhaus. So vermochten die Betagten wegen des einheitlichen Grautons den Wechsel von der Treppe zu den Podesten nur schwer zu erkennen.

Um solchen Mängeln auf die Spur zu kommen, lud die Graphis die Bewohner regelmässig zum Gedankenaustausch. «Was die Leute zu Recht kritisierten, haben wir behoben», erklärt der Graphis-Direktor. Und dies nota bene ohne finanzielle Konse-

quenzen für die Mieter. Heinz Berger würde Baugenossenschaften, die Altersprojekte planen, denn auch raten, Architekten beizuziehen, die auf diesem Gebiet erfahren sind. Doch mehr als das: «Wenn wir nochmals eine Alterssiedlung planen, werde ich eine betagte Person oder ein betagtes Paar in das Planungsteam aufnehmen», erklärt er. Möglich, dass dadurch manches etwas länger daure. Müsse man nachher weniger nachbessern, lohne sich dies aber allemal. Dringend empfehlen würde er auch Erkundigungen bei bestehenden Alterseinrichtungen.

#### Langfristige Denkweise

Für die Zukunft der Siedlung Bernstrasse ist die Graphis zuversichtlich. Dank der verschiedenen Massnahmen hat sich die Vermietungssituation verbessert. Allerdings brauche es Zeit. Mund-zu-Mund-Propaganda sei wichtig. Da Betagte ihr Umfeld nicht gern wechseln, leben potentielle Mieter oft in der Nähe. Die Häuser abzustossen, war für die Graphis, die sonst kaum Vermietungsprobleme kennt, nie ein Thema. «Unser Ziel ist nicht die Gewinnmaximierung», erklärt Heinz Berger. «Wir wollen die Liegenschaften langfristig halten.»

#### Graphis mit zwei Ersatzneubauprojekten

Die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis besitzt an achtzehn Standorten in der Schweiz gut 1250 Wohnungen. Der Grossteil des Bestands stammt aus den Jahren 1948 bis 1952. Deshalb steht ein grosser Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf an. Um diese langfristige Aufgabe anzupacken, ersetzt die Graphis zunächst zwei Wohnsiedlungen. An der Altwiesenstrasse in Zürich Schwamendingen sollen anstelle von einfachen Häusern mit Baujahr 1952 rund 115 zeitgemässe Familienwohnungen sowie attraktive Kleinwohnungen entstehen. Das zweite Erneuerungsprojekt betrifft die Siedlung Rotfarbstrasse/Mühlegasse in Zofingen. Hier wird die Genossenschaft rund 35 moderne Wohnungen mit zweieinhalb bis vereinhalb Zimmern erstellen. Beide Siedlungen sollen den Minergie-P-Standard erreichen und, wenn es wirtschaftlich vertretbar ist, sogar Minergie-Eco. Eine weitere Vorgabe sind tragbare Mietzinse. Obwohl nicht dazu verpflichtet, führt die Graphis für beide Projekte Architekturwettbewerbe durch, die noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Anzeige



## Rostwasser? Nein danke!

### Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mit der Druck-Vakuum-Technik spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **041 920 35 20** oder **www.neovac.ch**

Oberriet • Grosswangen • Crissier • Dübendorf • Muri BE • Porza • Pratteln



IHR PARTNER  
FÜR GEBÄUDE- UND  
UMWELTECHNIK

