

Zum Mitmachen verführen : WSGZ-Siedlung Breitipark in Bassersdorf (ZH) verbindet Wohnkomfort und Gemeinschaftlichkeit

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **11.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247659>

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.

WSGZ-Siedlung Breitipark in Bassersdorf (ZH) verbindet Wohnkomfort und Gemeinschaftlichkeit

Zum Mitmachen verführen

Die 56 altersgerechten Wohnungen im Breitipark in Bassersdorf (ZH) gingen weg wie warme Weggli.

Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) bietet hier nicht nur viel Wohnwert, sondern auch attraktive gemeinschaftliche Einrichtungen. Ein Coaching sorgt dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner diese nicht nur geniessen, sondern auch mitgestalten.

Von Richard Liechti

Um acht Uhr früh ist Simone Gatti schon an der Arbeit. Heutiges Programm: das Café im Gemeinschaftsraum einrichten. Geschirrschachteln wollen ausgepackt werden (kein Meissener Porzellan, sondern preiswertes schwedisches Design), Tische und Stühle treffen bald ein, ebenso die Regale für die Bibliothek, die ihren Platz beim Eingang hat. Auf der Theke wartet eine Reihe herrlicher Orchideen. Es sind Begrüssungsgeschenke für die Neumieter, die heute ihren Wohnungsschlüssel erhalten. Vor Ort ist auch schon eine Siedlungsbewohnerin, die tatkräftig mithilft. Bald gesellen sich weitere dazu, Frauen und Männer, alle nicht mehr ganz jung. Fröhliche Geschäftigkeit herrscht. Simone Gatti strahlt. Genau darum geht es ihr: dass hier, in der frisch be-

zogenen Überbauung Breitipark, Gemeinschaftsgeist entsteht.

Gemeinschaftskonzept als Kriterium

Für die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) ist die Zusammenarbeit mit Simone Gattis «Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte» ein Glücksfall. «Wir wollen bauen», sagt WSGZ-Geschäftsführer Peter Kopp, «und den Leuten günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.» Die Förderung der Gemeinschaftlichkeit sei dagegen keine Kernaufgabe der Genossenschaft, dafür fehle auch die personelle Kapazität. Dieses Feld tritt man der erfahrenen Organisationsentwicklerin und Gerontologin deshalb gerne ab. Dritte im Bund ist die Generalunternehmung Allreal.

Zusammen hat man vor fünf Jahren den Investorenwettbewerb gewonnen, den die Gemeinde Bassersdorf für den Breitipark ausgeschrieben hatte.

In der Wachstumsgemeinde nördlich des Flughafens fehlte Wohnraum für die betagten Einwohnerinnen und Einwohner. Bei der Neugestaltung des Dorfzentrums schieden die Behörden deshalb ein Areal von rund 7000 Quadratmetern für den Bau altersgerechter Wohnungen aus. Das Projekt der beiden Genossenschaften und des Generalunternehmers überzeugte – nicht zu-

Die Siedlung Breitipark besteht aus zwei Längsbauten und drei Punkthäusern. Der Weg dazwischen führt auf das sechste Haus zu, das die gemeinschaftlichen Einrichtungen beherbergt, darunter das Café im Erdgeschoss.





Grundrissbeispiel:
2 1/2-Zimmer-Wohnung
(vgl. Fotos rechte Seite).

letztes deshalb, weil man ein Betriebskonzept für das gemeinschaftliche Zusammenleben vorlegen konnte. Den Kaufpreis von 800 Franken pro Quadratmeter Bauland bezeichnet Peter Kopp als fair, wobei dieser mit der Auflage verbunden war, dass Einwohner und Bürger von Bassersdorf bei der Wohnungsvergabe den Vorzug erhalten.

Rekordverdächtiges Tempo

Bevor die Bagger auffahren konnten, waren einige Hürden zu nehmen. So gab es zunächst einen Architektenwechsel. Im nun folgenden Studienauftrag an fünf Büros schied der Architekt aus dem Investorenwettbewerb nämlich aus. Die Jury entschied sich für den Entwurf von Oberholzer + Rüegg, Rapperswil (heute Rüegg Architekten AG). Zweimal war die Zustimmung der Gemeindeversammlung einzuholen, für den Kaufvertrag ebenso wie für den privaten Gestaltungsplan. Änderungswünsche der Gemeinde tauchten auf – etwa nach einem Kindergarten, der von den Stimmbürgern dann prompt verworfen wurde. Trotzdem verstrichen zwischen Investorenwettbewerb und Bezug der letzten Wohnung nur gerade fünf Jahre.

«Schneller kann man ein Projekt, bei dem alle wichtigen Entscheide über die Ge-

Grosszügige private und gemeinsame Aussenräume gehören dazu.

Hübsches Detail: Wasserbecken als Trennelement zwischen privatem und öffentlichem Raum.

meinde laufen, nicht abwickeln», hält der WSGZ-Geschäftsführer fest. Und, was ihn besonders freut, erst noch innerhalb der veranschlagten Kosten. Wie bei früheren Projekten hat die Genossenschaft mit dem Generalunternehmer Allreal ein Kostendach mit offener Abrechnung vereinbart. Dies bedeutet, dass sie Kostensicherheit hat, aber bei der Auswahl der Unternehmen trotzdem mitreden kann. Ist eine von ihr gewählte Firma teurer, werden die Mehrkosten allerdings aufs Kostendach geschlagen.

Zentrales «Gemeinschaftshaus»

Die sechs Häuser mit den insgesamt 56 Wohnungen bilden eine durchdachte Anlage. Zwei längliche Bauten stehen drei



Punkthäusern gegenüber, ein öffentlicher Gehweg liegt dazwischen. Er läuft auf den sechsten Bau zu, der etwas versetzt den Kopf der Siedlung bildet und alle gemeinschaftlichen Einrichtungen beherbergt. Dazu gehört im Erdgeschoss der grosse Gemeinschaftsraum mit Café und Bibliothek. Ob dort Licht brennt und vielleicht jemand auf Gesellschaft wartet, ist von jeder Wohnung aus sofort ersichtlich. Im Untergeschoss finden sich Fitnessraum und Pflegebad. Zudem hat sich hier die Spitex eingemietet. Weitere Dienstleistungen können beim benachbarten Pflegeheim bezogen werden. Ein hübsches Detail im Aussenraum sind die Wasserbecken zwischen Gehweg und Langbauten. Dank einer Spende der Walder-Stiftung wird man hier noch



Aussen-Fitnessgeräte aufstellen, die sich für Alt und Jung eignen.

Alt und Jung? Trotz durchgehend hindernisfreier Ausführung versteht sich der Breitipack nicht als Alters-, sondern als Mehrgenerationensiedlung. Die zehn Viereinhalbzimmerwohnungen wenden sich nämlich auch an ein Familienpublikum. Mit 122 Quadratmetern weisen sie viel Wohnfläche auf und sind deshalb auch nicht ganz günstig. Das hat einen einfachen Grund: Ursprünglich wollte die Allreal die zwei Häuser mit den grossen Einheiten übernehmen und die Wohnungen im Eigentum veräussern. Die WSGZ stellte jedoch die Bedingung, dass sich die Käufer auch am Gemeinschaftsangebot beteiligen. «Wir wollten nicht zwei Arten von Siedlungsbewohnern», erklärt Peter Kopp. Da die Allreal dies ablehnte, übernahm die Genossenschaft schliesslich alle Wohnungen.

Riesiges Interesse

Der Grossteil der Wohnungen umfasst jedoch zweieinhalb und dreieinhalb Zimmer, wobei sich die Mietpreise sehen lassen können. Schon ab 1120 Franken netto war eine Zweieinhalbzimmerwohnung zu haben. Zum hohen Wohnstandard gehört Akazienparkett in der ganzen Wohnung, eine Küche

Hell und grosszügig präsentieren sich die Wohnungen (hier eine 2½-Zimmer-Wohnung). Einen Blickfang bildet der edle Akazienparkett.

mit Steamer oder Mikrowelle, Multimediaanschlüsse in allen Zimmern oder elektrische Lamellen- und Sonnenstoren, die den Alltag älterer Menschen erleichtern. Wie gross der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in Bassersdorf ist, zeigte sich schon an den ersten Orientierungsabenden. Im Nu lagen der WSGZ nicht weniger als 160 Anmeldungen vor. Allerdings musste die Genossenschaft feststellen, dass viele wieder absprangen, als es um eine konkrete Zusage ging. Sich vom vertrauten Eigenheim oder der langjährigen Familienwohnung zu trennen, fällt eben nicht so leicht. Deshalb konnte die Vermietung am Schluss doch noch für Nicht-Bassersdorfer geöffnet werden. Sie belegen nun rund zwanzig Prozent des Wohnraums.



Da die Gemeinde nicht zuletzt den betagten «Hüslibesitzern» eine Alternative bieten wollte, vergab man Viereinhalbzimmerwohnungen auch an Ehepaare. Insgesamt zogen nur fünf Familien (oder angehende Familien) in die Siedlung, was wohl an den eher teuren Preisen für den grossen Wohnungstyp liegt. Als besonders beliebt erwiesen sich dagegen die günstigeren Zweieinhalbzimmerwohnungen. Tatsächlich gibt es unter den älteren Menschen viele Alleinstehende, die kein drittes Zimmer brauchen. Diese Erfahrung macht Simone Gatti bei den Alterswohnprojekten, die sie betreut, immer wieder – und empfiehlt Genossenschaften deshalb, im 50-plus-Segment vermehrt auf diesen Wohnungstyp zu setzen. >



Die kleineren Einheiten verfügen nur über Duschen, dafür gibt es ein Gemeinschafts-Pflegebad.



Eingang zum «Gemeinschaftshaus», das unter anderem Café, Pflegebad, Fitnessraum und Spitex beherbergt.

Selbst gestalten

Ist für die Genossenschaft die Hauptarbeit mit dem Bezug der Wohnungen geleistet, läuft der Auftrag der Genossenschaft Zukunftswohnen erst richtig an. An «zig Veranstaltungen» und noch mehr persönlichen Gesprächen hat Simone Gatti Mietinteressenten über die Projektidee informiert. Angesprochen waren Menschen, die sich als Alternative zum Alleinwohnen oder zum betreuten Wohnen für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Modell interessierten. Und die auch bereit waren, sich dafür zu engagieren. «Ihr könnt dort dann machen, was ihr gerne möchtet», betonte Simone Gatti an den Infoabenden stets. Nicht nur dass das ganze Angebot – sei es das Café, die Bibliothek, das Gästezimmer – von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst betrieben wird. Diese sollen auch eigene Ideen einbringen und in die Tat umsetzen. Mitbestimmen dürfen die Bewohner auch bei Anschaffungen, etwa bei der Auswahl der Fitnessgeräte. Schliesslich sol-

len diese den Bedürfnissen entsprechen und später nicht nutzlos herumstehen.

Simone Gattis Aufgabe ist es, die Leute zusammenzubringen, Teams zu formieren, sie für Ideen zu begeistern. Glückt der An-schub, kann sie ihr Engagement reduzieren. Organisatorisch liegt das Ganze dann in den Händen einer Hauskommission. Deren erste Besetzung wird in den nächsten Monaten geschehen, danach darf sie die Hausgemeinschaft wählen. Für den Betrieb der gemeinschaftlichen Einrichtungen ist in den Nebenkosten ein Betrag von 35 Franken pro Monat enthalten. Die Einnahmen aus dem Cafeteriabetrieb und die Vermietung des Gästezimmers sollen die entsprechenden Kosten decken. Gleichzeitig will man darauf achten, dass nicht zuviel Freiwilligenarbeit geleistet wird. Mehr als einen halben Tag in der Woche sollte es nicht sein.

Geglückter Start

Und wenn das Café leer bleibt und die Fitnessgeräte verstauben? Zwar komme es

Baudaten

Bau-träger/Vermietung:
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ)

Betrieb Wohnen 2. Lebenshälfte:
Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte, Wallisellen

Generalunternehmer:
Allreal Generalunternehmung AG, Zürich

Architektur:
Rüegg Architekten AG, Rapperswil

Weitere Unternehmen (Auswahl):
Feldmann Bau AG Bilten (Baumeister)
Fenster Nauer AG (Fenster)
Schenker Storen AG (Storen)
Ammann + Schmid AG (Heizung)
Piatti AG (Küchen)
V-Zug AG (Küchengeräte/Waschmaschinen)
Sibir Group (Raumluft)
Lift AG (Aufzüge)

Umfang:
56 Wohnungen (20 x 2½, 26 x 3½, 10 x 4½ Zimmer), 4 Studios, Cafeteria, Fitnessraum, Pflegebad, div. Bastelräume, Tiefgarage (49 Plätze)

Baukosten (BKP 1-5):
19,5 Mio. CHF total
3500 CH/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
2½-Zimmer-Wohnung (58 m²):
1120 CHF plus 135 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung (80,5 m²):
1630 CHF plus 155 CHF NK

bei gemeinschaftlichen Projekten vor, dass nach einer ersten Euphorie nicht mehr viel Neues passiere, räumt Simone Gatti ein. Doch davon ist man im Breitipark weit entfernt. «Es haben sich schon so viele bei mir gemeldet, die mitmachen wollen», erklärt Simone Gatti. «Ich kann mir schlichtweg nicht vorstellen, dass es nicht funktioniert.»

Anzeige

HAGS
Inspiring a new generation

Regupol®
Fallschutz – zuverlässig, langlebig, bewährt.

Oeko-Handels AG
Spielgeräte & Parkmobiliar

Riedmühlestrasse 23
CH-8545 Rickenbach Sulz
Tel. +41 (0)52 337 08 55
Fax +41 (0)52 337 08 65
www.oeko-handels.ch