

# Synergien nutzen

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2014)**

Heft 7-8: **Wohnen im Alter**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-585891>

## **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.

Genossenschaft für Alterswohnungen Wil erstellt vierte Siedlung

# SYNERGIEN NUTZEN



Bilder: Roman Keller

Einst bot sie vor allem günstige WEG-Einzimmerwohnungen. Dann gehörte sie zu den Pionierinnen in Sachen Pflegewohnung. Nun hat die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil (SG) ihr Portefeuille um einen architektonisch hochstehenden Neubau ergänzt. Doch die nächste Innovation steht schon vor der Tür: ein gänzlich neuartiges Pflegekonzept.

Von Richard Liechti

**D**a wird manche junge Baugenossenschaft vor Neid erblassen. Denn die Genossenschaft für Alterswohnungen Wil hat soeben ein Neubauprojekt in die Tat umgesetzt, bei dem weder Finanzierung noch Vermietung eine besondere Hürde darstellten. Der Grund dafür ist rasch gefunden: «Wir sind in der Stadt sehr gut verankert», erklärt der Genossenschaftspräsident Benignus Beck. Schliesslich blickt die Genossenschaft, die mit dem Neubau nun über vier Siedlungen mit insgesamt gut 200 Wohnungen verfügt, auf mehr als vierzig Jahre Erfahrung zurück. Da liegt die Frage nahe: Wie hat sich das Alterswohnen seit den frühen 1970er-Jahren verändert?

**Neubau Haldenstrasse 16A: Meier und Hug Architekten entwarfen einen Sechsspänner mit vielfältigen Aussichten.**

## Steter Wandel

«Damals hat man viele Einzimmerwohnungen gebaut», erzählt Willi Helg, der für die Verwaltung der Genossenschaftsliegenschaften verantwortlich zeichnet. Dies lag insbesondere am damals gültigen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Wer staatliche Subventionen zur Verbilligung der Mietzinse in Anspruch nehmen wollte, durfte für Einzelpersonen höchstens eine Einzimmerwohnung bereitstellen. In den 1990er-Jahren waren diese Kleinwohnungen dann allerdings nicht mehr so begehrt, weshalb die Genossenschaft durch Zusammenlegungen mehr Zweizimmerwohnungen schuf.

Gleichzeitig stieg das Durchschnittsalter der Mieterinnen und Mieter stetig – und ebenso der Wunsch, möglichst lange im vertrauten Umfeld wohnen zu bleiben. Um dies zu gewährleisten, waren mehr und mehr auch Betreuungs- und Pflegeleistungen notwendig. Die Genossenschaft arbeitet deshalb bis heute eng mit der örtlichen Spitex zusammen. Schon 1997 vermietete sie der Spitex zudem Räumlichkeiten,





**1 Wegen der Hanglage wird das Haus vom Sockel aus erschlossen.**

**2 Viel gestalterisches Flair zeichnet auch das Treppenhaus aus.**

um eine Pflegewohnung mit 15 Plätzen einzurichten. Zehn Jahre später erstellte sie in einer weiteren Siedlung einen pavillonartigen Anbau, wo eine zweite Pflegewohnung entstand.

### Daheim pflegen

Ganz aktuell steht in Wil wiederum ein Paradigmenwechsel bei der Alterspflege an. Im vergangenen Jahr ist nämlich ein langjähriges politisches Projekt der Gemeinden Wil, Bronschhofen, Niederhelfenschwil, Rickenbach und Wilen Wirklichkeit geworden. Die Gemeinden

schlossen ihre bisher unabhängigen Organisationen der Altenhilfe unter dem gemeinsamen Dach der Thurvita AG zusammen. Damit entstand eine professionelle Organisation mit insgesamt 360 Mitarbeitenden, die inskünftig umfassende und aufeinander abgestimmte Dienstleistungen für betagte Menschen anbieten will.

So sollen die Betagten auch bei hohem Pflege- und Betreuungsbedarf bis ans Lebensende daheim in ihrer Alterswohnung verbleiben können. Dies hat eine Neuorganisation der Spitex zur Folge. Bisher werden die Leistungen nämlich von einer Zentrale aus erbracht, was teils lange und zeitraubende Anfahrten erfordert. Neu setzt man auf eine dezentrale Organisation mit verschiedenen Quartierstützpunkten. Auch die beiden Pflegewohnungen der Genossenschaft werden zu solchen Stützpunkten. Das Personal der Pflegewohnungen wird künftig auch Leistungen für Mieterinnen und Mieter der übrigen Wohnungen erbringen.

## SPEZIELL ANGEFERTIGTE FASSADE

Die Hanglage und die damit verbundene weite Aussicht nach Süden sowie die unmittelbare Nähe zum Alterszentrum Sonnenhof sind die wesentlichen Merkmale des Neubaus Haldenstrasse 16A. Gegen Norden und Osten grenzt das Gebäude an einen bewaldeten Grünraum. Das Architekturbüro Meier und Hug hat jeweils sechs Wohnungen pro Stockwerk um das Treppenhaus angeordnet; jede Wohnung ist auf zwei Seiten orientiert. Blickfang ist die mit Keramikplatten verkleidete Kompaktfassade. Die gerillten und gewölbten grünen Platten sind von den Architekten eigens für diesen Bau entworfen worden und verleihen ihm ein feingliedriges, elegantes Erscheinungsbild. Farblich darauf abgestimmt sind die eloxierten Metalloberflächen der Fenster, die zu vertikalen Bändern zusammengefasst sind. Die dauerhafte und unter-

haltsame Fassadenkonstruktion kompensiert die Mehrkosten. Das Gebäude erfüllt den Minergie-Standard. Den Heizenergiebedarf deckt eine Wärmepumpe, Sonnenkollektoren auf dem Dach wärmen das Brauchwasser vor.



### Knacknuss Umsetzung

Mit dem neuen Pflegekonzept werden die bisher strikt getrennten Leistungen der ambulanten und der stationären Hilfe vereint, was gemäss Thurvita AG grosse wirtschaftliche Vorteile bietet. Genossenschaftspräsident Benignus Beck verhehlt allerdings nicht, dass er gegenüber der Umsetzung des neuen Systems eine gewisse Skepsis hegt. Viele Altwohnungen seien für die Pflege Hochbetagter nur bedingt geeignet. Die Genossenschaft will deshalb zunächst Erfahrungen sammeln. Sobald eine Wohnungsmieterin oder ein Wohnungsmieter in einer der beiden Siedlungen mit neuem Spitex-Stützpunkt pflegebedürftig wird, soll gemeinsam mit den Angehörigen abgeklärt wer-



den, ob sich diese Person für ein Pilotprojekt zur Verfügung stellt.

«Synergien nutzen» – dieses Motto setzt man bei der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil seit je. Beim Neubau mit 26 Wohnungen, den die Genossenschaft letzten Herbst fertiggestellt hat, gilt es ganz besonders. Das Haus an der Haldenstrasse 16A liegt nämlich direkt neben dem Alterszentrum Sonnenhof. Hier hatte die Gemeinde einst Land für eine Erweiterung des Heims reserviert, danach aber ein anderes Konzept verfolgt. Nun bewarb sich die Genossenschaft um eine Abgabe des Areals im Baurecht. Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, entspricht es genau den Wünschen heutiger Seniorinnen und Senioren. Nicht zu reden von der wunderbaren Aussichtslage am Hang und der grünen Umgebung.

### Neubau mit Zusatznutzen

Die bewährte Zusammenarbeit zahlte sich aus: Die Genossenschaft erhielt von der Stadt den Zuschlag. Das Gleiche gilt für die Suche nach Finanzierungspartnern. Verschiedene lokale Institutionen beteiligten sich an der Genossenschaft oder gewährten Darlehen, darunter sowohl die Katholische als auch die Evangelische Kirchgemeinde. Auf staatliche Fördermittel konnte man verzichten, nahm jedoch die günstigen Darlehen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) in Anspruch. Zu den Auflagen für die Baurechtsvergabe gehörte die Durchführung eines Architekturwettbewerbs, den das Zürcher Büro

Michael Meier und Marius Hug für sich entscheiden konnte. Es entwarf einen Bau, der auch in der Architektenfachwelt auf Anerkennung stiess (vgl. Kasten).

Die Wohnungen – sie bieten zweieinhalb oder dreieinhalb Zimmer – verfügen über allen gängigen Komfort. Das benachbarte Alterszentrum mit seiner Cafeteria und grosszügigen Terrasse ist über einen siedlungsinternen kur-



3 Stockwerkgrundriss: Jede Wohnung ist nach zwei Seiten orientiert.

4–6 Elegante Materialien, hindernisfreie Gestaltung: Blick in eine der Neubauwohnungen.





zen Gehweg erreichbar. Die Mieterschaft kann sich dort verpflegen, Therapiedienste in Anspruch nehmen und die verschiedenen Veranstaltungen besuchen. Das Alterszentrum bietet auch Dienstleistungen wie die Wohnungsreinigung oder das Besorgen der Wäsche an. Über eine Armbanduhr stellt es gar einen 24-Stunden-Notfalldienst sicher. Sollte ein Mieter Hilfe benötigen, wäre das Personal des Alterszentrums in wenigen Minuten vor Ort. Dieser Service ist im Mietzins inbegriffen, alle anderen Hilfsleistungen rechnen die Mieterinnen und Mieter direkt mit dem Alterszentrum ab.

### Genossenschaft für alle Schichten

Neubauwohnungen mit diesem Standard sind allerdings nicht billig. So kommt eine Dreieinhalbzimmerwohnung einschliesslich Nebenkosten rasch auf rund zweitausend Franken monatlich zu stehen. Die Vermietung bereitet trotzdem keine Schwierigkeiten. Tatsächlich wandte sich die Genossenschaft hier eher an Menschen, die vorher im Eigenheim gelebt hatten, dieses aber aus Altersgründen aufgeben mussten. Mit Erfolg: Schon bei Bekanntwerden der Pläne meldeten sich siebzig Interessenten.

Wem der Preis schliesslich doch zu hoch war, den konnte die Genossenschaft auf das übrige Angebot verweisen. So hat man in den anderen Siedlungen auch Zweizimmerwohnungen für tausend Franken inklusive im Angebot – wenn denn eine frei wird. Bei den verbleibenden WEG-Wohnungen können Mieterinnen und Mieter mit tiefem Einkommen zudem die staatliche Zusatzverbilligung beanspruchen. Der Neubau Haldenstrasse 16A stellt deshalb eine wichtige Ergänzung des Portefeuilles der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil dar. Damit alle Schichten in den Genuss zeitgemässer Altersdienstleistungen kommen. ■



Bild: Wohnen

**Blick vom nahen Alterszentrum auf den Neubau: Im Juni 2014 ist die Umgebung bereits grün.**

## BAUDATEN NEUBAU HALDENSTRASSE 16A

### Bauträgerin:

Genossenschaft für Alterswohnungen Wil, Wil

### Architektur:

Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich

### Bauleitung:

Architektur De Lazzer GmbH, Arbon,  
Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich

### Unternehmen (Auswahl):

Frei + Partner AG (Baumeister)  
Otto Keller AG (Heizung/Lüftung)  
Willy Rohner AG (sanitäre Anlagen)

4B Fenster AG (Fenster Holz-Metall)

Schindler Aufzüge AG (Aufzug)

Griesser AG (Sonnenschutz)

Lunor G. Kull AG (Schutzraumausstattung)

### Umfang:

26 Wohnungen (10 x 2 ½, 16 x 3 ½ Zimmer)

### Baukosten:

11,8 Mio. CHF

### Mietzinse (Durchschnitt):

2 ½-Zimmer-Wohnung (61–63 m<sup>2</sup>):

1600 CHF plus 150 CHF NK

3 ½-Zimmer-Wohnung (83–87 m<sup>2</sup>):

1900 CHF plus 200 CHF NK

ANZEIGE



## MIT FENSTER KOSTEN SPAREN

**NEU – 3fach Glas  
ohne Mehrpreis**

Detailliertere Informationen erfahren Sie bei Ihrem **Internorm-Partner** oder unter [www.internorm.ch](http://www.internorm.ch)

**Internorm®**