Wohnqualität an Zentrumslage

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **94 (2019)**

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

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-867777

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Bilder: Anna-Tina Eberhard

Die beiden neuen Häuser fügen sich ins Ortsbild von Herisau ein.

Wohnbaugenossenschaft Hemetli in Herisau (AR) erstellt Überbauung «Rosenaupark»

Wohnqualität an Zentrumslage

Mit dem Rosenaupark hat die Wohnbaugenossenschaft Hemetli ihr bisher grösstes Projekt in die Tat umgesetzt. Sie ergänzt damit den Bestand mit vierzig hindernisfreien Wohnungen in gehobenem Standard. Die beiden Häuser mit ihren Holzfassaden sind auch in Bezug auf Energietechnik und Nachhaltigkeit auf dem neusten Stand.

Von Richard Liechti

Die Wohnbaugenossenschaft Hemetli ist in Herisau eine Institution. Im Kriegsjahr 1943 zur Linderung der Wohnungsnot gegründet, ist die Genossenschaft mit ihren rund 280 Wohnungen eine der grössten Anbieterinnen von Mietwohnungen im Ort und die wichtigste Adresse für das Alterswohnen. Und sie ist tief verankert: Mehr als 1100 Personen und Institutionen, vorwiegend Herisauerinnen und Herisauer, haben Anteilscheine erworben. «Wir geniessen in Herisau ein fast blindes Vertrauen», sagt denn auch Fredi Züst, Präsident der Verwaltung, wie der Vorstand hier heisst. Dieses Vertrauen haben die verschiedenen Vorstandsgenerationen über 75 Jahre hinweg erarbeitet. Gerade bei der Entwicklung neuer Projekte bedeute es eine grosse Verpflichtung zu besonderer Sorgfalt, hält Fredi Züst fest.

Im Gegensatz zu vielen anderen Genossenschaften, die in jener Zeit gegründet wurden, hat die WBG Hemetli immer wieder Neubauten erstellt, lange Zeit gar in einem Fünfjahresrhyth-

mus. So ist die Genossenschaft allein seit dem Jahr 2000 um vier neue Siedlungen und ein zugekauftes Mehrfamilienhaus gewachsen. Dabei hat sie die Zeichen der Zeit früh erkannt und schon in den 1960er-Jahren erstmals Alterswohnungen erstellt. Seit der Jahrtausendwende, als in Herisau viele private Familienwohnungen entstanden, konzentriert man sich sogar ganz auf dieses Segment.

Keine Vorzugskonditionen

Pünktlich zum 75-Jahr-Jubiläum von 2018 hat die Genossenschaft ihr bisher grösstes Projekt fertiggestellt: die Siedlung Rosenaupark mit zwei Häusern, die vierzig Wohnungen umfassen. Sie stehen auch für den Paradigmenwechsel, den man beim Alterswohnen vielerorts beobachtet. Die Zeiten, als man dieses an den beschaulichen, aber oft schwer erreichbaren Ortsrand verlegte, sind vorbei. So liegen auch die beiden neuen Hemetli-Häuser mitten im Herisauer Zentrum, rundum finden sich Läden und Lokale, Menschen sind unterwegs, ja der gemeinschaftliche Aussenraum der Genossenschaftssiedlung grenzt an kommunale Freiräume mit einem grossen Kinderspielplatz.

Die beiden Parzellen erwarb die WBG Hemetli vom Kanton, der sie zuvor für Parkplätze genutzt hatte. Beim Landpreis gab es keine Vorzugskonditionen für die Genossenschaft, auch eine Wohnbauförderung seitens der Gemeinde kennt man nicht. Der Kanton hatte bereits eine Studie für die Neubauten erstellen lassen, die die Genossenschaft übernahm und weiterentwickelte. Sie wechselte aber für die Ausführung zu einem anderen Architekten und zog eine lokale Bauleitung bei. Wie beim Hemetli üblich, gaben die Mitglieder einstimmig grünes Licht für das Neubauvorhaben. Eine schlanke Organisation stellte sicher, dass Entscheide rasch gefällt werden konnten. Die Baukommission bestand aus vier Verwaltungsmitgliedern sowie je einem Vertreter des Architekturbüros und der Bauleitungsfirma. Die Aufträge konnten fast durchwegs an lokale Firmen vergeben werden.

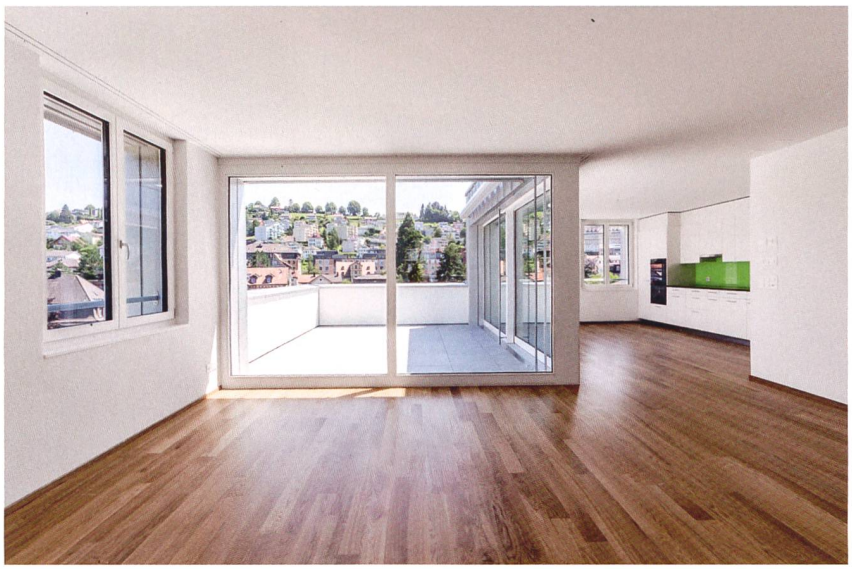
Höherer Standard

Die beiden neuen Häuser fügen sich in das geschützte Ortsbild ein, dies trotz beachtlichen Dimensionen und einer neuen Architektursprache. Dabei gefällt die Fassade mit ihrer Verkleidung aus vorvergrauten Weisstannenholz einem breiten Publikum. Um die Höhe optisch abzufedern, ist das Dachgeschoss beim einen Haus in Eternit, beim andern in einer Metallverkleidung gehalten. Neben den vierzig Genossenschaftswohnungen und dem grosszügigen Gemeinschaftsraum hat eine Ärztegemeinschaft ein Doppelgeschoss für Praxisräume erworben. Sie schätzt besonders die unmittelbare Nachbarschaft zum Spital, das über einen eigenen Zugang direkt erreichbar ist.

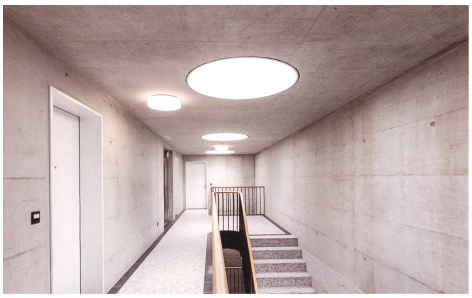
Die Wohnungen richten sich auf alle vier Himmelsrichtungen aus – wobei alle Ausblicke ihre Liebhaber gefunden hätten. Sie bieten zweieinhalb bis viereinhalb Zimmer. Sowohl bei den Flächen als auch bei der Ausstattung hat die Genossenschaft auf einen hohen Standard gesetzt. So besitzt beispielsweise jede Wohnung einen eigenen Waschturm oder je nach Wohnungstyp einen Steamer oder Kombisteamer. Nicht gespart hat man auch bei den bodenebenen Duschen mit der Glasverkleidung. «Mit dem höheren Standard wollten wir bewusst einen Ausgleich zum restlichen Bestand schaffen», erklärt Ernst Bischofberger, der das Präsidium der Baukommission innehatte. Denn in Herisau gebe es wie im übrigen Kanton Appenzell Ausserrhoden zwar durchaus Wohnungsleerstände, doch beträfen diese vor allem Altwohnungen. Attraktive Neubauwohnungen dagegen seien gefragt.

Strom selber nutzen

Mit dem Neubau wollte die Genossenschaft deshalb auch Menschen ansprechen, die bisher im Einfamilienhaus gelebt hatten und einen gewissen Komfort wünschen. Und dies ist gelungen: «Verschiedene der neuen Mieter haben vorher im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung gelebt», erklärt Verwaltungsmitglied Fritz Bodenmann. Die Wohnungen sind durchwegs



Die Wohnungen bieten viel Platz, sind optimal belichtet und hindernisfrei.



Im Treppenhaus lockern Bodenbeläge und Holzhandläufe die Betonoptik auf.

Die Fassadenverkleidung besteht aus vorvergrauter Weisstanne.

Grundrisse zweier 3 ½-Zimmer-Wohnungstypen.

hindernisfrei ausgelegt, auch Häuser und Umgebung sind mit Rollator oder Rollstuhl zugänglich. Was die Genossenschaft nicht anbietet, sind Betreuungsleistungen oder besondere Einrichtungen für Hochbetagte. Dieses Segment deckt in Herisau eine von der Gemeinde gegründete Stiftung ab – und die Genossenschaft will diese gut funktionierende Lösung nicht konkurrenzieren und im Pflegebereich keine eigenen Angebote aufbauen. Betreuungsleistungen können im Übrigen auch bei der örtlichen Spitex-Organisation bezogen werden.

Auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit sind die beiden Häuser auf dem neusten Stand. 13 Erdsonden liefern über eine Wärmepumpe die Raumwärme und das Warmwasser. Mit den Photovoltaikanlagen auf den Dächern und einem Heisswasserspeicher produziert man rund 40 Prozent des Gesamtenergiebedarfs. Mit den geplanten Batteriespeichern sollen die Tagesspitzen auf die Nacht hin gespeichert werden, damit der selber erzeugte Strom möglichst vollständig hausintern verbraucht wird. Die Mieterinnen und Mieter erhalten den Eigenstrom zu einem günstigeren Preis, damit sie ihren Verbrauch möglichst auf die «Sonnenzeit» ausrichten. Zu diesem Zweck gründete man eine Eigenverbrauchsgemeinschaft. Über das Display im Hauseingang und über eine App können sich alle Interessierten jederzeit über Leistung und Verbrauch informieren. Eine Besonderheit ist die doppelstöckige Tiefgarage. Die Genossenschaft erstellte sie deshalb, weil sie dem Kanton wiederum Parkraum zur Verfügung stellen musste. Für die eigenen Mieter stellt man rund 35 Plätze zur Verfügung.

Grosse Nachfrage

Die Bauarbeiten erwiesen sich wegen des schlechten Baugrunds und der Lage im Ortszentrum als anspruchsvoll. Trotzdem konnte man deutlich unter Budget abschliessen. Die Finanzierung bereitete keinerlei Probleme. Für das Eigenkapital konnte die Genossenschaft Mittel aus der eigenen Darlehenskasse einsetzen, die sich grosser Beliebtheit erfreut. Dabei liess man allerdings Vorsicht walten, um ein Klumpenrisiko zu vermeiden: Darlehen von Mitgliedern sollen sich jederzeit durch Bankhypotheken ersetzen lassen. Bei der übrigen Finanzierung nahm die Genossenschaft neben Bankhypotheken erstmals ein langfristiges Darlehen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) auf.

Der Grossteil der Wohnungen war bereits Monate vor Bezug im August 2018 reserviert. Aktuell sind noch drei grössere Einheiten frei, die man durchaus auch an Familien vermieten würde. Ein Hindernis dafür sei wohl das Image der Genossenschaft, deren Name mit dem Alterswohnen verknüpft sei. Hier müsse man noch Kommunikationsarbeit leisten, auch in Bezug auf den übrigen Bestand, der ein breites Angebot auch sehr preisgünstiger Wohnungen umfasst. Das gehobene Segment sei gemäss Ernst Bischofberger mit den Neubauten denn auch abgedeckt. Nach der intensiven Bauzeit – neben dem Rosenaupark hat man 2017 das Projekt «Alti Füürwehr» mit 21 Wohnungen realisiert – soll nun eine Phase der Konsolidierung folgen.

Moderne Organisationsstruktur

Die Weichen für das weitere Wachstum sind jedoch gestellt: Nach einer Statutenänderung darf die WBG Hemetli nun über die Ortsgrenzen hinaus aktiv werden. Auch organisatorisch ist man für die Zukunft gerüstet. Zwar besitzt das Hemetli schon seit einigen Jahren eine Geschäftsstelle, trennt aber künftig die operative und die strategische Ebene stärker. Zwei Teilzeitmitarbeiterinnen werden sich um das Tagesgeschäft kümmern, so dass sich der Vorstand vermehrt langfristigen Herausforderungen widmen kann. Dazu zählen sicherlich auch der Unterhalt und die Weiterentwicklung des Bestands. Die ändernden Mieterbedürfnisse und die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt gelte es im Auge zu behalten, schreibt Genossenschaftspräsident Fredi Züst in der 75-Jahr-Jubiläumsschrift. Damit alle Hemetli-Liegenschaften für die Mieterschaft weiterhin attraktiv und bezahlbar bleiben. ■

Baudaten

Bauträgerin:
Wohnbaugenossenschaft Hemetli, Herisau

Architektur (Entwurf):
RGP3 Architekten AG, Herisau

Architektur (Weiterbearbeitung und Ausführung):
Roger Bechtiger, St. Gallen

Bauleitung:
rsp bauleitung ag, Herisau

Umfang:
40 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Doppel-Tiefgarage mit 85 Plätzen, Arztpraxis (Stockwerkeigentum)

Baukosten (BKP 1–5):
14,3 Mio. CHF total (ohne Tiefgarage und Arztpraxis)
4230 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
2 ½-Zimmer-Wohnung (3. OG, 71 m² plus 17 m² Loggia):
1435 CHF plus 195 CHF NK
3 ½-Zimmer-Wohnung (2. OG, 88 m² plus 11 m² Loggia):
1650 CHF plus 220 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung (2. OG, 104 m² plus 12 m² Loggia):
1940 CHF plus 250 CHF NK

Anzeigen