



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 Waschkosten. 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 drei-, viermal 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 gewichten 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 empfohlen würde er auch Erkundigungen bei bestehenden Alterseinrichtungen.

Langfristige Denkweise

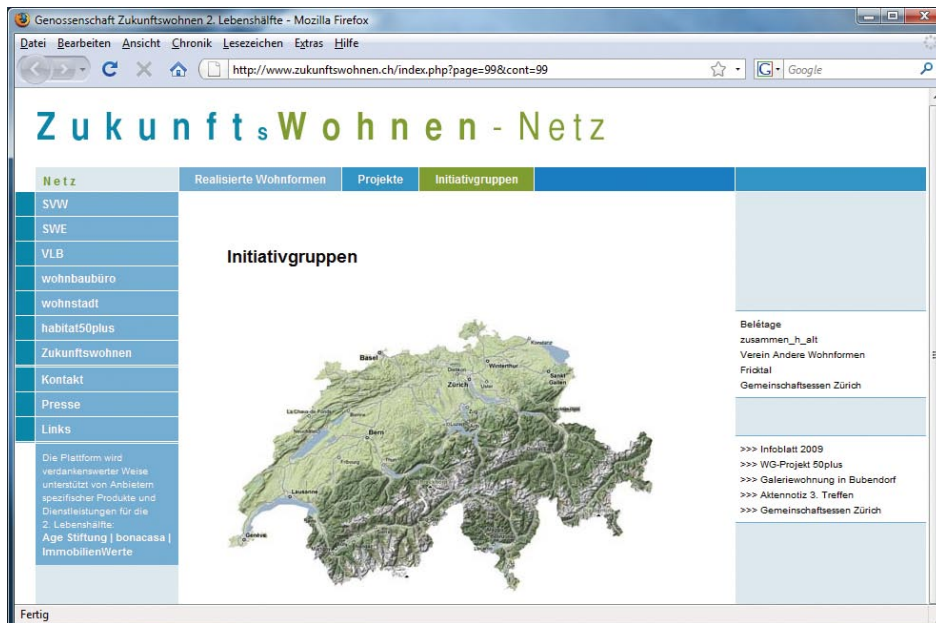
Für die Zukunft der Siedlung Bernstrasse ist die Graphis zuversichtlich. Dank der verschiedenen Massnahmen hat sich die Vermietungssituation verbessert. Allerdings brauche es Zeit. Mund-zu-Mund-Propaganda sei wichtig. Da Betagte ihr Umfeld nicht gern wechseln, leben potentielle Mieter oft in der Nähe. 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 viereinhalb 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.

www.zukunftswohnen.ch ist die Plattform für neue Alters-Wohnformen

Akteure zusammenbringen



Unter www.zukunftswohnen.ch ist eine Plattform im Aufbau, die sich an Anbieter und Interessierte im Bereich neuer Wohnformen für das Alter wendet.

Die Internetplattform www.zukunftswohnen.ch soll dazu beitragen, dass bestehende und neue Wohnmodelle sichtbar werden und gute Erfahrungen aus realisierten Projekten multipliziert werden können. Zudem möchte die Plattform die unterschiedlichen Akteure zusammenbringen. Hinter diesem Auftritt steht das ZukunftsWohnen-Netz, dem die drei Dachverbände des genossen-

schaftlichen Wohnungsbaus SVW, SWE und VLB angehören. Weitere Firmen und Organisationen, die ebenfalls Beratungsleistungen im Bereich «Wohnen im Alter» anbieten, haben sich angeschlossen.

Zweck des Netzwerks ist der Austausch unter den Verantwortlichen der Wohnbaugenossenschaften und weiterer Akteure des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die sich

mit Fragen zum Wohnen im Alter in der täglichen Praxis auseinandersetzen. Als Ziel nennt das ZukunftsWohnen-Netz die Förderung und Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften bei der Entwicklung von zukunftsorientierten Lösungen für ihre älter werdenden Bewohnerinnen und Bewohner. Wichtiger Bestandteil ist die Kooperation mit Gemeinden, die gemeinsam mit Baugenossenschaften Projekte lancieren möchten.

Initiativgruppen finden neue Partner

www.zukunftswohnen.ch wendet sich an einen grösseren Kreis. Bauträger, Gemeinden, Projekt- und Initiativgruppen, aber auch interessierte künftige Nutzer finden dort einen Treffpunkt. Vollendete oder im Aufbau begriffene modellhafte Projekte sind aufgeschaltet und verlinkt. Auf danebengestellten Schweizkarten können sie geographisch lokalisiert werden. Dies bietet einerseits die Möglichkeit, aus erfolgreichen Projekten zu lernen.

Andererseits erschliesst die Plattform Initiativgruppen, die ebenfalls aufgelistet sind, weitere Interessentinnen und Interessenten. Potentielle Nutzerinnen und Nutzer wiederum finden heraus, welche Projekte und Wohnformen es gibt und welche allenfalls zu ihnen passen könnten. Nicht fehlen dürfen die Kontaktadressen der Mitglieder des ZukunftsWohnen-Netzes, die Beratungsdienstleistungen anbieten. Aktuelle Informationen für die Mitglieder, aber auch schon einige konkrete Wohnungsausschreibungen runden die Plattform ab. 