

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Alternative zum Altersheim  
**Autor:** Berther, Bettina  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107183>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



So präsentiert sich die «Residänz im dritte Länz» der Genossenschaft Drei Birken in Muttenz. Hier sieht man die Balkone der südlichen 4 ½-Zimmer-Wohnungen. Eine Wand schützt sie vor dem Verkehr der Neuen Bahnhofstrasse. Nach dem Abbruch des linksstehenden Hauses werden dort Parkplätze und ein Bocciaplatz entstehen.



Foto: Rolf Eigenmann

Foto: Rolf Eigenmann



Foto: Bettina Berther

Alle 3 ½-Zimmer-Wohnungen kommen in den Genuss von Nachmittags- und Abendsonne – wenn es nicht gerade bewölkt ist . . .

Der Eingangsbereich mit dem offenen Treppenhaus wird durch eine Schutzmauer und ein Velohäuschen abgeschirmt.

Die Genossenschaft Drei Birken in Muttenz erstellte die «Residänz im dritte Länz»

## Alternative zum Altersheim

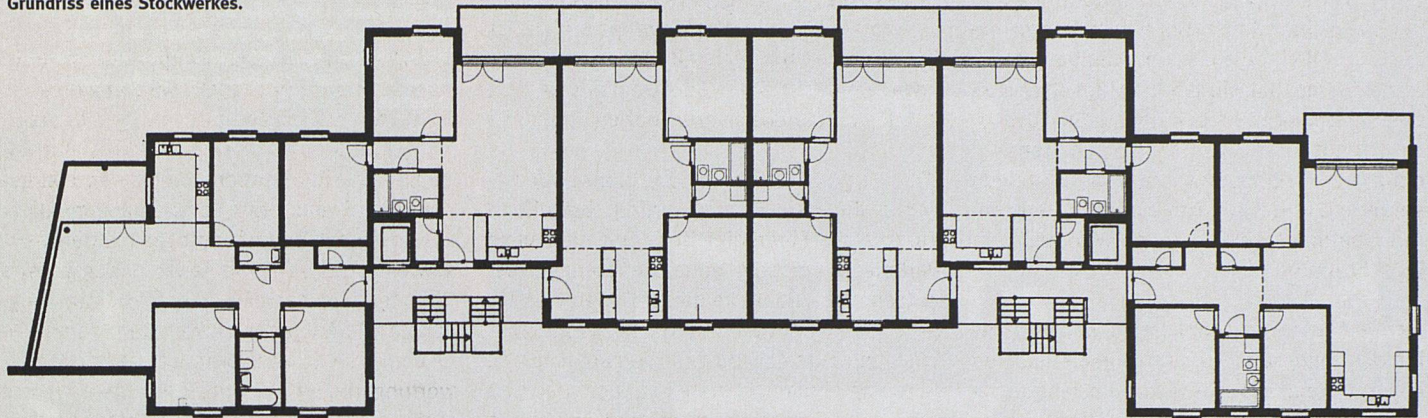
Wie schafft man im gleichen Zug Wohnraum für alte und junge Menschen? Diese Frage stellte sich die Genossenschaft Drei Birken. Die Antwort präsentiert sich in Form eines Neubaus im Herzen von Muttenz.

**VON BETTINA BERTHER** ■ Wenn die Kinder ausziehen, ist die Wohnung plötzlich zu gross für eine oder zwei Personen. Trotzdem suchen sich die meisten MieterInnen keine kleinere Bleibe: Man wohnt bereits über Jahre im gleichen Haus, die Miete ist tief und man fühlt sich zu Hause. Junge Familien aber wären auf den Wohnraum angewiesen. Die Genossenschaft Drei Birken befasste sich mit dieser Problematik. Sie stellt seit über 30 Jahren Familien in Muttenz kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung – in Form von

60 Einfamilienhäusern und 15 Wohnungen. Nun entschied sie sich, einen Neubau zu wagen, der den Bedürfnissen von älteren Menschen entspricht. Durch den Wechsel in eine altersgerechte Wohnung wird Wohnraum für junge Familien frei. Gleichzeitig können die BewohnerInnen möglichst lange selbständig wohnen, ohne in ein Altersheim ziehen zu müssen.

**ENORMES BEDÜRFNIS.** Schon bevor die Genossenschaft das Projekt offiziell vorstellte, ►

Grundriss eines Stockwerkes.



meldeten sich über 70 InteressentInnen aus den verschiedensten Bevölkerungsschichten. Die Idee schien also einem Bedürfnis zu entsprechen. Die Genossenschaft fühlte sich durch die grosse Nachfrage angespornt, das Projekt zu verwirklichen, wie der Verwalter, Karl Martin, erklärte.

Ursprünglich wollte man mit dem Projekt auch jüngere Menschen ansprechen, etwa solche, die am Ende ihrer beruflichen Tätigkeit stehen. Doch die Verantwortlichen mussten den Altersdurchschnitt der BewohnerInnen um rund zehn Jahre nach oben korrigieren. Die alteingesessenen Genossen-

schafterInnen der Drei Birken, für die der Neubau in erster Linie geplant war, fühlten sich doch noch etwas zu jung für «Alterswohnungen». So zieht niemand von ihnen in die «Residänz im dritte Länz» – wie die neue Liegenschaft heisst. Trotzdem war es kein Problem, das Haus zu vermieten. Von den neuen GenossenschafterInnen sind alle pensioniert, die ältesten sind über 80 Jahre alt. Die Bedingungen für die MieterInnen bleiben aber gleich: Sie müssen aus einer grösseren Wohnung oder einem Haus in Muttenz ausziehen, um so einer jungen Familie Platz zu schaffen. Ausserdem sind sie verpflichtet, vier Anteilscheine für je 500 Franken zu kaufen und der Genossenschaft 15 Prozent der Baukosten ihrer Wohnung als Darlehen zur Verfügung stellen. So konnte der Eigenkapitalanteil auf über 25 Prozent erhöht werden. Gleichzeitig verminderten sich entsprechend die Mietkosten, da weniger Fremdkapital aufgenommen werden musste.

**HOHER BAUSTANDARD.** Für ältere Menschen ist es besonders wichtig, dass sich sowohl die öffentlichen Verkehrsmittel als auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung befinden. Sie möchten nicht isoliert, sondern mitten im Geschehen leben. Erst nach langer Suche gelang es der Genossenschaft, eine geeignete Parzelle an zentraler Lage von der Gemeinde im Baurecht zu erwerben. Darauf wurden drei Architekten zu einem Wettbewerb eingeladen, aus dem eine Jury das Projekt der gs-Architekten wählte.

Da ältere Menschen den Grossteil des Tages im Haus verbringen, legte die Genossenschaft Wert auf eine hohe Bauqualität. So erreicht das Gebäude beim Lärmschutz einen Standard, der sonst für Eigentumswohnungen gilt. Die Fassade besteht aus einer hinterlüfteten Konstruktion mit einer 14-Zentimeter-Dämmschicht. Sie ist mit Eternit-, bei Balkonen und Laubengängen mit Holzplatten verkleidet. Das Haus ist rückseitig gegen die Neue Bahnhofstrasse ausgerichtet, bei

den hier liegenden Räumen setzte man schallstoppende Fenster sowie eine kontrollierte Lüftung ein. Auf Lärmschutz achtete man auch bei den Wohnungszwischendecken, die einen zweischaligen, isolierten Aufbau besitzen. Schliesslich sind auch die gesamten Leitungsstränge isoliert.

Weil die Baukommission aus Laien bestand, zog man neben dem Generalunternehmer und dem Architekten auch noch einen Bauberater bei. «Dieses Verfahren hat sich absolut bewährt und wir haben das Beratungshonorar bei weitem eingespart», ist Karl Martin überzeugt. Auch machte er die Erfahrung, dass ein unterschiedlich zusammengesetztes Gremium Baulösungen findet, die dem Geschmack und der Meinung der Mehrheit entsprechen. Von den sechs Vorstandsmitgliedern wurden drei in die Baukommission delegiert. Sie legten die wichtigsten Entscheidungen dem Vorstand zur Beratung und Beschlussfassung vor.

**ROLLSTUHLGERECHTES WOHNEN.** Das dreistöckige Mehrfamilienhaus besteht aus sehr hellen 4½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, die, wie das ganze Haus, rollstuhlgängig sind. Zwei Lifte verbinden die einzelnen Stockwerke miteinander.

Wie lange jemand selbstständig wohnen kann, bestimmt nicht zuletzt die Infrastruktur des Badezimmers. Trotzdem konnten die Erstbe-

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Wohngenossenschaft «Drei Birken», Muttenz

##### Architektur:

gs-Architekten, Muttenz

##### Bauleitung:

Mobag AG

##### Umfang:

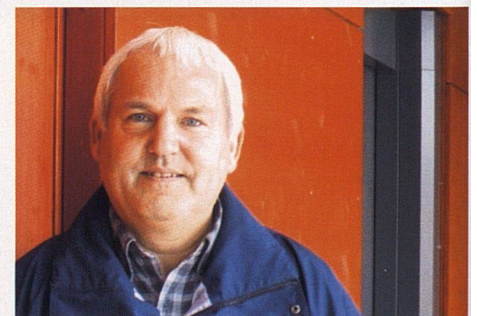
18 Wohnungen (6 4½-Zimmer-Wohnungen à 102 m<sup>2</sup>, 6 3½-Zimmer-Wohnungen à 84 m<sup>2</sup> und 6 3½-Zimmer-Wohnungen à 77 m<sup>2</sup>), 5 Hobbyräume à total 91,5 m<sup>2</sup>, 1 Mehrzweckraum à 71 m<sup>2</sup> und eine Autoeinstellhalle mit 18 Parkplätzen

##### Bauzeit:

Von Januar 2002 bis April 2003

##### Baukosten:

Total: 5,3 Mio. CHF  
Gebäude pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche:  
3194 CHF



Der Verwalter der Genossenschaft Drei Birken, Karl Martin.

wohnerInnen zwischen einer gemütlicheren, aber im Alter unpraktischen Badewanne und einer Dusche wählen. Bis auf drei entschieden sich alle für die erstere. Damit die Badewanne nicht zum Hindernis wird, setzte man den Boden auf gleiche Höhe wie den Fussboden. Somit konnte der Rand tiefgehalten werden, was ein einfaches Ein- und Aussteigen garantiert. – Um die Hausarbeit zu erleichtern, befindet sich in jeder Wohnung ein Waschturm.


**AKTIVE BEWOHNERINNEN.** Im Sockelgeschoss hat die Genossenschaft einen gemeinsamen Werk- und einen Mehrzweckraum gebaut. Sie bieten den BewohnerInnen die Möglichkeit, die Beziehungen untereinander zu pflegen – sei dies etwa in Form eines gemeinsamen Morgenessens, geleiteten Altersturnens oder einer Diaschau. Vier weitere Hobbyräume können individuell an die BewohnerInnen vermietet werden. Unter anderem machten eine Schneiderin und ein Webdesigner vom Angebot Gebrauch. Laut Karl Martin hätte man sogar noch mehr Räume vergeben können: ein Zeichen, dass das Klischee von der passiven alten Generation der Vergangenheit angehört. Den Gemeinschaftsraum mit

eingebauter Küche und Toiletten können die BewohnerInnen auch an Aussenstehende vermieten. Ein separater Eingang schlägt eine Brücke zur Öffentlichkeit. Erste Anfragen, etwa Spitex-Sitzungen oder Gemäldeausstellungen dort durchzuführen, haben sie bereits erreicht.

Nicht so glücklich ist die Genossenschaft hingegen mit den Bauvorschriften betreffend Parkplätze: Einerseits befinden sich viele Parkplätze vor dem Haus, andererseits benutzen nicht mehr alle dieser Generation ein Auto, insbesondere an dieser Wohnlage. Trotzdem musste man eine Tiefgarage mit 18 Autoeinstellplätzen erstellen, und der Bau von sechs Besucherparkplätzen im Garten steht kurz bevor. Dort will man die Rasengittersteine möglichst tief setzen und die Parkplätze stark begrünen, um sie dadurch in den gemeinsamen Aussenbereich einzubeziehen. Zu diesem werden noch ein Bocciaplatz hinzukommen und natürlich drei Birken. – Etwas Positives hat die Tiefgarage aber doch: Die zukünftigen BewohnerInnen entschieden sich, den etwas düster wirkenden Betonraum gemeinsam weiss zu streichen. So konnten sie erste Freundschaften knüpfen. Daneben hatten sie die Möglichkeit, sich an mehreren

Mieterversammlungen näher kennen zu lernen.

**GEGENSEITIGE HILFE.** Ein Hauptpfeiler des Projektes ist die Solidarität zwischen den BewohnerInnen. Bei Bedürftigkeit soll Nachbarschaftshilfe zum Tragen kommen, die die GenossenschafterInnen durch externe Angebote wie Spitex oder Verpflegungsmöglichkeiten je nach Bedarf ergänzen können. Ausserdem soll jede und jeder angemessene Pflichten übernehmen. «Es ist wichtig, möglichst viele Aufgaben zu verteilen, damit alle involviert sind. Wenn die Leute selber Verantwortung tragen, identifizieren sie sich viel mehr mit ihrer Umgebung», erklärt Karl Martin das Konzept. Zu den Aufgabenbereichen gehört das Verwalten der gemeinsamen Räume, die Haustechnik, der Garten, und jemand fungiert als Ansprechperson für die Siedlung.

Der Zügelplan ist erstellt, und bei Erscheinen dieses Heftes wird Leben in die «Residanz im dritte Länz» eingezogen sein. Von nun an ist es an den BewohnerInnen selbst, ihren gemeinsamen Lebensabschnitt zu gestalten; die Genossenschaft hat ihren Teil der Arbeit getan. 

Anzeige



**SIEMENS**

**Sehr entgegenkommend:  
Der Backwagen  
exklusiv bei Siemens.**

Seit seiner Erfindung 1971 bietet der Backwagen Komfort der besonderen Art. Roste, Bleche und Pfannen werden in die Tür eingehängt und beim Öffnen mit herausgezogen. Beide Hände bleiben so zum Begiessen des Bratens frei. Und die fertigen Gerichte lassen sich problemlos von oben entnehmen.

**Siemens. Innovation in  
Technologie und Design.**  
Mehr Informationen unter:  
Tel. 0848 888 500, Fax 0848 888 501  
ch-info.hausgeraete@bshg.com  
www.siemens-hausgeraete.ch