

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 91 (2016)
Heft: 7-8: Wohnen im Alter

Artikel: Alterswohnen für ehemalige Hausbesitzer
Autor: Bürgisser, Thomas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-658358>

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: 14.03.2025

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

In Mettmenstetten (ZH) ist die Überbauung maettmi50plus entstanden

Alterswohnen für ehemalige Hausbesitzer



Bild: Renate Wernli

Gegen den anfänglichen Widerstand der Banken und ohne grosse Unterstützung der Gemeinde realisierten fünf Einwohnerinnen und Einwohner im zürcherischen Mettmenstetten ein neues Wohnangebot für Menschen in der dritten Lebensphase. Nicht alles ging so auf, wie sie es sich vorgestellt hatten. Trotzdem fühlen sie sich heute wohl in der neuen Wohnumgebung.

Von Thomas Bürgisser

Es ist nicht das erste Mal, dass Mettmenstetten mit einem Alterswohnprojekt von sich reden macht. 1973 baute die Gemeinde mehrere Alterswohnungen, die Siedlung galt als einzigartige und zukunftsweisende Wohnform im Säuliamt. Über vierzig Jahre später ist nun im Dorfkern eine zweite Überbauung mit Wohnungen für ältere Menschen entstanden – auf Initiative von fünf Einwohnern und ohne grosse Unterstützung der Gemeinde. Mit den Alterswohnungen früherer Zeiten hat die Überbauung maettmi50plus der gleichnamigen

Wohnbaugenossenschaft denn auch kaum mehr etwas gemeinsam.

Ein kleiner Innenhof mit Begegnungszone verbindet die drei Gebäude. Im Bild: Ruedi Werder, Manfred Lorch, Trudi Wiedmer und Susanne Baer.

Mehr als eine Alterswohnung

Ziel sei gewesen, neue Wohnungen für Menschen in der dritten Lebensphase zu schaffen, die sich bisher den Standard eines eigenen Hauses gewohnt waren. «Dadurch sollten auch wieder Häuser für junge Familien frei werden», erklärt Ruedi Werder, Präsident der Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus. Bei vielen Paaren über fünfzig seien die Kinder inzwischen



Die Wohnungen bieten grosszügige Grundrisse und einen hohen Ausbaustandard.



In der Küche wurde dem Motto «Wohnen in der dritten Lebensphase» zum Beispiel mit Drehknöpfen anstatt Touchbedienung Rechnung getragen, im ...

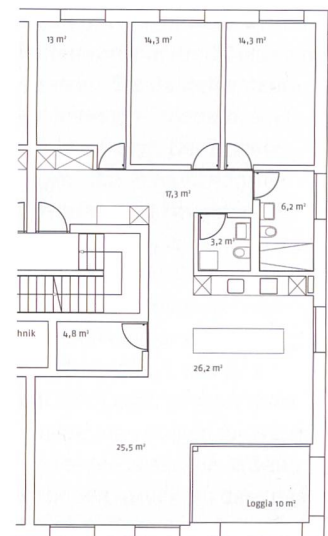
Bilder: maettmi50plus AM



... Badezimmer mit Dusche anstatt Badewanne. Fast alle Wohnungen verfügen ausserdem über einen eigenen Waschturm.



Die Balkone sind rund zehn Quadratmeter gross, im Erdgeschoss verfügen die Wohnungen über einen Sitzplatz.



Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung im ersten OG mit 125 Quadratmetern Wohnfläche.

ausgezogen, das eigene Haus eigentlich zu gross. «Aber gleich in eine Alterswohnung, wie man sie kennt, möchte man deshalb ja auch nicht.» Vielmehr wünschten sich Hausbesitzer oft etwas grosszügigere Wohnungen. «Und sie haben meist auch das Kapital für einen guten Ausbaustandard.» Maettmi50plus sollte all das bieten, kombiniert mit Raum für gemeinsame Aktivitäten, die die Bewohner nach Lust und Laune selber organisieren können.

Im Mai 2011 sassen die fünf Initianten erstmals zusammen, organisierten eine Umfrage unter Interessierten und erarbeiteten daraufhin – mit dem positiven Feedback möglicher späterer Bewohner im Rücken – ein Grobkonzept. Geholfen hat ihnen in dieser ersten Phase ein Preis der Walder-Stiftung aus Zürich, die wegweisende Projekte rund ums Wohnen im Alter fördert. «Die damit verbundenen 30 000 Franken investierten wir etwa in Unterlagen für die Verhandlung mit Behörden und Banken», erinnert sich Ruedi Werder. Schnell fand man auch mitten im Dorf geeignetes Bauland und wurde sich mit dessen Eigentümerfamilie einig. Diese hatte selbst bereits ein Vorprojekt bei einem Architekten in Auftrag gegeben. Die Ini-

tianten von maettmi50plus konnten sich diesem anschliessen und ihre Vorstellungen für das eigene Teilprojekt miteinfließen lassen. Anderthalb Jahre nach dem ersten Zusammensitzen gründete man die Genossenschaft.

Zurückhaltung bei Kapitalgebern

Schwieriger gestaltete sich die Finanzierung. Den meisten Kapitalgebern seien die Wohnflächen zu gross und der geplante Ausbaustandard zu hoch gewesen, erinnert sich Ruedi Werder. Auch bei der Wohnbauförderung des Bundes über den Fonds de Roulement sei man deswegen auf Ablehnung gestossen. Die zwölf Banken, mit denen die Genossenschaft in Verhandlungen war, zögerten ebenfalls. Schliesslich verzichtete man auf einige Ausbaudetails. Nach den Abstrichen belief sich das Budget noch auf 15,2 Millionen Franken, einschliesslich Landkosten von 3,6 Millionen. 9,5 Millionen wurden von einer Regionalbank als Baukredit gesprochen – unter der Bedingung, dass genügend Eigenmittel vorhanden seien.

Diese beschaffte man sich einerseits über die Genossenschaftsanteile zu je 10 000 Franken, andererseits über freiwillige Darlehen wie



Bild: maettmi50plus AM

Die drei Häuser von maettmi50plus befinden sich im Dorfkern von Mettmenstetten – in Gehdistanz zum Bahnhof und zu Einkaufsmöglichkeiten.



Bild: Beni Federer

Luftaufnahme: So präsentiert sich die Neubausiedlung im Dorfkontext.

auch erste Pflichtdarlehen von künftigen Mietern. So sind die Wohnungsmieter verpflichtet, mindestens 50 000 Franken einzubringen. Diese werden fest verzinst, der Ertrag direkt von den Mieten abgezogen. Zusätzlich erklärte sich die Bank bereit, selbst noch für 300 000 Franken Genossenschaftsanteile zu kaufen. «Nur dank einiger grosszügiger Genossenschafter und auf den letzten Drücker konnten wir so das Kapital beschaffen», erinnert sich Ruedi Weder.

1,8 Millionen eingespart

Im Januar 2014 begann der Bau der drei Mehrfamilienhäuser, die sich um einen kleinen Hof gruppieren. Gleichzeitig wurde auch der Projektteil der Landeigentümerfamilie mit den zwei angrenzenden Mehrfamilienhäusern realisiert. Im Herbst 2015 fand der genossenschaftliche Bau seinen Abschluss, 1,8 Millionen Franken günstiger als geplant. Zu verdanken sei dies neben den günstigen Offerten auch der eige-

nen dreiköpfigen Baukommission, die das Projekt engagiert verfolgte und die Rechnungen genau kontrollierte, ist sich Ruedi Werder sicher.

Aufgeteilt auf die drei Häuser sind neun 3½-Zimmer-Wohnungen, neun 4½-Zimmer-Wohnungen und fünf Studios entstanden. Die Wohnungen bieten zwischen 107 und 125 Quadratmeter Fläche und eine 10 Quadratmeter grosse Loggia, während es bei den Studios 75 Quadratmeter sind. Der Ausbaustandard ist wie gewünscht sehr hoch, mit zwei Nasszellen pro Wohnung und grosser Küche inklusive Rüstinsel. Bei der Ausstattung wurde dem Motto «Wohnen in der dritten Lebensphase» Rechnung getragen. So finden sich in der Küche zum Beispiel Drehknöpfe anstatt einer Touchbedienung oder in den Badezimmern Duschen anstatt Wannen. Und selbstverständlich sind alle Wohnungen hindernisfrei gebaut. Ein weiteres Zugeständnis ans Alter findet sich

Baudaten

Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft maettmi50plus, Mettmenstetten

Architektur:

AmreinHerzig Architekten GmbH, Baar

Bauleitung:

Coneco AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Ineichen AG Zug (Baumeister)
Astor Küchen AG (Küchen)
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)

Umfang:

3 MFH, 23 Wohnungen, 1 Gästezimmer, 1 Hobbyraum, 1 Werkstatt, 1 Gemeinschaftspavillon, 16 Doppelstellboxen in der Tiefgarage

Baukosten (BKP 1–5):

9,8 Mio. CHF total
3865 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

Studio 1½ Zimmer (75 m²):
1100 CHF plus 140 CHF NK
3½-Zimmer-Wohnung (107 m²):
1860 CHF plus 190 CHF NK
4½-Zimmer-Wohnung (125 m²):
2340 CHF plus 220 CHF NK

in der Tiefgarage, in der die maettmi50plus-Bewohner Doppelgaragenboxen mieten können. «So muss man beim Parkieren nicht um Säulen herumzirkeln.»

Jeder kann, keiner muss

Das Herzstück des genossenschaftlichen Zusammenlebens bildet ein 50 Quadratmeter grosser Pavillon. Ihn können alle Bewohner nutzen. Und hier finden auch gemeinsame Aktivitäten statt: Bewohner backen zusammen Brot, machen Gesellschaftsspiele, und täglich um zehn Uhr gibt's Kaffee. Organisiert werden die Anlässe in losen Gruppen. «Diese sind mehr oder weniger ungeplant entstanden. Hier kann sich jeder mit seiner Idee einbringen», so Ruedi Werder. Andere Gruppen wiederum sind fix organisiert, zum Beispiel zur Administration des Pavillons, der Werkstatt und des Gästezimmers, das von den Mietern auf Anmeldung genutzt werden kann.

«Wir haben gestaunt, wie schnell sich nach dem Einzug im Herbst 2015 solche Aktivitäten von alleine ergeben haben», sagt Ruedi Werder. Allgemein sei das Zusammenleben heute genau so, wie man sich das damals vorgestellt hatte: Jeder verfüge über seinen Freiraum, wer aber möchte, finde schnell Anschluss. «Und wir helfen uns gegenseitig, bei kleinen Arbeiten, dem Einkaufen oder einfach nur, indem man ein Auge aufeinander hat.» Gleichzeitig betont Ruedi Werder aber auch, dass man keine Pflegeeinrichtung sei. «Wir helfen, soweit wir können, aber mit Grenzen.»

Vermietung lief schleppend

Während man mit der Entwicklung des Zusammenlebens sehr zufrieden ist, sieht es bei der Vermietung ein bisschen anders aus. Das grosse Interesse seitens der Einwohner von Mettmenstetten bestehe zwar weiterhin. Viele möchten



Für die Ausstattung der Werkstatt haben Bewohner ihre vorhandenen Ausrüstungen zusammengelegt.

nun aber doch noch ihre Häuser behalten. Für andere potentielle Mieter wiederum stellen die finanziellen Anforderungen mit Genossenschaftsanteil und Pflichtdarlehen eine Hürde dar. Auch die Mieten zwischen 2050 und 2560 Franken inklusive Nebenkosten sind für Interessenten, die kein Haus verkaufen können, eher hoch.

Inzwischen sind alle Wohnungen vermietet, der Weg dahin verlief aber eher schleppend. Wohl mit ein Grund, wieso sich unter den Mietern heute auch eine junge Familie findet. «Wir haben ja nie eine Altersbeschränkung nach unten eingeführt», schmunzelt Ruedi Werder. Von der Grundidee ist er trotzdem weiterhin überzeugt, auch wenn ein grosser Teil der Erstmieter nun nicht dem ursprünglichen Zielpublikum – den Einfamilienhausbesitzern von Mettmenstetten – entspricht. «Solche Mietwohnungen mit grosser Wohnfläche und hohem Ausbaustandard werden in Zukunft gefragt sein, auch für das Wohnen in der dritten Lebensphase.»

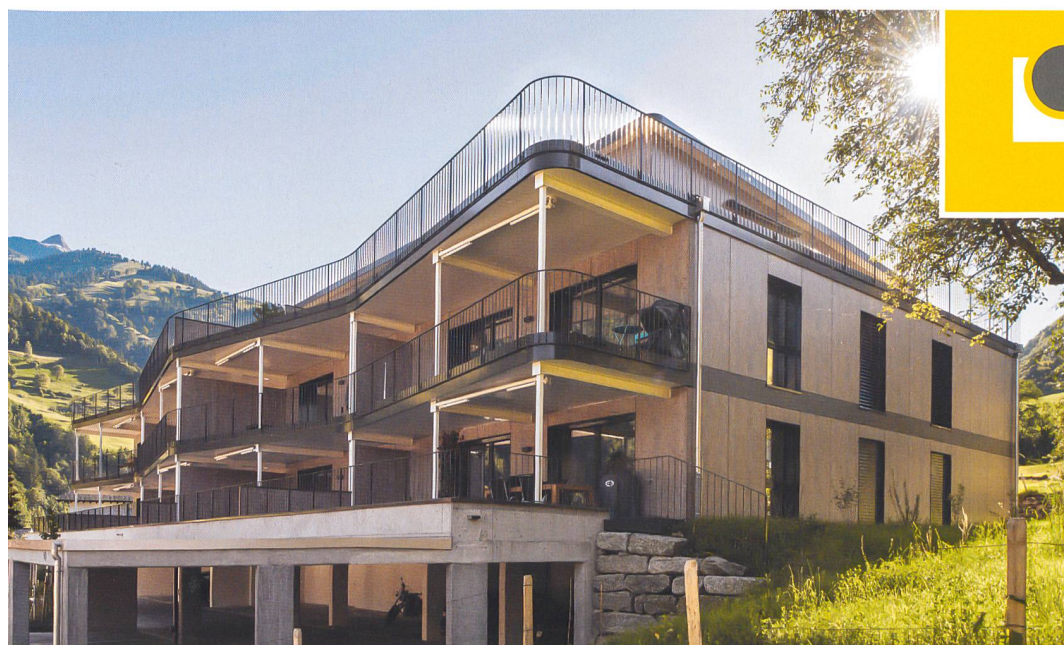


Das Herzstück der Überbauung ist ein gemeinschaftlich genutzter Pavillon.

Zukunftsweisende Energieeffizienz

Auch bei der Energieeffizienz wollten die Initianten von maettmi50plus ein Zeichen setzen. Die Bauten entsprechen dem Minergie-Standard, sind aber nicht zertifiziert. Die Wohnungen verfügen über eine Komfortlüftung mit Wärme- und Feuchtigkeitsrückgewinnung. Geheizt wird über Wärmepumpen mit insgesamt neun Erdsonden, die mit Strom der eigenen Photovoltaikanlage betrieben werden (27 500 kWh/a pro Jahr). Insgesamt 330 Quadratmeter thermische Kollektoren sorgen für Warmwasser und leiten zusätzlich Wärme in den Erdboden zurück, so dass das Erdreich sich im Sommer wieder aufwärmt. Die Gesamtinstallation ist ein Pilot- und Demonstrationsprojekt des Kantons, bei dem laufend Auswertungen gemacht werden, um die Wirksamkeit zu überprüfen.

ANZEIGE



STRÜBY

Erfolgreich planen – mit Freude bauen

Wir bauen ökologisch
mit Schweizer Holz

