

# GRINGGLEN WOHNEN *plus*

## PROJEKT

Die im Jahre 1965 gegründete Genossenschaft musste sich in den letzten Jahren vermehrt mit dem Gedanken befassen, ihr über 40-jähriges Gebäude mit ursprünglich über vierzig kleinen, nicht mehr zeitgemässen Alterswohnungen in der „Gringglen“ einer gründlichen Renovation zu unterziehen. Dabei galt es nicht nur die Bausubstanz zu erneuern, sondern sich auch Gedanken zu machen, welche Aufgabe das neu renovierte Gebäude in den nächsten vierzig Jahren übernehmen soll. Die Genossenschaft hat deshalb die einmalige Chance genutzt, als die Stadt Bülach im Rahmen ihrer Altersplanung Raum für grössere Pflegewohngruppen suchte. In enger Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der Stadt Bülach entstand im Jahre 2009 ein neues Haus, das nun im Parterre eine durch die Stadt Bülach als Mieterin geführte Pflegewohnung für 12 bis 14 Pflegebedürftige mit eigenem Garten enthält. Darüber liegen zusätzlich 25 frei vermietbare Alterswohnungen (5 x 1-Zimmer, 15 x 2.5-Zimmer, 5 x 3.5-Zimmer).

Die mit Brandmeldern ausgerüsteten Alterswohnungen sind rollstuhlgängig und besitzen ein Notrufsystem, das mit der im Parterre befindlichen, über 24 Stunden betreuten Pflegewohngruppe verbunden ist. Die Mieter der so genannten „Wohnen *plus*“ - Wohnungen haben zudem die Möglichkeit, bei der Stadt Bülach oder anderen Dienstleistern gegen Bezahlung zusätzliche Leistungen zu beziehen (Wohnungsreinigung, Wäschedienst, Spitex usw.). Ist das selbständige Wohnen nicht mehr möglich, besteht die Möglichkeit, in die Pflegewohngruppe im Parterre zu wechseln. Die Bewohner sind zudem in das soziale Betreuungskonzeptes der Stadt Bülach miteinbezogen (finanziert durch die Genossenschaft).

Die gesamte, neu renovierte Liegenschaft „Gringglen Wohnen *plus*“ diente der Stadt Bülach zwischen Januar 2010 und Februar 2011 als Provisorium zur Unterbringung ihrer über 45 Altersheimbewohner/innen aus dem Altersheim „Rössligasse“, welches während dieser Zeit einer Totalrenovierung unterzogen wurde. Ab März 2011 stehen die Alterswohnungen zur Vermietung an Privatpersonen zur Verfügung, während im Erdgeschoss die Pflegewohnung bezogen werden kann.





## **BERICHT KUNZARCHITEKTUR**

Dank guter Zusammenarbeit mit den Auftraggebern, Behörden, Planern und Unternehmern konnte das anspruchsvolle Projekt in sehr kurzer Zeit umgesetzt werden. Zwischen Auftragserteilung und Bezug des Gebäudes vergingen nur 2.5 Jahre. Der 40 jährige Wohnblock wurde einer Gesamterneuerung unterzogen. Um im Erdgeschoss für die Pflegewohngruppe und den Mehrzweckraum genügend Platz zu erhalten, musste angebaut und die bestehende, einfache Gebäudestruktur unterfangen und angepasst werden. Die kleinen Wohnungen in den Obergeschossen wurden durch das Zusammenlegen verdoppelt und verdreifacht. An Stelle der zuerst geplanten Kinderkrippe im 1. Obergeschoss wurden zusätzlich 5 Alterswohnungen realisiert. Die alten Balkonnischen wurden aufgehoben und die Fläche den Wohnungen zugeschlagen. Durch den Anbau von zusätzlichen Balkontürmen verfügt nun jede Wohnung über einen eigenen Balkon. Die offenen Laubgänge wurden mit Verglasungen geschlossen und mit einem neuen Lift altersgerecht erschlossen. Alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Das umgebaute Gebäude erreicht den Minergie-Standard und wurde mit einem Label ausgezeichnet. Alle Zimmer der Pflegewohngruppe im Erdgeschoss verfügen über eigene Sitzplatzbereiche und eine gemeinsame grosszügige Gartenanlage. Die Bewohner der Alterswohnungen können zusätzlich den Mehrzweckraum mit WC und Kochgelegenheit im Erdgeschoss, eine Dachterrasse im 1. Obergeschoss und den westlichen Gartenbereich mit Sitzplatz benutzen.

## **BEITRÄGE VON STIFTUNGEN**

Die Mietzinsen für die Wohnungen sind sehr moderat (zwischen CHF 660 und 1'745). Dies ist nur möglich, weil die Genossenschaft nicht gewinnorientiert arbeitet und das Gebäude schon lange in ihrem Eigentum hat. Zudem haben drei Stiftungen insgesamt CHF 230'000 an die Renovation beigesteuert. Die Age-Stiftung hat sich mit dem grosszügigen Betrag von CHF 100'000 an diesem Projekt beteiligt. Wir bedanken uns ganz herzlich für diese wertvolle Unterstützung.

## **SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Im Dezember 2009, nach Fertigstellung des Bauwerkes fand ein Tag der offenen Türen statt. Die Alterswohnungen konnten dann im November 2010 in kürzester Zeit, mit Ausnahme einzelner 1-Zimmer-Wohnungen und der etwas teureren 3 ½-Zimmer-Terrassenwohnung, ohne Inserate vermietet werden. Alle zukünftigen Bewohner erfüllen die Bedingungen mit der Alterslimite von 60 Jahren.

Insgesamt ist das Projekt sehr gut gelaufen. Das Architekturbüro hat eine gute Arbeit gemacht. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Bülach war problemlos. Die Termine und der Kostenrahmen konnten eingehalten werden. Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit.

Im Namen der Genossenschaft für  
Alterswohnungen Bülach  
Paul Oertli