

Wohnbaugenossenschaft Waldpark in Neuhausen am Rheinfl (SH) erstellt 40 Alterswohnungen

GROSSER BEDARF



Bilder: Wohnen/Reilstab Partner Architekten

Mit der Neubausiedlung «Rhysicht» bietet die Wohnbaugenossenschaft Waldpark nicht nur zeitgemässe Alterswohnungen. Die Bewohnerschaft geniesst auch gemeinschaftliche Einrichtungen und die Dienstleistungen des nahen Alterszentrums. Und dank dem zumietbaren Hobbyraum muss niemand sein Steckenpferd aufgeben. Kein Wunder, dass die Nachfrage gross war.

Von Daniel Krucker

Die Idee kam dem Präsidenten der Wohnbaugenossenschaft Waldpark während der Einweihungsfeier des örtlichen Altersheimes im Jahr 2008. Karl Lenz wusste, dass das Grundstück gegenüber der Gemeinde gehörte. «Eine Alterssiedlung in direkter Nachbarschaft zu einem Altersheim mit seiner Infrastruktur, was wäre idealer?», habe er sich gedacht. Nicht zu reden von der ausgezeichneten Lage direkt über dem Rhein. Im Genossenschaftsvorstand kam der Vorschlag denn auch gut an. Karl Lenz erhielt von seinen Kollegen das Mandat, bei der Gemeinde die Fühler auszustrecken.

Nomen est omen: Die Siedlung «Rhysicht» bietet Ausblick auf den Rhein und hinüber ins Nachbardorf Flurlingen.

Bedarf erkannt

Und bald ging alles Schlag auf Schlag: Die Gemeinde hatte den Bedarf für Alterswohnungen ebenfalls erkannt und war bereit, das Stück Land der Genossenschaft im Baurecht zu übertragen. Die Genossenschaft ihrerseits erstand eine kleinere angrenzende Parzelle, um das Areal zu vergrössern. Vom Gemeinderat über den Einwohnerrat bis zur Volksabstimmung, die wegen einer Umzonung nötig wurde: Der Vorschlag der Genossenschaft überwand alle Hürden spielend. Offenbar war man auf allen Seiten froh, dass jemand sich in dieser Richtung engagierte, denn bisher gab es im Kanton noch keine vergleichbare Alterssiedlung.

Unter der Leitung der Totalunternehmung Genu Partner AG entwarfen Reilstab Partner Architekten drei Gebäuderiegel, die quer zum Rhein angeordnet sind. Dadurch geniessen alle Wohnungen nicht nur eine tolle Sicht auf den Fluss, sondern sind gleichzeitig nach Süden orientiert. Rasch war mit «Rhysicht» denn auch



- 1 Eingangsbereich mit verglastem Treppenhaus.
- 2 Hofraum zwischen zwei Häuserzeilen.
- 3 Blick von der Strasse auf die drei Häuserzeilen.
- 4 Die offene Wohnküche war für manchen Neuzügler Neuland.

der Siedlungsname gefunden. Im Oktober 2013 wurde das letzte Haus fertiggestellt. Die 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen haben moderne offene Grundrisse und bodenlange Fenster, die den Blick auf die Innenhöfe freigeben und zusätzlich viel Tageslicht in die Wohnungen leiten. Auffallend grosszügig bemessen sind die Balkone. Weil sie einer Loggia gleich auf beiden Seiten von Wind und Wetter geschützt sind, dürfen sich die Bewohnerinnen und Bewohner auf eine lange Nutzungsdauer freuen.

Alarmknopf und Dienstleistungen

«In erster Linie haben wir Wohnungen gebaut», antwortet Karl Lenz auf die Frage, welche Einrichtungen besonders auf die Bedürfnisse einer älteren Mieterschaft ausgerichtet seien. Trotzdem fällt sofort die grosse Liftkabine auf, in der zwei Rollstühle locker Platz haben. In allen Wohnungen gibt es zudem neben der Eingangstür einen roten Notfallknopf. Durch Drücken wird eine direkte Verbindung mit dem benachbarten Altersheim hergestellt. Diese Dienstleistung wird mit 27 Franken monatlich separat abgerechnet. Für alle weiteren Angebote des Altersheims wie Mittagessen bezahlen die «Rhysicht»-Bewohner den gewöhnlichen Tarif. Sie dürfen jedoch jederzeit im Altersheim vorbeigehen und beim Sekretariat oder der Spitex, die dort ihre Büroräumlichkeiten betreibt, Anliegen oder Fragen deponieren.

Die grosszügig geschnittenen Wohnungen sind selbstverständlich hindernisfrei gebaut und die Einrichtungen in den Nasszellen so an-

geordnet, dass zum Beispiel neben der Toilette oder in der Dusche Haltegriffe montiert werden können. Alle Wohnungen sind mit einem kombinierten Wasch-Tumbler-Gerät ausgestattet, zusätzlich zur gemeinsamen Waschküche im Kellergeschoss. Der Wunsch nach einer eigenen Waschmaschine war bei Projektveranstaltungen, die die Genossenschaft im Vorfeld organisiert hatte, deutlich geäussert worden.

Vollvermietung bei Fertigstellung

Zwischen Tiefgarage und Erdgeschosswohnungen befinden sich nebeneinander zehn Hobbyräume. Der Umzug in eine Alterswohnung bedeutet immer auch Abschiednehmen von Dingen, Möbeln oder Einrichtungen, die einem lieb geworden sind. Nicht allen fällt dies leicht, manche betreiben auch ein Hobby, das ein gewisses Mass an Raum beansprucht. Die Idee, dafür Räumlichkeiten anzubieten, erwies sich als goldrichtig: Bis auf einen sind alle Räume vermietet. Karl Lenz sieht in den Hobbyräumen die ideale Ergänzung zur Alterswohnung. Ein dazugemieteter Raum könne unkompliziert wieder aufgegeben werden, und in der Wohnung stünden keine Zimmer leer.

Karl Lenz ist denn auch überzeugt, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis und die bedürfnisgerechte Ausstattung der Wohnungen Gründe sind, warum die Genossenschaft bei der Vermietung keinerlei Probleme hatte. Alle Wohnungen waren auf den Einzugsstermin vermietet, ohne jegliche Werbung. Und schon heute umfasst die Warteliste 14 Namen.

Gemeinschaftsraum dank Förderbeitrag

Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark, die ihren Bestand mit den vierzig zusätzlichem Wohnungen um fast fünfzig Prozent gesteigert hat, dachte bereits Ende der 1990er-Jahre über eine Alterssiedlung nach. Die Pläne verwarf man jedoch wieder, weil das Zinsniveau damals viel höher war. «Die Leute hätten sich die Wohnungen gar nicht leisten können», erinnert sich der Kassier, Hanspeter Bischofberger. Für den Neubau musste sich die Genossenschaft nun nicht grad nach der Decke strecken, aber man habe schon geschaut, dass man möglichst schlank durchkomme. Günstige Darlehen stammen vom Fonds de Roulement. Weiter mussten die Mieter pro Wohnung 10 000 Franken Pflichtanteilscheine zeichnen. Zusammen mit den freiwilligen Darlehen von rund zwei Millionen Franken konnte die Genossenschaft die nötigen Eigenmittel aufbringen.

Dank einem Projektbeitrag der Age-Stiftung in der Höhe von 250 000 Franken konnte die Genossenschaft zudem einen grosszügigen und modern ausgestatteten Gemeinschaftsraum mit Küche, Toilette und sogar einer Dusche einplanen. Um diese Fördermittel zu erhalten, brauchte es ein Konzept, im dem der Mehrwert für die Bewohner konkret beschrieben war. So werden die gemeinschaftlichen Aktivitäten denn auch nicht dem Zufall überlassen. Zurzeit engagieren sich dafür zwei Bewohnerinnen. Es gab schon Filmabende, ein Suppenzmittag oder einen gemeinsamen Wanderausflug. Vor Ostern traf man sich zum gemeinsamen «Eiertütschen», und an Neujahr stiessen praktisch alle Bewohnerinnen und Bewohner bei einem reichhaltigen Brunch auf das neue Jahr an. Diese Aktivitäten hätten noch einen wichtigen Zweck erfüllt, erklärt Karl Lenz: Schon bald nach Einzug seien enge nachbarschaftliche Kontakte entstanden. ■

BAUDATEN

Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft Waldpark, Neuhausen

Totalunternehmer:

Genu Partner AG, Schaffhausen

Architektur:

Rellstab Partner Architekten GmbH, Neuhausen

Beteiligte Unternehmen (Auswahl):

Rütimann Hoch- und Tiefbau AG (Baumeisterarbeiten)

Norba Tryba AG (Fenster)

Schubiger Küchen AG (Küchen)

Griesser AG (Lamellen- und Sonnenstoren)

Otis (Aufzugsanlagen)

Umfang:

40 Wohnungen, 10 Hobbyräume, Gemeinschaftsraum mit Sitzplatz, 30 Tiefgaragenplätze

Baukosten:

15,3 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele:

2 1/2-Zimmer-Wohnung (63 m²):

1200 bis 1250 CHF plus 110 NK

3 1/2-Zimmer-Wohnung (ab 85 m²):

1550 bis 1700 CHF plus 130 NK