STIFTUNG HADLAUB
der evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich-Oberstrass

Schlussbericht
Stiftung Hadlaub

Umbau im bewohnten Haus

Wie eine Zürcher Alterssiedlung im Bestand totalsaniert und neugestaltet wurde

Ein Bericht von Irène Dietschi · Dezember 2016

Inhalt

2
Impressum
Kontaktangaben

3
Der Überblick
Die Stiftung Hadlaub in sechs Stichworten

4
Interview mit Stiftungsratspräsident Jean-Luc Rioult
«Es werden deutlich grössere Wohnungen erwartet»

6
Die Ausgangslage
Die «Alterswohnung» im Wandel der Zeit

8
Das Bauprojekt
Umbau in zwei Etappen

11
Stimmen von Bewohnerinnen und Bewohnern
«Wir fühlen uns hier sehr wohl»

12
Fokus Gemeinschaftsraum
Von der Stube zum multimedialen Mehrzweckraum

14
Der Betrieb
Hohes Engagement der Siedlungsverwaltung

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung.
Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.
Weitere Informationen dazu finden Sie unter age-stiftung.ch
Titelbild: Ausschnitt des renovierten Nordost-Flügels der Alterssiedlung Stiftung Hadlaub in Zürich

Impressum

Trägerschaft
Stiftung Hadlaub der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich-Oberstrass
Autorin
Irène Dietschi, Really fine ideas GmbH im Auftrag der Age-Stiftung
Fotos
Hannes Wiesendanger
Pläne
Stöckli Grenacher Schäubli Architektur
Grafik/Layout
René Meier, grafikmeier.ch

Kontakt
Jean-Luc Rioult
Stiftungsratspräsident
rioult@anwalt-zh.ch
043 300 51 00

Iwona Frei
Geschäftsführerin Stiftung Hadlaub
Hadlaubstrasse 83
8006 Zürich
+41 44 361 27 26
stiftunghadlaub@bluewin.ch
stiftunghadlaub.ch

Stöckli Grenacher Schäubli
Architektur Innenausbau Design
Waserstrasse 16
8032 Zürich
044 389 85 85
kontakt@stoegresch.ch
stoegresch.ch

Der Überblick
Die Stiftung Hadlaub in sechs Stichworten

Stiftungsgründung, Wohnungsbau und Umbau

Die Stiftung Hadlaub im Stadtquartier Oberstrass in Zürich wurde 1973 auf Initiative eines Arztes, Dr. med. Gerhard Locher, von der reformierten Kirchgemeinde Zürich-Oberstrass gegründet. Die Stiftung selbst ist in ihrer Tätigkeit ökumenisch ausgerichtet. Ihr Zweck ist es, günstigen Wohnraum für ältere Menschen anzubieten. 1978 kam es zur Grundsteinlegung des Gebäudes an der Hadlaubstrasse 83. (Die Stiftung Hadlaub besitzt noch drei zusätzliche Wohnungen an der Goldauerstrasse, die hier nicht berücksichtigt werden.) Es entstanden 45 Einzimmerwohnungen für Bewohnerinnen und Bewohner im Alter zwischen 60 und 90 Jahren. Das Gebäude ist in den Hang gebaut, jedoch durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen, da sich in unmittelbarer Nähe die Station Hadlaub der Seilbahn Rigiblick befindet. 2014 bis 2016 wurde das Gebäude totalsaniert und umgebaut. Dabei wurden Wohnungen zusammengelegt, nicht zuletzt, da aktuell nur Wohnungen mit einer bestimmten Mindestgrösse subventionsfähig sind. Das sanierte Gebäude wurde am 22. Mai 2016 eingeweiht.

Resultat Umbau

Entstanden ist ein Wohnungsmix aus 34 Wohnungen, darunter 1½-Zimmer-, 2-Zimmer- und 2½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3-Zimmer-Wohnung (letztere nur für Ehepaare). Davon ist die Hälfte der Wohnungen subventioniert. Die Balkone der Wohnungen wurden erheblich erweitert, wodurch nun die Vorzüge der Hanglage ausgeschöpft werden. Die Bäder wurden ebenfalls angepasst. Die Badewannen wurden entfernt und durch schwellenlose Duschzellen mit Haltegriffen und Klappsitz ersetzt.

Subventionierung und Rahmenbedingungen

Derzeit wohnen 39 Personen im sanierten Gebäude. Die Spanne der Mietkosten bewegt sich bei den subventionierten Wohnungen von 950 bis 1300 Franken, bei den nicht-subventionierten zwischen 1000 und 1800 Franken. Der Umbau der Stiftung Hadlaub wurde von Bund und Kanton mit insgesamt 1,1 Millionen Franken subventioniert – dies bei einer Gesamtinvestition von zirka 9,1 Millionen Franken.

Gemeinschaftsraum und Gästezimmer

Ergänzt werden die Wohnungen durch einen modern ausgestatteten Gemeinschaftsraum und ein Gästezimmer mit Bad für vier Personen. Die Kosten dieser Räume (226'000 Franken) wurden fast gänzlich durch Spenden abgedeckt. Dafür wurde 2014 eine Spendengruppe gegründet, die sich auf die Suche nach Geldern machte.

Erfahrung Sanierung

Das Umbauprojekt der Stiftung Hadlaub ist ein Beispiel, wie altersgerechter Wohnraum im Bestand erstellt werden kann. Das Ziel war, die Bewohnerinnen und Bewohner während des Umbaus möglichst nicht in externe Wohnungen «auszuquartieren», sondern ihre Wünsche zu berücksichtigen. Das Bauvorhaben war sehr komplex, da das Gebäude mit seinen zwei Flügeln in einer schwierigen Hanglage positioniert ist. Zudem musste immer ein Flügel des Gebäudes bewohnt werden können. Deshalb wurde der Umbau in zwei Hauptetappen und einer dritten Etappe für Abschlussarbeiten (vor allem Aussenraumgestaltung) durchgeführt. Im Projektverlauf wurde man durch die Notwendigkeit einer Asbest-Sanierung überrascht. Das waren Kosten, die nicht budgetiert waren.

Verwaltung und Betrieb

Die Stiftung Hadlaub bietet kein betreutes Wohnen im Sinne von «Wohnen mit Service» an. Für die Verwaltung ist die Geschäftsführerin mit einem 50-Prozent-Pensum zuständig. Eine Hausmeisterin bewirtschaftet die Infrastruktur – ebenfalls im Rahmen eines 50-Prozent-Pensums. Das Engagement von Geschäftsführerin und Hausmeisterin geht über die Verwaltungs- und Instandhaltungsarbeiten hinaus. Der Kontakt zur Mieterschaft ist sehr eng und persönlich, es besteht ein echtes Vertrauensverhältnis.

Interview mit Stiftungsratspräsident Jean-Luc Rioult

Die Renovation ihrer Alterssiedlung hat die Stiftung Hadlaub während vieler Jahre beschäftigt. Stiftungsratspräsident Jean-Luc Rioult schildert die diversen Hürden des Mammutprojekts.

Stiftungsratspräsident Jean-Luc Rioult

Herr Rioult, wie hat sich altersgerechtes Bauen seit den 1970er Jahren verändert?
Aus der Sicht eines Bauherrn oder Laien stelle ich fest, dass die Anforderungen hinsichtlich der Wohnfläche gestiegen sind. Es werden also am Markt deutlich grössere Wohnungen erwartet, und diese Entwicklung spiegelt sich in den Subventionierungs-Vorgaben, die unsere Renovation bestimmt haben. Die ursprüngliche Alterssiedlung Hadlaub bestand überwiegend aus Einzimmerwohnungen mit relativ kleinen Balkonen. Diese Grundrisse haben wir fast durchweg zusammengelegt und die Wohnungen vergrössert, auf mindestens anderthalb bis maximal drei Zimmer. Die neue Balkonfront am Gebäude schafft zudem für praktisch jede Wohnung zusätzlichen Aussenraum. Eine weitere Beobachtung ist, dass durch die Vorschrift der SIA-Norm 500 für behindertengerechtes Bauen sehr viele zusätzliche Anforderungen an den Hausbau wie auch an das Gebäude als solches gestellt werden: Rollstuhlgängigkeit, gute Übergänge innerhalb der Wohnungen und vieles mehr.

Das Gebäude wurde im bewohnten Zustand saniert und umgebaut. Die grössten Herausforderungen dabei?
Das Gebäude besteht aus zwei Flügeln mit einem zentralen «Scharnierteil», und während der ganzen Renovationsphase blieb jeweils ein Flügel wechselweise bewohnt. Das heisst, man musste die Baustelle dementsprechend einrichten, ohne die verbliebenen Bewohner zu gefährden. Gleichzeitig musste gewährleistet sein, dass die Bauleute ungestört arbeiten konnten.

War es auch in sozialer Hinsicht schwierig?
Ja. Man hatte es ja mit Menschen, mit betagten Bewohnerinnen und Bewohnern zu tun. Es stellte sich die Frage, ob sie während der Renovation innerhalb des Hauses bleiben wollten, oder ob man ihnen eine alternative Bleibe vermitteln sollte – ein geeignetes Heim, eine andere Alters- beziehungsweise Genossenschaftswohnung. Wir haben uns dabei sehr engagiert, so dass wir zuletzt kein einziges Mieterstreckungsverfahren hatten. Darauf bin ich sehr stolz: nämlich für sämtliche Bewohner und Bewohnerinnen eine einvernehmliche, gute Lösung gefunden zu haben. Es gab dabei naturgemäss auch einen Wechsel der Bewohnerschaft, zum einen Teil vorübergehend, zum anderen definitiv.

Wie sind Sie konkret vorgegangen?
Es waren drei Personen, die sich damit beschäftigt haben. Da war unsere Geschäftsführerin Frau Iwona Frei in Zusammenarbeit mit dem Stiftungsratsmitglied Frau Anna Busch, die von ihrer beruflichen Ausbildung als Psychologin und den Erfahrungen mit sozialen Projekten dazu qualifiziert war. Zudem die sozialdiakonische Mitarbeiterin der Kirchgemeinde Zürich Oberstrass, Frau Rosmarie Meghji. Es wurden Einzelgespräche mit jeder einzelnen Mieterin und jedem Mieter geführt. Dieses Dreierteam hat also hervorragend gewirkt. Insbesondere auch dank der Vernetzung und Kontakte vor allem von Frau Meghji mit städtischen Stellen konnte man solche Lösungen finden und den Betagten anbieten. Zudem haben wir vom Stiftungsrat uns bemüht, in regelmässigen Zeitabständen Orientierungen innerhalb der Bewohnerschaft zu organisieren.

> Es wurden Einzelgespräche mit jeder einzelnen Mieterin und jedem Mieter geführt.

Wie ist es Ihnen gelungen, vor der Renovation einen Flügel leer zu bekommen?
Wir hatten bereits im Vorfeld der Renovation begonnen, Leerstände

mit befristeten Mietverhältnissen für Studierende und Doktoranden zu ersetzen. Die Rückmeldungen dazu waren überwiegend positiv, es entstand eine interessante Durchmischung. Die Studenten und Doktoranden waren zumeist sehr offen und kontaktfreudig im Umgang mit den Betagten, und es entstanden dabei gute Synergien.

Der Stiftungsrat, den Sie präsidieren, trägt die oberste Verantwortung für die Stiftung Hadlaub und deren strategische Führung. Bestehen auch Kontakte zum umliegenden Stadtquartier Oberstrass, gibt es ein Netzwerk?
Ja, dies ist ein äusserst wichtiger Aspekt. Die Stiftung Hadlaub wurde ja von der Kirchgemeinde Zürich Oberstrass gegründet. Die Kirchenpflege ist bis heute die Wahlbehörde des Stiftungsrats. Frau Meghji wurde dabei für die Kirchgemeinde sozusagen als Sozialdiakonin zur Verfügung gestellt, um die sozialen Fragen hinsichtlich der Baurenovation aufzuarbeiten, gemeinsam mit unserer Geschäftsführung und dem Stiftungsrat. Die Vernetzung mit der Kirchgemeinde Oberstrass geht noch weiter, indem Herr Pfarrer Daniel Frei – der Ehemann von Geschäftsführerin Iwona Frei - der Vizepräsident des Stiftungsrates ist. Er war während mehr als dreissig Jahren Pfarrer in der Kirche Oberstrass und ist im Frühjahr 2016 pensioniert worden. Noch immer bringt er sich jedoch für sehr Vieles in diesem Stiftungsprojekt mit ein, zusammen mit der Kirchgemeinde und freiwilligen Helfern.

Was verbindet Sie persönlich mit der Stiftung Hadlaub? Welche Ziele haben Sie?
Ich bin eigentlich Anwalt für Familienrecht, das heisst von meiner beruflichen Qualifikation her kein Spezialist in Baurechtsfragen oder Sozialversicherungsrecht. Es ist für mich ein ehrenamtliches, kirchennahes Engagement, für das ich mich seit 2005 mit grosser Begeisterung als Präsident des Stiftungsrates einsetze. Diese Renovation hat uns während vieler Jahre beschäftigt. Jetzt bin ich sehr erleichtert darüber, dass wir das Projekt erfolgreich abgeschlossen haben. Nun geht es darum, dass man die Kontinuität des Betriebes in dieser frisch renovierten Siedlung sicherstellt. Dass wir eine gute Hausatmosphäre haben und eine lebendige Alterssiedlung entsteht, so wie dies bereits vor der Renovation der Fall war. Dass der sehr schöne Gemeinschaftsraum, den wir nur dank grosszügigen Spenden finanzieren konnten, auch gut genutzt wird. Kurz: Unser unmittelbares Ziel ist jetzt, das Erreichte zu konsolidieren.

In einer ersten Etappe wurde der Südwest-Flügel der Stiftung Hadlaub saniert.

Die Ausgangslage
Die «Alterswohnung» im Wandel der Zeit

Die «Alterswohnung» ist kein fest definierter Begriff. «Altersgerecht» heisst heute vor allem: hindernisfrei. Diese Vorgabe hat die Finanzierung des Umbaus massgeblich mitbestimmt.

Bereits vor dem Umbau bot die Stiftung Hadlaub Alterswohnungen an. Seit 1978, als die Siedlung entstand, hat sich das altersgerechte Bauen jedoch stark verändert. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat das generelle Bild einer «Alterswohnung» über lange Zeit stark geprägt und im Lauf der Jahre weiterentwickelt, aber «Alterswohnung» ist kein klar definierter Begriff. «Massgeblich waren die amtlichen Richtlinien aus den 1970er- und 1980er Jahren, die sich an damaligen Standards von «Altersheimwohnungen» orientierten und bauliche Mindestanforderungen für den Bezug von Fördergeldern enthielten», erklärte 2012 der BWO-Direktor Ernst Hauri im Age-Dossier. Nach diesen Vorgaben wurde eine ganze Generation von «Alterswohnungen» modelliert. Sie sollten das Marktsegment in der Übergangsphase zwischen Familienwohnungen und Alters- oder Pflegeheim abdecken:
Die Wohnungen durften höchstens zweieinhalb Zimmer aufweisen. Grundausstattungen und Minimalmasse für Türen, Küche, Dusche, WC etc. waren vorgegeben. «Als in den Neunzigern neue Wohnformen für das Alter entstanden, kam man von den Kleinwohnungen weg», so Ernst Hauri. Heute sind für die Förderung die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» und das Wohnungsbewertungs-System WBS massgebend. Das bedeutet: Das Augenmerk liegt jetzt auf der Anpassbarkeit der Wohnung bei eingeschränkter Mobilität. Für Wohnungen speziell für ältere Menschen gibt es noch zusätzliche Anforderungen.

Blick von der Hadlaubstrasse: Laubengänge und Treppenhaus-Turm.

Diese Vorgaben, zusammen mit den Bestimmungen der Behindertenkonferenz Kanton Zürich BKZ, haben den Umbau der Stiftung Hadlaub beziehungsweise deren Finanzierung massgeblich mitbestimmt. «Wir haben früh das Wohnbauförderungs-Büro der Stadt Zürich und die entsprechende Fachstelle des Kantons kontaktiert», erzählt Stiftungsratspräsident Jean-Luc Rioult. «Dort fanden wir ausgezeichnete, fachkundige Ansprechpersonen von Seiten der potenziellen Subventionsbehörde.» Die Fachpersonen halfen der Bauherrin kompetent dabei, das Renovationsvorhaben so zusammenzustellen, dass es später den Voraussetzungen für Subventionen bestmöglich entsprach.
Im Fall der Stiftung Hadlaub bedingten diese Vorgaben Struktur- und Grundrissänderungen im ganzen Gebäude: Um mehr Wohnfläche zu schaffen, wurde die Anzahl Wohnungen von 45 auf 34 reduziert. Parallel dazu musste die gesamte Haustechnik erneuert werden. Infolge der Grundrissänderungen brauchte es neue Badezimmer, neue Küchen sowie neue Wasser- und Abwasserleitungen und vieles mehr. Jean-Luc

> Um mehr Wohnfläche zu schaffen, wurde die Anzahl Wohnungen von 45 auf 34 reduziert.

Rioult: «Ein Knackpunkt war folglich, dass allein die Erneuerung der Haustechnik sehr hohe Kosten verursachte, dass jedoch die von der Subventionsbehörde maximal zulässige Investitionssumme nicht überschritten werden durfte. Das war eine heikle Gratwanderung.»

Der subventionsberechtigte Investitionsbetrag für den Umbau war auf 8,25 Millionen Franken begrenzt. Dabei gab es auch Kosten – Gemeinschaftsraum, Gästezimmer –, die nicht in diese Rechnung fielen. «Dieses maximale Kostendach der Subventionsbehörde soll vermeiden, dass mit dem Geld eine Luxusrenovation durchgeführt wird. Es wird mit einem Punktesystem berechnet, pro Wohnung aufgrund der Fläche, Lage etc.», erklärt Jean-Luc Rioult. Weil nun in der Hadlaub die Haustechnik-Kosten bereits einen hohen Investitionsbetrag verschlangen, fehlten diese Mittel teilweise bei den mieterrelevanten Erneuerungen der Wohnungen. Für gewisse Annehmlichkeiten oder Komfort blieb weniger Geld übrig. So musste die Bauherrin auf den Einbau von Spülmaschinen in den Küchen verzichten. Beim Elektrischen konnten weniger Steckdosen installiert werden als ursprünglich geplant. Zusätzlich belastet wurde das Budget durch eine Asbestsanierung, die allein 640'000 Franken kostete.

Schwellenlos und geräumig: Alle Wohnungen wurden behindertengerecht umgebaut.

Empfehlungen des Bauherrn

- Wer günstigen Wohnraum für Betagte schaffen will, soll rechtzeitig das Gespräch aufnehmen mit den in Frage kommenden Subventionsbehörden, um die Bestimmungen möglichst gut zu erfüllen.
- Mit dem Umbau sollte ein Architekturbüro betraut werden, das Erfahrung mit altersgerechtem Bauen hat – insbesondere mit der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» – oder dazu bereit ist, sich in die Thematik zu vertiefen.

Das Bauprojekt
Umbau in zwei Etappen

Weil das Gebäude im Bestand saniert wurde, mussten die Bewohnerinnen und Bewohner während des Umbaus bis dreimal umziehen. Nicht alle vertrugen die Bauarbeiten gut.

Die Stiftung Hadlaub – ehemals «Stiftung für Betagte» – ist ein imposantes, ungewöhnlich geformtes Gebäude (Winkelform), das sich allein durch sein Volumen von den «Punktbauten» am Hang des Stadtquartiers Oberstrass abhebt. Es befindet sich an bester Lage, mit unverbaubarer Aussicht auf die Stadt Zürich und die gegenüberliegenden Berge. Vor dem Umbau zählte die Siedlung 45 Kleinwohnungen – «Schuhschachteln», würden saloppe Zungen sagen –, die heutigen Standards nicht mehr genügten. Kücheneinrichtungen, Nasszellen, Farben und andere Gestaltungselemente waren nicht mehr zeitgemäss.

«Die Herausforderung bestand darin, durch den Umbau möglichst wenig Wohnungen zu verlieren, den Wohnraum aber deutlich auszudehnen», sagt Architekt Peter Stöckli vom Büro Stöckli Grenacher Schäubli, das den vorgängigen Studienwettbewerb gewonnen hatte. Durch geschickte Grundrissänderungen gelang den Architekten das Kunststück, lediglich 11 der 45 Wohnungen einzubüssen. Der eigentliche Geniestreich bestand aber darin, die alten, sehr kleinen Balkone zu entfernen und durch eine durchgehende, zwei Meter breite Balkonschicht zu ersetzen. Dadurch erhielten die Wohnungen privaten Aussenraum, der – «gefühlt und effektiv» – die Wohnungen erweitert, wie Peter Stöckli erläutert. Die Idee für diese Balkonschicht sei wohl entscheidend gewesen, dass sein Büro den Zuschlag für den Umbau erhalten habe.

Spektakulär: das Entfernen der alten Balkone.

Im Mai 2013 reichte die Stiftung Hadlaub mit dem Architekturbüro bei der Stadt Zürich das Baugesuch für den Umbau ein. Zuvor hatten sich die Beteiligten von der Bauberatung der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich über hindernisfreies, altersgerechtes Bauen beraten lassen. Massgebend war dabei die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» – ein Referenzwerk, welches der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA 2009 herausgegeben und in Kraft gesetzt hatte.

Für den Umbau der Stiftung Hadlaub waren eine Vielzahl von Massnahmen nötig, um der Norm zu genügen: Haupteingang schwellenlos erschliessen, Wohnungseingänge ersetzen, Laubengänge auf der Nordseite im Bereich der Eingangstüren auf mindestens 1.30 m Breite erweitern, Korridore in den Wohnungen teilweise verbreitern (für ausreichende Wendefläche von Rollstühlen), Balkon- und Sitzplatztüren mindestens 80 cm breit einbauen, Türschwellen auf maximal 25 mm minimieren, Badewannen in den Nasszellen durch schwellenlose Duschen ersetzen und vieles mehr. «Die SIA-Norm ist zwar strikt», sagt Peter Stöckli, «aber auch klar: Als Architekt weiss man genau, was zu tun ist, damit alle Vorgaben erfüllt sind.»

Zu den Vorarbeiten gehörte eine genaue Analyse der bestehenden

Bausubstanz. Für diesen Projektschritt wandten die Architekten viel Zeit und Sorgfalt auf – nicht zuletzt, um möglichst grosse Kostentransparenz zu schaffen. Dabei erlebten sie verschiedene Überraschungen: Es gab Kanalisationsleitungen, die in Wohnungen einfeuchteten, Leitungen in schlechtem Zustand, die anders verliefen als in den Plänen verzeichnet, es gab undichte Dachflächen, Schimmel an Wänden von unklarer Ursache und verschiedene andere Mängel. Ausserdem kam bei der Analyse auch Asbest zum Vorschein. Unter Badezimmer- und Küchenfliesen, unter Bodenplatten, ja sogar im Fensterkitt wurde der gefährliche Werkstoff nachgewiesen. Eine Spezialfirma musste unter strenger Kontrolle und mit Hilfe diverser Schutzmassnahmen die asbesthaltigen Materialien fachgerecht entfernen und entsorgen. Eine aufwändige Sanierungsaktion, die Zeit und Geld kostete.

Im Mai 2014 fuhren die Bauleute mit ihren Maschinen auf. Die erste Sanierungstappe im Südwest-Flügel, der zu diesem Zeitpunkt komplett leer war, konnte starten. «Es war eine komplexe Baustelle», berichtet Peter Stöckli, «denn man konnte nur von der nördlich gelegenen Hadlaubstrasse aus Materialien und Gerät anliefern.» Unter der Bauleitung von Franco Huber wurde auf der Südseite ein grosser Kran im hangseitigen Garten aufgebaut. Alles, was für die Baustelle angeliefert beziehungsweise abtransportiert wurde, hievte der Kran über das Gebäude. Als spektakulär beschreiben Bewohner (siehe Seite 12) etwa das Entfernen der alten Balkone, die von der Fassade weggeschnitten wurden wie Spielzeugschachteln. Die neuen Balkonelemente wurden vorgefertigt angeliefert und vor Ort montiert.

Ausserdem kam bei der Analyse auch Asbest zum Vorschein.

Kreissäge im Einsatz.

Die erste Bauetappe dauerte bis Ende Februar 2015, also rund neun Monate. In dieser Zeit wohnten sämtliche 14 Mieterinnen und Mieter, die in der Hadlaub verblieben waren, vorübergehend im Nordost-Flügel. Vor dem Start der zweiten Bauetappe (Mai 2015) zogen alle in den neu sanierten Südwest-Flügel – manche in ihre definitive Wohnung, andere nur vorübergehend, bis dann Ende Januar 2016 die Bauarbeiten auch im Nordost-Flügel beendet und im März die neuen Wohnungen bezugsbereit waren. «Wir hatten Mieter, die dreimal zügeln mussten», erzählt Geschäftsführerin Iwona Frei. «Manche haben die Bauarbeiten gut ertragen, andere haben darunter gelitten.»

Das war auch die Erfahrung des Bauteams von Stöckli Grenacher Schäubli. «Für die Bewohnerinnen und Bewohner war der Umbau sehr belastend, verbunden mit Stress und Lärm von morgens sieben bis abends fünf Uhr», resümiert Peter Stöckli.

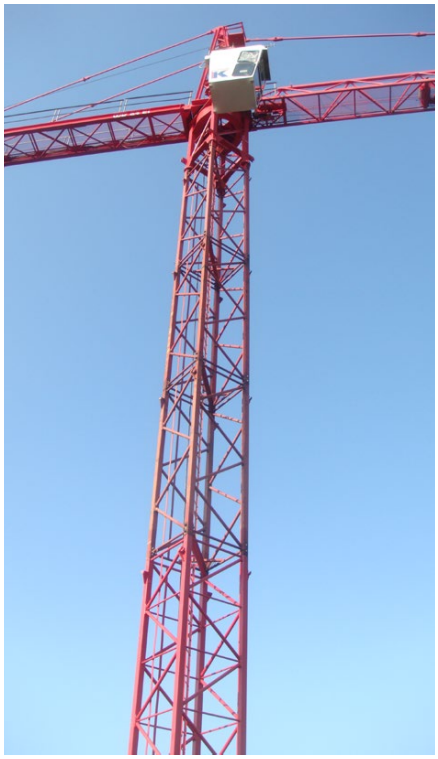
Alles Material für die Südseite musste über das Gebäude gehievt werden.

Mehr Aussenraum durch die zwei Meter breite Balkonfront.

Man habe sich seitens der Bauleitung grösste Mühe gegeben, die Mieter laufend und ausführlich über die einzelnen Schritte zu orientieren – sei's mit schriftlicher Information, sei's mit Versammlungen und mit täglicher Präsenz auf der Baustelle. Trotzdem sei es immer wieder zu Reklamationen und ab und zu auch zu Verstimmungen gekommen. «Eine Sanierung in dieser Eingriffstiefe ist in bewohntem Zustand eine grosse Herausforderung», lautet das Fazit von Peter Stöckli. Und: «Gibt es bei einem Totalsanierungsprojekt eine sinnvolle Option, die Mieterschaft vorübergehend auszuquartieren, würde ich nach der gemachten Erfahrung die unbewohnte Variante vorziehen.»

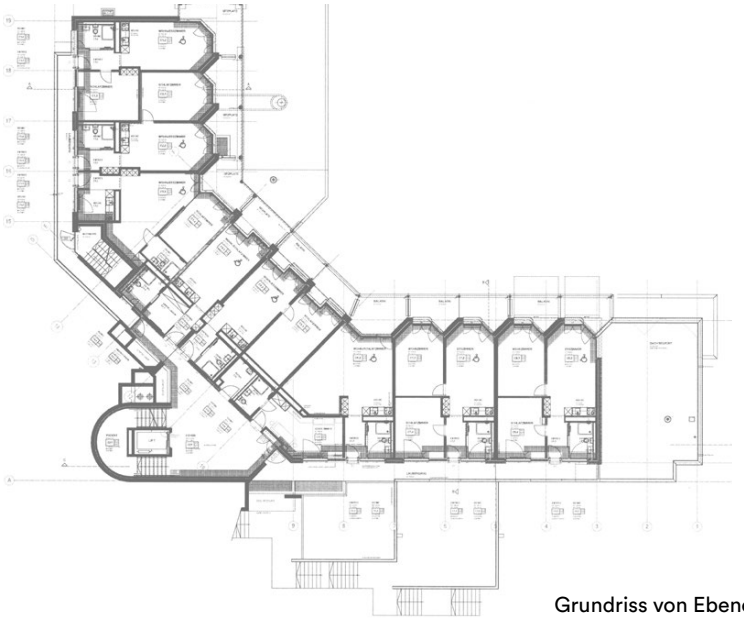
Als stimmig empfand Peter Stöckli die Zusammenarbeit mit dem Stif-

Nach der Sanierung: Die Stirnseite des Nordost-Flügels.



Kran im Garten.

tungsrat beziehungsweise der Baukommission. Besonders schätzte er, dass mit Stiftungsratsmitglied Peter Gerber ein Architekt in der Baukommission vertreten war. «Für eine gut funktionierende Baukommission, insbesondere für bautechnische Entscheidungsfindungen ist es wichtig, dass auch auf Seiten der Bauherrschaft baufachliches Know-how eingebracht wird», sagt Stöckli. Die Baukommission traf sich im Lauf der dreijährigen Projektarbeit zu rund 50 Sitzungen. Mit der Fertigstellung des Aussenbereichs waren die Umbauarbeiten Ende November 2016 abgeschlossen.
Erfreulich ist auch das finanzielle Resultat: Der komplexe, etappierte Umbau mit Sanierung konnte innerhalb der vorausberechneten Kosten abgerechnet werden, sodass die in Aussicht gestellten öffentlichen Wohnbaufördergelder gesprochen werden konnten.



Grundriss von Ebene C

Südwestfassade

Empfehlungen des Architekten

- Es lohnt sich, in der Vorphase eines Umbaus, bzw. einer Sanierung die bestehende Bausubstanz sorgfältig zu analysieren, um Zusatzkosten (z.B. durch eine Asbestsanierung) und Zeitbedarf der Bauarbeiten präzis zu erkennen.
- Ein Umbau mit Sanierung in bewohntem Zustand ist zwar möglich, im unbewohnten Zustand aber einfacher und preiswerter. Die Bauzeit verkürzt sich entsprechend, weil nicht etappenweise umgebaut werden muss.
- In den Trägerschaften grosser (Um-)Bauprojekte sollten immer auch versierte Fachleute (Architekten, Bauleiter) vertreten sein. Das macht die Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Auftragnehmern einfacher und erleichtert wichtige Entscheidungsfindungen.

Stimmen von Bewohnerinnen und Bewohnern
«Wir fühlen uns hier sehr wohl»

Eva-Maria Conod, (79)

«Ich bin am 1. April 2016 hier eingezogen. Zuvor hatte ich fünf Jahre lang im Seefeld bei einer Kollegin zur Untermiete gewohnt. Dann sah mein jüngster Sohn – er wohnt hier gleich gegenüber – die Bautafel vom Umbau der Stiftung Hadlaub. ‚Wäre das nicht etwas für dich?', schlug er mir vor. Wir riefen an, und schon am nächsten Tag hatte ich mit Frau Frei ein Gespräch. Ich kam auf eine Warteliste. Im Dezember 2015 ergab es sich, dass diese Wohnung hier frei wurde – ein Glücksfall!

Ich habe mich von Anfang an in meine Wohnung verliebt. Sie ist hell, geräumig, mit Blick in die Weite, und durch die Ecklage habe ich im Sommer von morgens bis abends Sonne. Einfach herrlich! Auch das Raumklima ist sehr angenehm, sommers wie winters. Die Küche ist nicht ganz optimal – der Herd kompliziert, der Kühlschrank zu gross, die Schränke recht hoch. Deswegen nutze ich einen klappbaren Schemel, ich weiss mir immer zu helfen. Neulich hatte ich Besuch von zwei Bekannten im Elektrorollstuhl. Deswegen weiss ich jetzt aus Erfahrung: Die Wohnung ist wirklich hindernisfrei.»

Hannes (89) und Marti (82) Wiesendanger

Sie: «Wir wohnen seit Anfang 2013 hier, wir haben den ganzen Umbau mitgemacht. In unserer ersten Hadlaub-Wohnung waren wir drei Stockwerke höher im Nordost-Flügel, aber wir hatten dort nur zwei Zimmer. Hier im Südwest-Flügel haben wir gemäss Mietvertrag zweieinhalb Zimmer, faktisch – erlebt und gefühlt – sind es aber drei. Wir sind froh, dass wir nur ein einziges Mal umziehen mussten.»

Er: «Die Bauphase war für uns interessant, der Lärm erträglich. Nicht alle haben das so empfunden. Aber für mich war der Umbau ein Erlebnis, ich habe alles mit Fotos dokumentiert, zum Teil auch gefilmt. Das Absägen der alten Balkone war das Lauteste, an das ich mich erinnere. Faszinierend fand ich, mit welcher Präzision die neuen Elemente platziert wurden.»

Sie: «Auch ich fand die Bauerei nicht zu laut, obwohl mein Gehör noch sehr gut funktioniert. Aber ich kann mich auf so etwas einstellen. Und irgendwann ist es nachher schön, dann darf man sich freuen. Es wurde auch sehr gut kommuniziert, es gab zum Beispiel Aushänge, die darüber informierten, was gerade gemacht wurde, was auf uns zukam.»

Er: «Man konnte dann die Wohnungen im renovierten Flügel besichtigen und Wünsche anbringen. Diese Wohnung hier gefiel uns von Anfang an. Der Grundriss ist sehr durchdacht. Ich kann zum Beispiel das Badezimmer vom Schlafzimmer aus in wenigen Schritten erreichen. Für mich ist das wichtig, da ich nicht mehr so gut gehen kann.»

Sie: «Auch den Balkon benutzen wir gerne. Die Küche ist sehr modern eingerichtet. Die Spülmaschine haben wir selbst angeschafft.

> «Die Bauphase war für uns interessant, der Lärm erträglich.»

Er: «Wir benutzen häufig das Internet – zum Skypen, Mailen, Recherchieren und auch zum Fernsehen. So waren wir froh, dass das Glasfasernetz eingerichtet wurde. Die Swisscom hat das Netzwerk eingezogen. Die Geräte habe ich aber selber angeschlossen.»

Sie: «2013 waren wir das einzige Ehepaar. Jetzt sind es vier. Das gibt eine bessere Durchmischung.»

Er: «Ja, wir fühlen uns hier sehr wohl.»

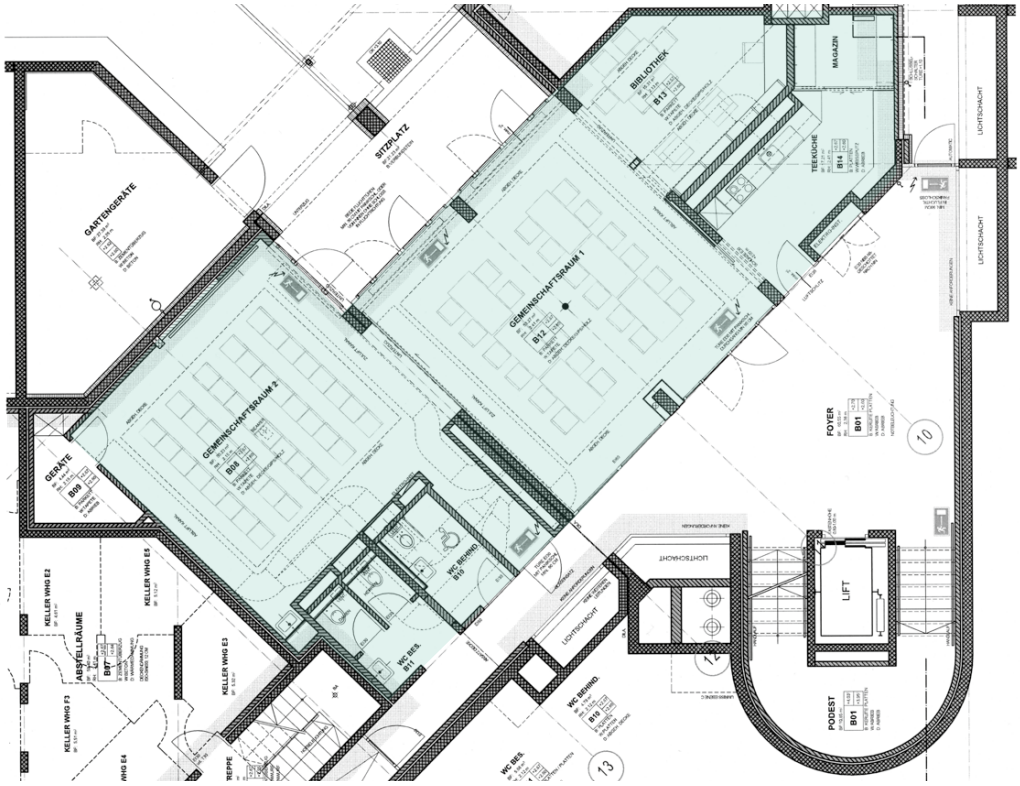
Fokus Gemeinschaftsraum
Von der Stube zum multimedialen Mehrzweckraum

Der neue Gemeinschaftsraum erfüllt sämtliche Kriterien, um den sozialen Zusammenhalt unter den Mieterinnen und Mietern zu stärken.

Hell, geräumig und doppelt so gross.

Vor dem Umbau war der Gemeinschaftsraum der Stiftung Hadlaub eine selten genutzte Stube. Innerhalb des Gebäudes ist der Raum zwar gut gelegen, d.h. einfach zu erreichen und relativ zentral; doch das altmodische Mobiliar in dunklen Farben und das allgemein düstere Ambiente von früher luden nicht eben zum Verweilen einlud. Ausserdem war der Raum nur halb so gross wie in der heutigen Ausführung. Die andere Hälfte bestand aus einer Bäderzone (in den Boden eingelassene Wannen), die beim Bau 1978 wohl als modern galt, in der Folge aber kaum je benutzt wurde. «Die Anlage war in jeder Hinsicht vernachlässigt und barg für die älteren Leute auch gewissen Gefahren», erinnert sich Geschäftsführerin Iwona Frei, die seit Januar 2000 in der Hadlaub tätig ist.

Stiftungsrat und Architekten fanden deshalb: weg damit! Stattdessen wurde ein vergrösserter Gemeinschaftsraum geplant, der den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner wirklich entsprechen und auch Aussenstehenden zugutekommen sollte. Um aber die Wohnungsmieten tief zu halten, wurden der Gemeinschaftsraum ebenso wie das neue Gästezimmer fast gänzlich durch Spenden finanziert. Kostenpunkt: 226'000 Franken. Eine eigens gegründete Spendengruppe suchte die Gelder zusammen. Angefragt wurden Stiftungen, Einzelpersonen, Kirchgemeinden (Kirchenpflegen und Basargruppen) sowie Behörden.



Der Grundriss besticht durch eine ansprechende Raumfolge.

Das Resultat darf sich sehen lassen. Die Architekten Stöckli Grenacher Schäubli schufen einen grosszügigen, freundlichen Gemeinschaftsraum in einer ansprechenden Raumfolge. Der Grundriss ist geblieben, doch die Badeanlage ist verschwunden; die beiden Räume sind durch eine Schiebetüre miteinander verbunden. Auf dem Korridor in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Toilette. Grossen Wert legten Bauherrin und Architekten auf eine moderne Möblierung sowie eine gute Akustik: Sie liessen eine schallabsorbierende Decke einbauen, die dem Umstand Rechnung trägt, dass sich in diesem Raum bisweilen sehr viele Menschen mit empfindlichem (oder nachlassendem) Gehör unterhalten. Ausserdem unterstützt die Akustik auch die neue Multimediaanlage mit Beamer, Audio- und Videogeräten.
Zum Gemeinschaftsraum gehören zudem eine Küche und die Bibliothek, die vom Gästezimmer hierher gezügelt worden ist und die von den Bewohnern bewirtschaftet wird. Eine Sitzecke mit gemütlichen Sesseln und einem Sofa laden dazu ein, den Raum auch zum Lesen zu benutzen.

Der Gemeinschaftsraum steht den Mieterinnen und Mietern der Stiftung Hadlaub unentgeltlich zur Verfügung, zum Beispiel für Geburtstagsfeste. Zudem organisiert die Stiftung Veranstaltungen und Aktivitäten. Dazu gehören Vorträge, Filmabende, Weihnachtsfeiern mit anschliessendem Essen, Turnen, Themennachmittage und Cafeteria. Auch externe Personen können den Raum nutzen beziehungsweise mieten, etwa für Sitzungen und Versammlungen. Reservationen nimmt die Geschäftsführerin Iwona Frei entgegen.

Warum ist ein Gemeinschaftsraum wichtig? Er dient, wie Harald Deinsberger-Deinsweger im Age-Dossier 2015 ausführte, als sozialer Interaktionsraum und somit der «informellen, zwanglosen zwischenmenschlichen Begegnung». Kurz: Ein Gemeinschaftsraum wirkt gemeinschaftsfördernd. Richtig konzipiert, kann ein solcher Raum zahlreiche positive Nebeneffekte auslösen: die Gefahr der Vereinsamung schmälern, die Bereitschaft zur sozialen Kontrolle von gemeinschaftlichen Bereichen erhöhen und das Konfliktpotenzial zwischen Nachbarn verhindern.

Der Gemeinschaftsraum dient der zwischenmenschlichen Begegnung.

«Darüber hinaus verstärken funktionierende Gemeinschaftsbereiche die emotionale Bindung zum Wohnort sowie das Verantwortungsgefühl für die eigene Wohnumwelt», schreibt Harald Deinsberger-Deinsweger. Dadurch steige tendenziell das Sicherheitsempfinden, und die Wohnanlage werde insgesamt subjektiv höher bewertet. Das scheint durch den Umbau der Stiftung Hadlaub gelungen.

Eine gemütliche Sitzecke mit Bibliothek lädt zum Lesen ein.

Schallabsorbierende Decke für gute Akustik.

Vor den Fenstern der Sitzplatz. (Fotomontage)

Der Betrieb
Hohes Engagement der Siedlungsverwaltung

Geschäftsführerin Iwona Frei identifiziert sich stark mit der Stiftung Hadlaub und ihren Bewohnern. Auch der Stiftungsrat ist sehr engagiert. Es scheint, dass dieses persönliche Commitment die treibende Kraft des Siedlungsbetriebs ist.

Geschäftsführerin Iwona Frei

Wer die Alterssiedlung der Stiftung Hadlaub durch den Haupteingang betritt, blickt direkt auf die – meist geöffnete – Bürotür von Iwona Frei. Sie ist von der Stiftung zu 50 Prozent als Geschäftsführerin angestellt. Ihre Aufgaben betreffen «eigentlich alles», sagt sie: Vermietungen, die Buchhaltung, die Begleitung der Bewohnerschaft und vieles mehr. «Ich kümmere mich im Alltag darum, dass der Betrieb gut funktioniert», erklärt die 51-Jährige.

In Sachen Hauswirtschaft, Haustechnik und Organisation arbeitet sie eng mit der Hauswartin Lucyna Kedzierski und Stiftungsratsmitglied Peter Gerber (zuständig für Bauliches) zusammen. Frau Kedzierski bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern bei Bedarf auch kleine Handreichungen an. Wichtigste Kontaktperson jedoch ist Iwona Frei – auch bei Konflikten im Wohnalltag oder sozialen Problemen.

«Meistens verläuft das Miteinander harmonisch, aber eben nicht immer», sagt die Geschäftsführerin. Es gebe unter den Mieterinnen und Mietern zum Beispiel unterschiedliche Vorstellungen darüber, was als «Ordnung» in der Waschküche gelte, wie die grossen Balkone zu möblieren seien oder was man vor die eigene Haustüre stellen dürfe. Das Wort «Geschäftsführerin» mag Iwona Frei im Grunde gar nicht, denn es spiegle nicht das Vertrauen und die persönlichen Kontakte zur Mieterschaft, die ihr sehr wichtig seien. «Ich wage zu sagen, dass ich dieses Vertrauen besitze», sagt sie. «Die Mieter können jederzeit mit Problemen zu mir kommen, auch ausserhalb der Sprechzeiten, wenn etwas sie plagt.» Sie versuche, stets zu helfen. Auch zu den Angehörigen pflegt sie nach Möglichkeiten Kontakte. «Es ist wichtig, die Bezugspersonen der Mieterinnen und Mieter zu kennen für den Fall, dass etwas passiert», erklärt sie. Schon bei der Anmeldung wird dieser Punkt festgehalten. Iwona Freis oberstes Betriebsziel im Haus ist Harmonie. Sie sagt: «Das war vor dem Umbau so, und ich hoffe, dass diese harmonische Atmosphäre nun auch mit den neuen Mieterinnen und Mieter entsteht.»

Iwona Frei ist persönlich eng mit der Stiftung Hadlaub und der Kirchgemeinde Oberstrass verbunden: Sie ist die Ehefrau von Daniel Frei, dem Vizepräsidenten des Stiftungsrats und langjährigen Pfarrer der Kirche Oberstrass. Zu ihrer Aufgabe in der Alterssiedlung ist sie vor 16 Jahren gekommen. «Es war früher mehr ein Minijob, der Stiftungsrat suchte verzweifelt jemanden – also bot ich spontan meine Mitarbeit an», erzählt sie. Als Iwona Frei am 1. Januar 2000 ihre Stelle antrat, fand sie im Büro auf Papier geführte Unterlagen, ein Telefon und eine Schreibmaschine vor. «Als Erstes wurde ein Computer angeschafft, den ich seither füttere», erzählt sie.

Die Stiftungsratsmitglieder

Betriebswirtschaftlich laute aber bis heute das oberste Gebot, die Kosten zu minimieren. Die zwei Jahre des Umbaus hat Iwona Frei als «Ausnahmezustand» erlebt. «Es war sehr intensiv», erzählt sie, «und ich musste viele Auseinandersetzungen schlichten» – nicht nur unter den Bewohnern, sondern auch zwischen Mieterschaft und Bauleuten. Denn Iwona Frei war vor Ort auch die erste Anlaufstelle für die Bauleitung und Handwerker. Sie koordinierte intern die Kommunikation, nahm an Baukommissionssitzungen teil, bestellte die Umzugsfirmen, organisierte die Wohnungsabnahmen, führte unzählige Gespräche mit potenziellen neuen Mieterinnen und Mietern, war zum Schluss 24/7 per Handy auf Abruf. «Ich bin froh, dass es vorbei ist», sagt sie lachend. Jetzt werde sie ihr Engagement besser strukturieren und wieder auf ein vernünftiges Mass reduzieren, wobei zehn Prozent mehr als auf dem Papier für sie akzeptabel seien.

Dieses besondere Rollenverständnis erklärt sich aus den historischen, von der Kirche geprägten Wurzeln der Stiftung: Diese erwartet von allen Beteiligten ein hohes Engagement. Das betrifft auch den Stiftungsrat selbst beziehungsweise dessen Geschäftsausschuss, der etliche operative Tätigkeiten gegen ein bescheidenes Entgelt bewältigt. So stellte der Bauressort-Verantwortliche, Peter Gerber, dem Umbauprojekt sein ganzes Wissen als Architekt ehrenamtlich zur Verfügung. Ebenso Finanzchef Balz Christen, «ein ganz hervorragender Finanzfachmann», lobt Stiftungsratspräsident Jean-Luc Rioult, «ohne dessen fachkundige Beratung das Projekt nicht finanzierbar gewesen wäre. Wir wären irgendwo aufgelaufen.»

Auch viele von Iwona Freis Aufgaben sprengen den Rahmen der Anstellung und gehen fliessend zur ehrenamtlichen Tätigkeit über. Auf die Frage, welche Faktoren entscheidend zum Gelingen einer solchen Konstellation beitragen würden, antwortet Jean-Luc Rioult: «Ich denke, das ist ganz klar neben dem Engagement die Einstellung, dies als eine persönliche Aufgabe, vielleicht gar als Berufung wahrzunehmen.» Nebst einer hohen Sozialkompetenz brauche es viel Fachkompetenz und ein breites Wissen, angefangen bei Kenntnissen zum Thema Liegenschaftsverwaltung über Gebäudetechnik, Gebäudeadministration bis hin zum Mietrecht und mehr. «All diese verschiedenen Faktoren zusammen in einer einzigen Person erfüllt zu haben, ist sehr anspruchsvoll», sagt Jean-Luc Rioult. Und: «Leute zu finden, die bereit sind, über das fachliche und berufliche Engagement hinaus auch soziale Kompetenzen im Umgang mit betagten Mieterinnen und Mietern aufzubringen, ist nicht einfach.»

Doch ist es möglicherweise gerade diese Bündelung vieler verschiedener Aufgaben, welche die Profession einer «Siedlungsassistenz» – wenn man sie denn so nennen will – interessant und attraktiv macht. Und möglicherweise ist dieses organische, auf Vertrauen basierende Rollenbild wie im Fall der Hadlaub-Geschäftsführerin der entscheidende Erfolgsfaktor, damit die Begleitung von Menschen in einer Alterssiedlung gelingt. Für die wachsende Zahl von Alters- und Generationensiedlungen, die eine Siedlungsassistenz vorsehen, ist dieses Element konzeptionell nur beschränkt einplanbar.
Iwona Frei erzählt, sie habe im Lauf der Jahre diverse Weiterbildungen besucht und dabei erfahren, dass sich viele, auch «normale» Verwal-

Am 22. Mai 2016 wurde das sanierte Gebäude eingeweiht.

tungen mit dem Phänomen einer älter werdenden Bewohnerschaft beschäftigen. «Immer mehr Verwaltungen finden es lohnenswert, eine Anlaufstelle, eine Kontaktperson vor Ort für die Mieterinnen und Mieter zu beauftragen, vor allem, wenn es viele Alleinstehende gibt.» Wichtig sei, dass diese Kontaktperson ihr Büro im Eingangsbereich habe. Und dass sie sozial kompetent sei – um zu spüren, wer Nähe, wer Distanz brauche.

Iwona Frei erzählt von einer Frau, die sehr schüchtern und zurückgezogen lebe, und die ihr kürzlich nach all den Jahren zum ersten Mal den Schlüssel zur ihrer Wohnung anvertraut habe, damit die Geschäftsführerin etwas für sie erledigen könne. «Das war für mich eine grosse Ehre», sagt Iwona Frei. Mit älteren Menschen zu arbeiten sei eine schöne Aufgabe.

Die Siedlungsverwaltung wünscht sich auch nach dem Umbau eine harmonische Atmosphäre unter den Mieterinnen und Mietern.

Empfehlungen der Siedlungsverwaltung

- Geschäftsführungen von Alterssiedlungen benötigen nebst einer hohen Sozialkompetenz viel Fachkompetenz. Und sie müssen bereit sein, sich ein breites Wissen anzueignen.
- Eine Kontaktperson muss für die Bewohnerinnen und Bewohner sichtbar sein. Ein Büro im Eingangsbereich mit erkennbarer Präsenz des Personals ist dafür eine wichtige Voraussetzung.