

# Frischzellenkur in den Alterswohnungen

**ERNEUERUNG** Die Genossenschaft Gaiwo ist ein wichtiger Pfeiler der Winterthurer Alterspolitik. Sie besitzt und vermietet über 500 Wohnungen, bald kommen weitere hinzu. Ein Blick in die rundum sanierte Siedlung an der Büelhofstrasse in Seen.

Gaiwo könnte bedeuten: Garant für intelligente Wohnformen, steht aber effektiv für Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen. Die Genossenschaft gibt es seit dem 6. Februar 1956, sie hat in diesen 60 Jahren Hunderte Wohnungen gebaut. Der aktuelle Bestand beträgt 518 Einheiten – es waren auch schon mal über 600. Der Rückgang lässt sich damit erklären, dass in den letzten Jahren überall kleine Einzimmerwohnungen in Paaren zu Zweizimmerwohnungen wurden. Die Ansprüche und Bedürfnisse haben sich seit 1956 gewandelt.

Eben wurden wieder zwei solche Erneuerungsumbauten vollendet, an der Schlosstalstrasse in Töss und an der Büelhofstrasse 29 in Seen, unmittelbar beim Schulhaus Büelwiesen. Aus über 60 Wohnungen wurden dort in mehreren Schritten 42. Das Gaiwo-Gebäude ist ein fünfstöckiger Block aus dem Jahr 1975, geplant vom damaligen Winterthurer «Stararchitekten» Peter Stutz. Auf den ersten Blick kein herausragendes Bauwerk, auf den zweiten aber doch im Inventar der schutzwürdigen Bauten. Die Denkmalpflege redete also mit beim Umbau – «und zwar im positiven Sinn», sagt Samuel Schwitter. Er ist seit zwei Jahren Gaiwo-Geschäftsführer, zuvor war der Architekt bei der Stadt tätig gewesen. Die Planer des Umbaus kamen vom Architektenkollektiv.

## Die gute Seele des Hauses

Wir treffen Schwitter zu einem Besichtigungstermin an der Büelhofstrasse, er bringt seinen «Chef» Marco Oss dazu mit; Oss ist ein pensioniertes Kadernmitglied von Wincasa und seit über zwölf Jahren Gaiwo-Präsident. Zufällig treffen wir beim Meeting auch noch Béatrice Miguez, die Siedlungsleiterin in diesem Gebäude sowie in zwei weiteren Gaiwo-Siedlungen im Rosenberg. Sie ist mit einem 70-Prozent-Pensum vieles in Personalunion: Vermieterin und Ansprechperson mit wöchentlicher Sprechstunde, Organisatorin von regelmässigen Mittagstischen sowie Anlässen wie Lotto-Nachmittagen oder Chlaushöck. Und wenn mal was nicht funktioniert, hilft sie oder

ruft den Unterhaltsmonteur. Auch ein 24-Stunden-Notfalldienst durch eine private Firma gehört zum Gaiwo-Paket. «Unsere Siedlungsleiterinnen sind ganz wichtig für die Bewohnerinnen und Bewohner», sagt Präsident Oss. Die Gaiwo lasse sich diese Dienstleistung etwas kosten.

## Gemeinschaftsbadewanne

Frau Miguez muss weiter, Oss und Schwitter führen derweil durchs Haus. Neue Waschküche mit je vier Maschinen und Tumbler und – das ist speziell: Ein Teil der

«Alles ist perfekt hier, das Waldbild macht mir jeden Tag Freude.»

*Frisch zugezogene Gaiwo-Mieterin an der Büelhofstrasse*

Wäscheleinen verlaufen auf einem Meter Höhe. Das Recken und Strecken beim hohen Hängen mit Klüpperli fällt vielen im Alter schwer, tiefer gehts bequemer. Dann ein Blick in eine Besonderheit, die viele der älteren Gaiwo-Häuser haben: ein Gemeinschaftsbadezimmer mit Badewanne. «In den Wohnungen hats Duschen, doch manche Bewohnerinnen mögen ab und zu ein heisses Bad», erklärt Schwitter. «Früher war das wichtiger als heute.»

Im Parterre die Scooter-Garage: keine Vespas, sondern breite motorisierte Rollstühle für die Fahrt ins Dorf sind da parkiert. Daneben der grosse Gemeinschaftsraum: frisch, hell, freundlich. Hier kocht man gelegentlich gemeinsam, trifft sich zum Osterbrunch oder bald zu Frau Miguez' beliebtem Lotto-Nachmittag.

## Das Leuchten im langen Gang

In den Obergeschossen sieht man nach Verlassen des Lifts zunächst einen langen Gang vor sich, von dem links und rechts die Wohnungstüren abgehen. Furchterre-

gend fensterlos, lang und düster war der Gang vor dem Umbau. Und jetzt? Eine moderne Beleuchtung zusätzlich zu den alten charmanten Lampen, neue Farben an den Wänden, auf jedem Stock anders. Und hinten im Gang leuchtet grün ein Waldbild an der Wand. Ein Werk (oder vier Werke auf vier Etagen) des Winterthurer Fotografen Christian Schwager. Die transparente Fotografie wird von hinten beleuchtet. Eine Frau mit Hündchen im Arm, erst vor wenigen Wochen zugezogen, sagt: Alles sei hier perfekt, und das Waldbild erfreue sie jeden Tag.

Die Dame erlaubt uns einen Blick in ihre eben bezogene Wohnung. Es ist nach dem Umbau die grosszügigste dieses Gebäudes: drei Zimmer, und die beiden ehemaligen Mini-Küchen wurden beim Umbau zu einer normal grossen zusammengelegt. Weisse Forster-Einbauküche, nicht das Günstigste. «Wir bauen nicht billig, sondern beständig. Wir legen viel Wert auf Qualität», sagt Oss.

## Umbauferien im Adlergarten

Qualität bedeutet heute auch Wärmedämmung, was anno 75 noch kein grosses Thema war. Bessere Fenster als damals helfen ebenfalls beim Energiesparen. Alle im ganzen Gebäude wurden erneuert. Und in Absprache mit der Denkmalpflege entschied man sich für die langlebigen Holz-Metall-Fenster. Dort, wo die Wohnungen bereits umgebaut waren, schickte man die Mieter während der Fenstermontage für eine Woche «in die Ferien» ins Altersheimprovisorium Adlergarten.

Mühe, Mieterinnen (rund 90 Prozent sind Frauen) zu finden für die jeweils freien Wohnungen, habe die Gaiwo nicht, sagt Geschäftsführer Schwitter. Inserate seien eigentlich fast nie nötig, man habe eine Warteliste, worin die Interessierten auch angeben könnten, in welchem Quartier sie wohnen möchten. Meist ist es – wie bei der Dame mit dem Hündchen – das Quartier, wo sie schon lange gelebt haben. Rund zehn Jahre bleiben die Mieter dann in ihrer Gaiwo-Wohnung, im Durchschnitt sind sie 80 Jahre alt. Heim oder Tod folgen als letzte Station.

Das i in Gaiwo steht für Invalide. Gegen zehn Prozent der Wohnungen werden von IV-Beziehenden belegt mit körperlicher oder psychischer Beeinträchtigung.

*Martin Gmür*



Die Gaiwo-Siedlung an der Büelhofstrasse wurde innen wie aussen erneuert. Selbst die früher düsteren Gänge wirken jetzt freundlich. Präsident Marco Oss (links) und Geschäftsführer Samuel Schwitter freuts. *Nathalie Guinand*

## Günstiger wohnen dank Geld von Stadt und Kanton

**FÖRDERUNG** Der Gemeinderat hat knapp drei Millionen Franken als zinslose Darlehen bewilligt, damit 43 Gaiwo-Wohnungen weniger als 1000 Franken pro Monat kosten.

1,55 Millionen Franken für die Gaiwo-Siedlung an der Schlosstalstrasse und 1,23 Millionen für jene an der Büelhofstrasse in Seen (siehe Haupttext oben) hat der Gemeinderat kürzlich einstimmig gutgeheissen. Das Geld wird der Genossenschaft als zinslose Darlehen für 20 Jahre gewährt. Vom Kanton erwarten die Gaiwo und die Stadt eine Unterstützung in gleicher Höhe – so sieht es das Wohnbauförderungsgesetz vor. Im Fall der Seemer Siedlung werden damit 19 der 42 fertig sanierten Wohnungen subventioniert. Statt rund 1000 Franken monatlich kosten diese 19 Zweizimmerwohnungen nun noch etwa 800.

Für die Stadt entstehen über die 20 Jahre Laufzeit Zinskosten von knapp 200 000 Franken – es kann auch weniger sein, abhängig von der Zinsentwicklung. Bleiben die Zinsen tief, wird der Betrag sehr viel kleiner ausfallen. Innert 20 Jahren wird die Gaiwo zudem das gesamte Darlehen zurückzahlen – so wie sie das auch mit dem Darlehen aus dem Baujahr tat: Mitte Mai 2015 war der letzte Rest der Schuld von 1974 beglichen.

## «Eine Win-win-Situation»

Die Stadt profitiert indirekt auch selber von dieser Subventionierung. Die Weisung an den Gemeinderat rechnet vor, dass die Mietenden der 19 subventionierten Wohnungen über die zwanzig Jahre gesehen von rund 660 000 Franken Verbilligung profitieren. Die Stadt rechnet damit, dass etliche Mieterinnen dank der Vergünstigung auf Mietzinszuschüs-

se werden verzichten können. Dieser Effekt kann sich positiv auf die Sozialausgaben auswirken. Im Gemeinderat hatte der Kommissionssprecher diesen Zusammenhang betont und als «Win-win-Situation» bezeichnet.

## FDP-Vorwurf: Falsch verbucht

Grundsätzliche Einwände gegen die Darlehen an die Gaiwo wurden im Gemeinderat keine laut. FDP und SVP deponierten aber Kritik respektive eine Protestnote. Die SVP fand, dieses Geschäft hätte schon früher behandelt werden sollen, nicht erst jetzt, wo die Wohnsiedlung bereits fertig umgebaut ist. «Wir möchten nicht nur abnicken, sondern mitentscheiden», sagte der SVP-Sprecher. Und die FDP vermisste die «Kostentransparenz»: Diese Ausgaben sollten nicht im Finanz-, sondern im Sozialdepartement ausgewiesen werden. *mgm*

## EINE WICHTIGE PARTNERIN DER STADT

### Für jedes Portemonnaie das Passende

**Die Gaiwo baut für Senioren mit wenig Geld – aber auch für Leute, die sich etwas mehr Luxus leisten können.**

**Die Stadt Winterthur** gehörte 1956 neben den grossen Unternehmen und den beiden Wohnbaugenossenschaften HGW und GWG zu den Mitgründerinnen der Genossenschaft Gaiwo, und sie zahlte damals auch die Hälfte des Genossenschaftskapitals ein. Noch heute sitzen der Sozialvorsteher und eine vom Stadtrat nominierte Person im Vorstand. Die Stadt gewährt, soweit sie kann, der Gaiwo auch Darlehen (siehe separaten Artikel) sowie Bauland im Baurecht zu besseren Konditionen als auf dem freien Markt. Im Gegenzug unterstützt die Gaiwo mit ihren 520 Wohnungen die Stadt auch darin, ihren Grundsatz der Alterspolitik zu erfüllen: Die Menschen sollen so lang wie mög-

lich in ihren Wohnungen leben können mit Unterstützung der Spitex. Das senkt die Kosten gegenüber der teuren Variante Alters- oder Pflegeheim.

**Die neuste Siedlung**, die am Entstehen ist, wird die 19. der Gaiwo sein und die sechste in Wülflingen: 43 moderne Zweibis Dreizimmerwohnungen unweit des Friedhofs und einer anderen Gaiwo-Siedlung. Die benötigten 4300 Quadratmeter Land hat die Stadt im Baurecht zur Verfügung gestellt. In den letzten fünf Jahren hat die Gaiwo – nebst den Renovationen und Umbauten des alten Bestands – auch in Seen und im Dorfkern von Oberwinterthur neu gebaut. Die Siedlung am Kastellweg gehört zu den gehobenen Gaiwo-Objekten.

**Die Mietpreise variieren** stark. «Wir können nicht günstiger

bauen als andere», sagt Geschäftsführer Samuel Schwitter. Und man wolle auch nicht mit den einen Mietzinsen andere vergünstigen: «Jedes Objekt hat jene Miete, die es uns verursacht. Wir richten uns strikt nach der Kostenmiete.» Das bedeutet: Die umfassend renovierten Zweizimmerwohnungen in der Büelhof-Siedlung in Seen (siehe Haupttext) kosten ohne Nebenkosten und ohne Subventionierung um die 1000 Franken. In den neu gebauten Wohnungen kommt eine vergleichbare Wohnung deutlich teurer zu stehen. Handkehrum hat die Gaiwo auch vereinzelt Wohnungen unter 600 Franken – laut Schwitter «vornehmlich für Einkommensschwache». Neue Wohnungen plant die Gaiwo derzeit im SLM-Werk 1 von Implenia (rund 50 Einheiten) sowie auf dem Areal des alten Busdepots Deutweg. *mgm*