

# Am Stadtpark bis zum Lebensende

**USTER** Am Ustermer Stadtpark soll ein neues Siedlungsmodell entstehen: Eine Wohnüberbauung mit integrierter Pflegestation und Rundumservice. Und das alles zu günstigen Preisen, verspricht die Bauherrin.

Es ist ein überzeugendes Projekt, das die Moser Bau Immobilien AG und die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof am Ustermer Stadtpark realisieren wollen. Überzeugend im Sinne des Worts: Denn lange sah es so aus, als ob der Gemeinderat dem Gestaltungsplan für das Areal nicht zustimmen würde – weil die Moser Bau zwar eine Zusammenarbeit mit einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft anstrebte, sich aber nicht vertraglich binden wollte. Erst als die Besitzerin des Grundstücks die gemeinsam mit der Sunnige Hof ausgearbeitete Projektidee präsentierte, schwenkte die Meinung im Rat um: «Wir können uns zwar nicht hundertprozentig sicher sein, dass es so kommt. Das Vorhaben aber ist zu überzeugend, um dagegen zu sein», lautete dann der Tenor. Mit einem deutlichen Mehr stimmte das Parlament dem Gestaltungsplan am Stadtpark zu (wir berichteten).

## 20 Plätze in Pflegeabteilung

«Unser Projekt ist ein Ort, an dem Menschen ein ganzes Leben lang wohnen können», sagt Markus Bleiker, Geschäftsführer der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof. Ist die Überbauung fertiggestellt, wird sie die von ihr betriebenen Bereiche von der Moser Bau abkaufen. Das Konzept für das Areal des heutigen Swisscom-Gebäudes und der Liegenschaft Zürichstrasse 9 sieht zwei Wohntürme vor, die

**«Hier sollen Menschen ein ganzes Leben lang wohnen können.»**

Markus Bleiker,  
Genossenschaft Sunnige Hof



**Künftige Ustermer Wahrzeichen:** Visualisierung der geplanten Wohntürme und des Sockelbaus auf dem heutigen Swisscom-Areal. *Visualisierung zvg*

durch einen Sockelbau verbunden sind. Im Nordturm will die Sunnige-Hof-Genossenschaft rund 30 gemeinnützige Alterswohnungen mit eineinhalb bis dreieinhalb Zimmern betreiben; im Südturm plant die Moser Bau 27 grössere Eigentumswohnungen im gehobenen Standard. Im Erdgeschoss sollen Läden und gegen den Stadtpark hin ein Restaurant für möglichst grossen Publikumsverkehr sorgen. Weil das Untergeschoss weiterhin von der Swisscom gebraucht wird, kommt die Parkgarage im ersten Obergeschoss zu stehen. Im zweiten Stock des Sockelbaus ist eine Pflegeabteilung mit bis zu 20 Plätzen geplant.

## Kein Altersheim

«Jede Wohnung in beiden Türmen ist mit einem Spitalbett befahrbar», sagt Bleiker. Seine Genossenschaft wird auch das Restaurant betreiben und – über die Tochtergesellschaft Vivimus AG – das Pflegezentrum. Dieses wird Menschen bis zur höchsten Pflegestufe 12 pflegen können. Zum Angebot gehört auch ein Wäsche- und Putzservice. «Statt eine Spitex bieten wir eine «Spitin», da die Betreuung nicht von ausserhalb kommt, sondern in-

nerhalb geschieht», wagt Bleiker ein Wortspiel. Er betont aber, dass die Überbauung keinesfalls den Charakter eines Spitals oder eines Alterszentrums aufweisen werde. Für einen guten Mix will die Genossenschaft mindestens ein Viertel der Wohnungen im Nordturm an junge Leute vermieten. «Es soll eine gewöhnliche Wohnsiedlung geben, in der man jedoch bleiben kann, wenn man pflegebedürftig wird.»

## Baubeginn erst 2019

Ein Projekt, wie es die Sunnige Hof am Ustermer Stadtpark plant, gibt es so in der Schweiz noch nicht. In Zürich-Albisrieden steht ein ähnliches Vorhaben der Genossenschaft kurz vor Baubeginn. Die Preise für die (Alters-)Wohnungen berechnen sich nach der Kostenmiete, also ohne Gewinnabschöpfung, und werden ab 1200 Franken zu stehen kommen. Die Tarife für die Pflege sind gleich wie bei städtischen oder kommunalen Einrichtungen. «Dieses Preisniveau ist nur durch das Zusammenspiel aller Einrichtungen und über Querfinanzierung möglich», sagt Bleiker. So fließt der Mietertrag aus den Ladenflächen in die Bewirtschaftung der Wohnungen. Und

das Restaurant beliefert auch die Pflegeabteilung.

Noch ist das ganze Vorhaben aber erst ein Vorprojekt, das nun zu einem Bauprojekt ausgearbeitet werden soll, betonen die Moser Bau AG und die Sunnige-Hof-Genossenschaft. Weil der Umbau

des Erdgeschosses im laufenden Betrieb der Swisscom-Zentrale vonstatten gehen muss, kann der Bau der Wohntürme erst im Jahr 2019 starten. 2020, so der Plan, soll die neue Siedlung am Stadtpark bezugsbereit sein.

Raphael Brunner

## SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT SUNNIGE HOF

### Neue Siedlung auch in Mönchaltorf

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof gehört zu den fünf grössten Wohnbaugenossenschaften des Kantons Zürich. Sie betreibt rund 1500 Wohnungen, grösstenteils in Zürich-Albisrieden und in Zürich-Schwamendingen. Gegründet wurde sie 1942 im Gedankengut des sogenannten Sozialen Kapitals von Migrosgründer Gottlieb Duttweiler.

In den 1990er Jahren errichtete die Sunnige Hof die Siedlung Morgenrain in Wetzikon. Bereits weit fortgeschritten sind zudem die Pläne für die neue Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf. Dort sollen über 200 Wohnungen entstehen. Wie in Uster wird die Genossenschaft einen Teil davon als Pflegewohnungen führen. «Ob dort ebenfalls ein Pflegezentrum

entsteht, sind wir noch am Abklären», sagt Geschäftsführer Markus Bleiker.

Das bekannteste Projekt der Sunnige Hof ist der Ersatzneubau der Siedlung Mattenhof am Bahnhof Stettbach. Dort entstehen bis 2017 über 300 Wohnungen und 60 Reiheneinfamilienhäuser. Hinzu kommen ein Kinderhort, ein Kinderhort sowie diverse Gewerbeflächen. Die Siedlung wird weitgehend autofrei sein. «Wir bauen nicht nur Wohnungen, wir streben Quartierentwicklungen an», sagt Bleiker. Ob in Zürich, Mönchaltorf oder Uster – Ziel sei es, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der den Bedürfnissen der heutigen Zeit entspreche. *rbr*