




# LIMMATTAL

STADT UND KANTON ZÜRICH

**Hier** inserieren Sie in  
der Grossauflage  
vom Donnerstag.

**Persönliche Beratung:**  
AZ Zeitungen AG  
az Limmattaler Zeitung  
Heimstrasse 1, 8953 Dietikon  
Telefon 058 200 57 77  
inserate@limmattalerzeitung.ch

Von A bis Z informiert. 

## Die Bevölkerung fühlt sich noch nicht alt genug

**Urdorf** Eine von vier Alterswohnungen an der Bachstrasse steht leer – die Verantwortlichen stehen dennoch hinter dem Projekt

VON ALEX RUDOLF

Der gelbe Wohnblock an der Bachstrasse 13 in Urdorf mag architektonisch vielleicht nicht jeden überzeugen. Dass rund drei Jahre nach der Fertigstellung des Gebäudes noch immer knapp ein Viertel der Alterswohnungen leersteht, verwundert aber. Dies, auch weil der Bau bei der Grundsteinlegung im März 2010 von alt Gemeindepräsident Werner Gutknecht als «Meilenstein für die vielen Urdorferinnen und Urdorfer, die ihren Lebensabend im gewohnten Umfeld verbringen wollen,» bezeichnet wurde.

Im Altersleitbild der Gemeinde aus dem Jahr 1999 wurde das Bedürfnis nach Alterswohnungen erstmals festgehalten. Eine von Finanzvorsteher Thomas Hächler geleitete Arbeitsgruppe von Parteivertretern definierte daraufhin die Rahmenbedingungen für den Bau eines entsprechenden Projekts. Man entschied, mit einer Genossenschaft als Träger zu arbeiten sowie den Verkauf des gemeindeeigenen Landes an der Bachstrasse an Bedingungen zu knüpfen. Diese sehen vor, dass Mieter aus Urdorf bevorzugt werden und der Mietzins tief gehalten wird. Hat die Gemeinde an den Bedürfnissen der Bevölkerung vorbeigeplant? «Nein,»

sagt Hächler: «Neben vielen Stimmen, die Alterswohnungen verlangten, stützten wir uns auch auf die von externen Spezialisten prognostizierte demografische Entwicklung für Urdorf ab. So kamen wir zum Schluss, dass es diese Wohnungen braucht.» Die Möglichkeit, das Land an der Bachstrasse für ein anderes Projekt, das mehr Wertschöpfung gebracht hätte, zu verwenden, sei zwar diskutiert worden, jedoch chancenlos geblieben, sagt der Finanzvorstand. Das Projekt sei keine Fehlplanung, so Hächler. Er sei optimistisch, dass sich alle Wohnungen füllen werden.

Lange stand das Projekt unter einem guten Stern. Die Azur Baugenossenschaft kaufte das Land im Baurecht und liess das Haus mit 35 Wohnungen darauf erstellen. Auch die Interessentenliste wuchs während der Bauzeit teilweise auf bis zu 150 potenzielle Mieter an. Doch wo sind diese heute geblieben?

### «Damit können wir leben»

Kurt Balmer, Präsident der Azur Baugenossenschaft, sieht viele Gründe für die stockende Nachfrage. Zum einen habe man erst zwei Jahre nach der Fertigstellung mit der Vermarktung beginnen können. «Zwischen Mai 2011 und Frühling 2013 lebten



Im Mietpreis der Alterswohnungen an der Bachstrasse ist ein Zusatzangebot inbegriffen. ARU

die rund 90 Bewohner des Alterszentrums Weihermatt in den Alterswohnungen, damit das Zentrum renoviert und ausgebaut werden konnte», so Balmer. Auf dem Markt seien sie also erst seit rund einem Jahr.

Dass die Interessentenliste derart geschmolzen ist, rühre zum Anderen daher, dass sich viele Betagte noch nicht «alt» genug für eine Alterswohnung fühlen, so Balmer: «Sie merkten,

dass sie in ihren eigenen vier Wänden noch zurechtkommen und daher noch nicht auf das Zusatzangebot in unserem Haus angewiesen sind.»

Genau dieses Zusatzangebot ist die Krux an den Alterswohnungen: Es lässt die Mietpreise in die Höhe steigen. Für eine 2,5-Zimmer-Wohnung müssen Senioren mit einem Mietzins von zwischen 1700 und 1950 Franken rechnen. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung kostet 2550 bis 2600 Franken. Balmer: «Dabei ist die Grundgebühr für die Möglichkeit auf Wasch- oder Einkaufsservice inbegriffen.» Für die Ausführung dieser Dienstleistungen müssen die Bewohner aber separat bezahlen.

Die Mietzinse in den Alterswohnungen seien fair, sagt Gemeindepräsidentin Sandra Rottensteiner. Aber: Wenn jemand über mehrere Jahrzehnte in derselben Wohnung gelebt habe, dann sei seine aktuelle Miete vergleichsweise günstig. Einen Umzug in eine Wohnung, die monatlich bedeutend mehr koste, überlege man sich gut. «Die Vermutung liegt nahe, dass Betagte den Umzug in eine Alterswohnung hinauszögern wollen», so Rottensteiner.

### «Eine Anpassung des Mietzins kommt für uns nicht infrage.»

Kurt Balmer, Präsident Azur Baugenossenschaft

Der Blick in andere Gemeinden zeigt, dass Alterswohnungen nicht per se unbeliebt sind, dass hohe Preise die Mietersuche aber in die Länge ziehen können. Im Dietiker Alters- und Gesundheitszentrum Ruggacker, wo ein 1-Zimmer-Altersstudio monatlich 2300 Franken kostet – darin sind ebenfalls Serviceleistungen enthalten –,

steht heute nur noch eine Wohnung leer. Bei dieser ist man jedoch schon in Verhandlungen mit einem Nachmieter, wie Christoph Schwemmer, Leiter des Zentrums, auf Anfrage sagt. Er räumt aber ein, dass die Vermietung der Alterswohnungen einige Zeit gedauert habe.

### «Mitte 2014 sind wir voll»

Kurt Balmer lässt sich von der stockenden Nachfrage in Urdorf nicht aus der Ruhe bringen. «Wir rechnen damit, dass die Wohnungen bis Mitte Jahr allesamt vermietet sind.» Die mit der Vermietung betraute Divor AG bestätigt auf Anfrage, dass man in Verhandlungen für eine 3,5-Zimmer-Wohnung sei. Eine Anpassung der Miete, um mehr Senioren in die neuen Alterswohnungen zu locken, kommt für Kurt Balmer jedoch nicht infrage.