

Genossenschaft Alterswohnungen Küsnacht (G-A-K) verabschiedet sich

Martin Bachmann

Gründerjahre

Im Jahre 1959 ergriffen einige weitsichtige Küsnachter Persönlichkeiten die Initiative, für ältere Menschen preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, um ihnen einen Verbleib am lieb gewordenen Wohnort zu ermöglichen. Schon damals war Wohnen in Küsnacht eher teuer und die Gründung der Genossenschaft Alterssiedlung Küsnacht (so hiess sie damals) ein weiser Schritt. Dem Gründungskomitee gehörten die Küsnachter Ernst Zollinger (Präsident), Eduard Guggenbühl, Albert Hedinger, Dr. med. Gerhard Krüsi, Jules Rüegg, Dr. Werner Sautter und Kurt Tappolet an (Abb. 1). Die eigentliche Gründungsversammlung unter Vorsitz von Direktor Ernst Zollinger fand am 15. April 1959 – vermutlich in den Räumen des Hotels «Sonne» – statt. Die Damen Dr. Madeleine Gubler und Alice Oberhänsli hatten ebenfalls ihr Mitwirken zugesagt. Die Gründung wurde gemäss statutarischen Vorgaben vollzogen. Die Genossenschaft war politisch und konfessionell neutral und strebte keinen Gewinn an. Für Mieterinnen und Mieter galten Einkommens-

und Vermögensbeschränkungen, wie im genossenschaftlichen Wohnungsbau üblich. Die damalige Armenpflege war bereit, an der Utzingerstrasse im unteren Hesi-bach ein Grundstück für die Realisierung von preiswerten Wohnungen abzugeben beziehungsweise dem Gemeinderat zu beantragen. Der ausgehandelte Kaufpreis betrug im Jahr 1959 fünfzig Franken pro Quadratmeter. In der Folge ging es darum, Genossenschaftskapital zu beschaffen und die Finanzierung des angedachten Bauvorhabens zu ermöglichen. Architekt Ernst Pfeiffer, Küsnacht, erhielt den Auftrag für die Projektierung und Ausführung des ersten Gebäudes der Genossenschaft. Das Haus umfasst sechs Zwei-Zimmer- und 12 Ein-Zimmer-Wohnungen. Anzumerken ist, dass für die Ein-Zimmer-Wohnungen lediglich ein Gemeinschaftsbad geplant wurde. Die Zwei-Zimmer-Wohnungen wur-



Abb. 1: Gründungspräsident Ernst Zollinger, im Amt bis 1969. Foto: zvg



Abb. 2: Das Gebäude Utzingerstrasse 8 ist das einzige Haus der G-A-K, welches auf eigenem Land steht. Per 1. Januar 2025 wird es in die Gesundheitsnetz Küssnacht AG überführt. Foto: Martin Bachmann

den ausschliesslich an Ehepaare vermietet. Sollte ein Ehepartner versterben, darf die überlebende Person in der Wohnung verbleiben, so im Vermietungsreglement festgehalten. Bis zum 30. September 1959 wurden insgesamt Anteilscheine im Gesamtbetrag von 429000 Franken gezeichnet. Die Netto-Mietzinse für die Wohnungen wurden mit 88 Franken (1-Zi-Wg) und 120 Franken (2-Zi-Wg) pro Monat festgelegt. Der Dorfchronik des Küssnacher Jahrheftes von 1960 ist zu entnehmen: «Die Genossenschaft Alterssiedlung Küssnacht gab am 8. Juli bekannt, dass sich nunmehr betagte Interessenten für Wohnungen in der Alterssiedlung melden können. Nachdem die Gemeinde im Wangensbach ein Betreuungsheim und am See ein Pflegeheim für Chronischkranke hat, ist nun durch die Alterssiedlung die Lücke geschlossen, da sie Betagten, die selbst den Haushalt führen können, zu sehr bescheidenen Preisen entsprechende Kleinwohnungen zur Verfügung stellen kann.» Am 25. Februar 1961 wird die erste Küssnacher Alterssiedlung feierlich eingeweiht und das Gebäude den Mieterinnen und Mietern übergeben. Einem Protokoll ist zu entnehmen, dass die Mieterschaft «ermahnt» wurde, aufeinander Rücksicht zu nehmen und Reklamationen an die Damen Gubler und Oberhänsli zu richten. Die Bewohner sollen sich bewusst sein, wie günstig und schön sie wohnen dürfen (Abb. 2).

Das zweite Gebäude

Im November 1961 ist einem Briefwechsel mit der Armenpflege zu entnehmen, dass ein grosses Interesse an weiteren Alterswohnungen bestehe, mit welchen man zwei weitere Häuser füllen könnte. Die weiteren Verhandlungen führten zu einem Gemeinderatsbeschluss vom März 1963. Dieser hielt fest, dass der Genossenschaft Alterssiedlung Küssnacht (G-A-K) an der Schiedhaldenstrasse/Tägermoos ein Grundstück im Baurecht zur Verfügung gestellt werde zur Errichtung einer weiteren Alterssiedlung. Die neue Siedlung an der Schiedhaldenstrasse 74 soll einen Drittel Zwei-Zimmer-Wohnungen und zwei Drittel Ein-Zimmer-Wohnungen aufweisen. Der Projektierungsauftrag wurde dem Architekturbüro Hächler & Pfeiffer, Küssnacht, übertragen. Im November 1963 gab der Gemeinderat «grünes Licht», um die Planung aufzunehmen. In der Nachbarschaft gab es Widerstand gegen das Projekt, und es entwickelten sich langwierige Verhandlungen. Das Projekt wurde redimensioniert, und man legte sich auf zwei Baukörper mit insgesamt 24 Wohnungen fest. Protokollvermerk: «Der Vorstand ist enttäuscht über den Entscheid des Gemeinderates, das Projekt dem Küssnachter Baukollegium zu unterbreiten. Dieses hat das Bauvorhaben in der jetzigen Form abgelehnt. Es scheint, als würde das ganze Vorhaben scheitern oder um Jahre verzögert. Fehlt es wohl am Verständnis für die Sorge des Alters?» Der Gemeindevorsteher und dem Baukollegium wurden neue Pläne unterbreitet, welche letztendlich zum Erfolg führten (Abb. 3). Endlich war es so weit, und



Abb. 3: Die in den Jahren 1967/68 erstellte Liegenschaft Schiedhaldenstrasse 74 im Winterkleid.
Foto: Martin Bachmann

die Bauarbeiten unter Führung des genannten Architekturbüros konnten im Herbst 1967 anlaufen. Diese zweite Alterssiedlung wurde in feierlichem Rahmen am 18. Januar 1969 unter dem Motto «Was lange währt, wird endlich gut» der Bauherrschaft übergeben. Das Alter der Erstmietler bewegte sich zwischen 60 und 78 Jahren. Die Mietzinse betragen maximal 165 Franken (1-Zi-Wg) und 260 Franken (2-Zi-Wg).

Liegenschaft Erlenweg

Der Vorstand stellte 1971 einmal mehr fest, dass die Nachfrage nach zahlbaren Alterswohnungen nach wie vor gross und dringend eine weitere Bauetappe notwendig sei. Abklärungen innerhalb des Gemeindegebietes führten zu drei Parzellen am Erlenweg, im äusseren Heslibachquartier. Ab Juli 1974 wurden verschiedene Projektstudien entwickelt, welche der Gemeinderat alle abgelehnt hat. Ein weiteres Projekt, welches im April 1975 eingereicht wurde, fand die Zustimmung des Gemeinderates. In der Folge hat die Gemeindeversammlung der Abgabe der Parzelle (heutige Kataster-Nummer 10283) im Baurecht für 60 Jahre zugestimmt. Im Juli 1975 wurden die Bauarbeiten für ein abgewinkeltes Gebäude mit insgesamt 22 Kleinwohnungen und einer Hauswartwohnung aufgenommen. Diese Alterssiedlung konnte im Januar 1977 bezogen werden (Abb. 4). In dieser Zeitspanne hat die Gemeinde auch das renovierte Amtshaus bei der Zehntenhaab der Genossenschaft zur selbstständigen Verwaltung übergeben. Mit diesem Schritt war die bauliche Entwicklung abgeschlossen, und es wurden keine Neubauprojekte mehr angegangen. Die Baukosten finanzierte die Genossenschaft mittels Bankkrediten, über Genossenschaftsanteile von Mietern, Institutionen, Privatpersonen sowie der Kirchgemeinden. Die Gemeinde Küssnacht unterstützte die G-A-K wiederholt mit zinsfreien Darlehen und vorteilhaften Baurechtsbedingungen. Insgesamt verfügt die Genossenschaft über 65 kostengünstige Wohneinheiten.



Abb. 4: Die neueste G-A-K-Liegenschaft Erlenweg 10 wurde in den Jahren 2019/20 saniert und an die Fernwärme angeschlossen. Foto: Karl Blöchlinger



Abb. 5: Apotheker Hermann Hotz, Präsident von 1977 bis 2001. Foto: zvg

Vorstandsarbeit

Seit der Gründung der Genossenschaft Alterswohnungen haben die Vorstandsmitglieder ehrenamtlich gearbeitet. Neben der Führung der laufenden Geschäfte gehörte es zu den wichtigsten Aufgaben des Vorstandes, sich Gedanken über die langfristigen Perspektiven der Genossenschaft zu machen. Dabei sollten nicht nur die Fortführung des Bestehenden, sondern auch mögliche Veränderungen in Betracht gezogen werden. Schon seit einigen Jahren setzte sich der Vorstand mit der Frage auseinander, was unter Einbezug der zu erwartenden gesellschaftlichen, demografischen und politischen Veränderungen langfristig das beste Vorgehen darstellt. Es gab in den vielen Jahren wenig Mutationen innerhalb des Vorstandes. Am 14. März 1969 verstarb der erste Präsident und Bankdirektor Hans Bollmann, der zeitgleich als Gemeinderat und Gemeindepräsident

wirkte. Ihm folgte 1977 Apotheker Hermann Hotz (Abb. 5), welcher für viele Jahre «das Ruder» übernahm. Hotz wurde 2001 durch Bankverwalter Reto Wyser abgelöst, welcher seither der Genossenschaft vorsteht. Den Baugenossenschafts-Vorständen war immer auch ein Gemeinderat als Vertreter des Baurechtgebers zugeteilt. Dem Unterhalt der Gebäude wurde grosses Gewicht beigemessen, und der Vorstand verfügte über einen «Liegenchaftenverantwortlichen». Das Haus Utzingerstrasse 8 wurde in den Jahren 1989/90 einer umfassenden Renovation unterzogen. Die letzte Sanierung erfolgte 2019/20 am Erlenweg 10. Einen Schwerpunkt dieser Sanierungsarbeiten bildeten die Wärmedämmung und der Anschluss an die Fernwärme. Aufgrund der Komplexität des Mietrechts und weiterer Vorgaben nimmt die Baugenossenschaft Zürichsee (BGZ) seit 2007 die Verwaltung der Wohnungen wahr (Abb. 6).

Selbstständiges Wohnen plus+

In einem frühen Dokument hielt die Genossenschaft fest, dass sie «keine Pflege- oder Serviceorganisation, weder Heim noch Pflegestation sei und auch keine Krankenbetreuung anbiete». Die G-A-K zeichnete sich durch ein niederschwelliges, betreutes Wohnen aus, welches durch Kontaktpersonen wahrgenommen wurde. Diese Frauen – jeweils zwei pro Gebäude – dienten als direkte Ansprechpersonen. Sie begleiteten die Bewohnerinnen und Bewohner, leisteten Hilfestellungen, sofern notwendig, waren bei Geburtstagen



Abb. 6: Der aktuelle Vorstand, von links nach rechts: Elisabeth Moosmann, Silvia Begert, Beat Sontheim, Ruth Spinner, Präsident Reto Wyser, Hans-Peter Fehr, Gemeinderätin Susanna Schubiger, Martin Bachmann (es fehlt Trudy Kuhn). Foto: G-A-K

zugegen und organisierten auch gemeinschaftliche Anlässe. Damit wollte die Genossenschaft erreichen, dass jede Bewohnerin und jeder Bewohner den Alltag in grösstmöglicher Autonomie gestalten und den Haushalt selbstständig führen konnte. Auch die örtlichen Hauswarte waren wichtige Personen für die Mieterinnen und Mieter.

Das Leben geht weiter

Die Genossenschaft Alterswohnungen Küssnacht hat ihren Auftrag über 60 Jahre lang erfüllt, indem sie ein betreutes Wohnen zu günstigen Konditionen ermöglicht hat. Als kleine Baugenossenschaft mit ehrenamtlichem Vorstand wäre sie nicht in der Lage gewesen, weiterhin erfolgreich zu wirken. Im Rahmen des Projektes «Altersversorgung aus einer Hand» wurden die Häuser in die Gesundheitsnetz Küssnacht AG überführt (verabschiedet durch die Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024). Durch diesen Schritt wird weiterhin älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht. Günstige Wohnungen sind ein wichtiger Teil unserer Altersversorgung, gehören doch nicht alle Seniorinnen und Senioren zum wohlhabenden Teil der Bevölkerung. Mit der «Weitergabe des Stabes» ans Gesundheitsnetz Küssnacht leistet die G-A-K ihren Beitrag, dass es in Küssnacht langfristig möglich ist, altersgerecht und preiswert zu wohnen. Ein erster Schritt ist bereits vollzogen, indem unter Führung der Gesundheitsnetz AG auf dem Areal Schiedhaldenstrasse 74 ein Neubau mit rund 50 unterschiedlichen Alterswohnungen in Planung ist.