

## Nie mehr umziehen im Alter

### Studie zu flexiblen Wohnformen im Horgner Haus Tabea

Die Hochschule Wädenswil hat für das Haus Tabea in Horgen ein Wohnmodell entwickelt, das Umzüge im Alter verhindern kann. In neu entwickelten virtuellen Tests hat sich das Konzept bewährt.

**wbt.** Das Haus Tabea im Zentrum von Horgen ist seit rund einem Jahrhundert ein Altersheim. Ein Verein trägt es auf gemeinnütziger und christlicher Basis. Es verfügt über eine Landreserve, über deren Verwendung seit einigen Jahren nachgedacht wird. Geplant ist ein Neubau, der das Zimmerangebot fast verdoppeln und 50 bis 70 Menschen eine Heimat bieten soll. Im Laufe der Planung hat sich die Trägerschaft grundlegende Gedanken zum Wohnen im Alter gemacht. Als Ziel hat sie ins Auge gefasst, das mehrfache Zügel im letzten Lebensabschnitt – vom Eigenheim in eine Wohnung, dann in eine Alterssiedlung und schliesslich ins Alters- und ins Pflegeheim – überflüssig zu machen. In Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro, einer Immobilienfirma, der Age-Stiftung für gutes Wohnen im Alter und der Abteilung Facility-Management der Hochschule Wädenswil ist ein Wohnmodell entwickelt worden, das sich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen, aber auch auf Veränderungen der Marktsituation reagieren kann.

Mit dem Projekt Tabea-07 möchte das Haus Tabea älteren Menschen in mittleren Vermögensverhältnissen eine Wohnmöglichkeit an bester Lage, anbieten, die so flexibel ist, dass auch bei Pflegebedürftigkeit bis zum Tod kein Umzug mehr nötig wird. Im Altersheim-Teil ist das bereits heute der Fall. Dort ist das Eintrittsalter aber hoch. Angestrebt wird neu ein Angebot von veränderbaren Wohnungen mit einem Wohnrecht bis zum Tod, die danach wieder an die Trägerschaft zurückfallen.

Baulich geht das Modell von einer Raumstruktur aus, die Anpassungen der Wohnungsgrösse ohne grössere Umbaumassnahmen ermöglicht. Vom Einzelzimmer bis zur Vierzimmerwohnung ist alles möglich. Selbst zu Wohnungen für kleine Wohngruppen lassen sich die Grundeinheiten zusammenfügen. Möglich ist dies dank der

Aneinanderreihung gleicher Grundeinheiten, die alle von einem Erschliessungsgang aus zugänglich sind. Zwischen Gang und Wohnräumen ist eine durchgehende Infrastrukturzone angeordnet, die flexibel für Küchen, Sanitärräume, Betriebsräume, Zugänge, Sitzecken, Essplätze und andere Nutzungen verwendet werden kann. Die ungefähr quadratischen Wohnräume können problemlos über Verbindungstüren zu grösseren Wohneinheiten zusammengefügt werden. Zwischen privatem und gemeinschaftlichem Bereich sind dank den leicht veränderbaren Infrastrukturräumen unterschiedlich ausgestaltete Abschränkungen realisierbar.

Das flexible räumliche Konzept hat zwei Nachteile. Es verteuert den Bau, und es birgt die Gefahr, dass über kürzere oder längere Zeit die meisten Räume von Einzelpersonen belegt werden. Das Innovative am Projekt ist deshalb die Überprüfung seiner Funktionsfähigkeit und Nachhaltigkeit über einen Zeitraum von 40 Jahren. Dazu wurde an der Hochschule Wädenswil unter der Leitung von Heinz J. Bernegger ein virtuelles Funktionsmodell erarbeitet, das zentrale Aspekte von Gebäude, Nutzung, Betrieb und Finanzierung abbildet und in Simulationen deren Überprüfung und Optimierung über einen längeren Zeitraum erlaubt. Leerstände und unerwünschte Belegungen lassen sich damit auch bei unerwarteten lokalen Marktveränderungen und grösseren Nachfrageschwankungen auf ein Minimum reduzieren. Damit können die höheren Investitionskosten wettgemacht werden. Dass die Flexibilität des Wohnmodells auch in kleineren Wohnobjekten als dem geplanten gewährleistet bliebe, ist ein weiteres Ergebnis der Tests.

Das Modell Tabea-07 ist damit ein Prototyp für andere Anwendungen, bildet aber auch eine der Grundlagen für den laufenden Architekturwettbewerb in Horgen. Erschienen ist dazu eine 94-seitige Buchpublikation. «Flexibles Wohnen im Alter – Lebens(t)raum Haus Tabea» ist vom Verein Haus Tabea und von der Hochschule Wädenswil herausgegeben worden.

Die Publikation kann zum Preis von 28 Franken direkt bei Editions à la Carte, Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich, bezogen werden (E-Mail: info@editions.ch).