

Wohnen im Alter

Handbuch für Aargauer Gemeinden



Das Handbuch wird auf ag.ch/wohnenimalter unter anderem als PDF bereitgestellt.

Finanzierung

Fachstelle Alter und Familie
des Kantons Aargau
Age Stiftung, Zürich
Stiftung Gesundheitsförderung Schweiz,
Bern

Titelbild

My home is my castle – Balkon, mitten in
Zürich
(Bild: Ursula Markus)

Aarau 2018

Inhaltsverzeichnis

Teil A Gut gefragt		Seite
Vorwort		4
Wozu dieses Handbuch?		5
1. Argumentarium: Warum Alterswohnprojekte?		9
1.1 Altersphasen		10
1.2 Gesund ins Pflegeheim?		11
1.3 Selbstständig alt werden: angenehmer und günstiger		13
1.4 Herausforderung für die Gemeinden		16
Teil B Gewusst wie		Seite
2. Wohnformen und Trägerschaften		18
2.1 Wohnformen im Alter		19
2.2 Wohnen mit Betreuung		24
2.3 Wohnen mit Pflege: stufenlos von ambulant zu stationär?		27
2.4 Altersgerecht bauen		29
2.5 Trägerschaften und Rechtsformen		31
3. Gemeinde als Ermöglicherin		36
3.1 Erfolgsfaktoren und Hindernisse		37
3.2 Gesamtschau und Vernetzung		40
3.3 Altersleitbild und öffentliche Debatte		42
3.4 Bedarf evaluieren, Vorschläge sammeln, Gelegenheiten nutzen		44
3.5 Mitwirkung		45
3.6 Lokale Anbindung und professionelle Kompetenz		47
3.7 Koordination, Vernetzung und Kommunikation		48

4.	Planerische Möglichkeiten der Gemeinde	50
4.1	Raumplanung	51
4.2	Architekturwettbewerb	54
4.3	Aktive Bodenpolitik, gemeinnütziger Wohnungsbau	55
4.4	Bauberatung und Baubewilligungen	56
4.5	Auswege aus der Kostenfalle	57
5.	Finanzierung	61
5.1	Zur Bedeutung des Geldes	62
5.2	Finanzierungsformen für Alterswohnprojekte	63
5.3	Wohnen im Alter aus Sicht der Gemeindefinanzen	65
5.4	Günstige Alterswohnungen für Personen mit Ergänzungsleistungen	66
6.	Regionale Zusammenarbeit	68
6.1	Regionale Beratung	69
6.2	Regionale Koordination	70
7.	Besondere Bedürfnisse	72
7.1	Palliative Care	73
7.2	Demenz	74
7.3	Behinderungen	75
7.4	Migrationshintergrund	76
8.	Alterswohnprojekte mit Mehrwert	78
8.1	Nachbarschaftshilfe und ihre Voraussetzungen	79
8.2	Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben	83

Teil C | Projekte konkret

Seite

9.	Praxisbeispiele	87
9.1	Alterswohnungen Rosenberg, Zofingen	88
9.2	Miet- und Eigentumswohnungen Zopfmatte, Suhr	90
9.3	Generationensiedlung Bünzpark, Waltenschwil	92
9.4	Alterszentrum Kehl, Baden	93
9.5	Seniorenwohnungen, Reichenbach BE	95
9.6	Alterswohnhaus Untersteig, Nesslau SG	96
9.7	Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG	98
9.8	Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH	99
9.9	Berglandhof, Ernen VS	100
9.10	Wohnzentrum Primavera, Buttisholz LU	101
9.11	Gemeinde- und Begegnungszentrum Blauehuus, Blauen BL	102

Teil D | Anhang

Seite

10.	Weitere Informationen	103
10.1	Beratung und Austausch	103
10.2	Lesetipps	104
10.3	Gesetzliche Grundlagen	106
	Impressum	107

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser

Die Bevölkerung wird immer älter und fordert damit das Gesundheitswesen und die Raumplanung heraus. Die Seniorinnen und Senioren sind aber auch aktiver und fitter als je zuvor, wodurch neue Chancen entstehen. Wo und wie möchten Seniorinnen und Senioren künftig wohnen? Wie setzen wir «ambulant vor stationär» um, und welche Rolle spielt dabei das Wohnen im Alter? Wie entstehen massgeschneiderte Projekte, die auf die Bedürfnisse und die Ressourcen unserer Gemeinde zugeschnitten sind? Während sich diese Fragen in allen Gemeinden stellen, unabhängig von Grösse und Struktur, sind die Antworten und entwickelten Projekte sehr unterschiedlich. Anhand vieler Praxisbeispiele zeigt dieses Handbuch auf, wie Gemeinden von kleiner und mittlerer Grösse solche Projekte angehen können.

Ziel des vorliegenden Handbuchs «Wohnen im Alter für Gemeinden» ist es, den Gemeindeexekutiven und Kaderleuten der Verwaltung eine Informations- und Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung und Führung von Projekten zu Wohnen im Alter zu bieten. Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, Mitglieder von Baukommissionen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Gemeindeverwaltungen und interessierte Trägerschaften sollen ermutigt werden, sich dieser herausfordernden Thematik anzunehmen und Projekte und Prozesse zu Wohnen im Alter in Angriff zu nehmen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihren Projekten im Altersbereich.



**Regierungsrätin
Franziska Roth**
Vorsteherin des Departements
Gesundheit und Soziales



Renate Gautschy
Präsidentin der
Gemeindeammänner-Vereinigung,
Gemeindeammann Gontenschwil

Wozu dieses Handbuch?

In vielen Schweizer Gemeinden besteht Bedarf nach mehr altersgerechten Wohnmöglichkeiten. Das hat zwei Gründe: Die Menschen leben länger und die geburtenstarken Jahrgänge (1946 bis 1967) haben das Pensionsalter erreicht oder stehen kurz davor. Hinzu kommt, dass die Bedürfnisse der Menschen im Alter vielfältiger werden. Sie bleiben länger gesund und aktiv, wollen möglichst lange selbstständig leben, am öffentlichen Leben teilhaben oder selber dazu beitragen. Die Nachfrage nach Wohnungen, die das möglich machen, ist darum gross und wird noch wachsen.

**Selbstständig alt werden:
angenehmer und günstiger
> Kapitel 1.3)**

Wenige Zahlen genügen, um die Dringlichkeit zu sehen: 2010 waren im Kanton Aargau 95'000 Personen über 65 Jahre alt, 2016 waren es schon 113'000.¹ In zwanzig Jahren, wenn die geburtenstarken Jahrgänge soweit sind, wird es im Aargau etwa 75'000 über 80-Jährige geben – fast dreimal so viele wie heute. Etwa ab dem 75. Lebensjahr steigt der Pflegebedarf tendenziell. Trotzdem ist das Wohnen in einem Pflegeheim die Ausnahme. Die grosse Mehrheit der älteren Menschen wohnt selbstständig in der eigenen Wohnung – im Aargau sind es heute 95% der über 65-Jährigen und 79% der über 80-Jährigen. Und die grosse Mehrheit hat nur einen kleinen bis mittleren Pflegebedarf.

Haben Sie gewusst:

Wenn es in der Gemeinde genügend kleinere, zentral gelegene, hindernisfreie Wohnungen gibt, können die meisten Menschen im Alltag länger selbstständig leben.

Die Gemeinden müssen darum in den nächsten Jahren die Rahmenbedingungen, Wohnangebote, Dienstleistungen und die Beratung so gut organisieren, dass sie die starke Zunahme an zunächst fiten, später tendenziell eher gebrechlichen und dann mehr oder weniger pflegebedürftigen alten Menschen auffangen können. Diese müssen mit ambulanten Pflege- und Betreuungsdienstleistungen versorgt werden, damit sie möglichst gut in einer selbstständigen Wohnform alt werden können. Das entspricht nicht nur dem Wunsch der meisten älteren Menschen, sondern ist auch günstiger als die Pensionstaxen für ein Pflegeheim. Und günstige Lösungen sind nötig, denn in zwanzig Jahren werden nicht mehr vier erwerbstätige Personen auf eine pensionierte kommen wie heute, sondern nur noch zwei.

Die Betreuung zu organisieren, die es möglich macht, in einer selbstständigen Wohnform alt zu werden, ist jedoch nicht einfach: Familiäre Betreuung wird immer seltener, Nachbarschaftshilfe spielt nicht überall oder reicht nicht aus, und professionelle Betreuung müssen die Bezügerinnen und Bezüger vollumfänglich selber

bezahlen. Weder Krankenkassen noch Kanton noch Gemeinden leisten an die Betreuung zu Hause Beiträge, obwohl sie die Pflegebedürftigkeit hinauszögern und reduzieren und damit unter dem Strich die Kosten senken kann.

Möglichst lange in der angestammten Wohnung oder im eigenen Haus zu bleiben, kann aber auch Nachteile haben für die Betroffenen wie für die Gemeinde: Betreuung und Pflege sind zu Hause nur bis zu einer gewissen Intensität effizient. Dann kann doch ein Umzug in ein Pflegeheim nötig werden. Wenn das Haus nicht altersgerecht gebaut ist, kann auch dies ein Grund für einen Umzug in eine altersgerechte Wohnform sein. Erfolgt dieser spät – beispielsweise mit über 80 Jahren –, fehlt oft die Energie, um sich noch einmal an einem neuen Ort einzuleben. Dann bleibt häufig nur noch das (eigentlich noch nicht nötige) Pflegeheim. Die ambulante Pflege versetzt die Gemeinde in ein Dilemma: Dank ihr können viele ältere Alleinstehende lange in Häusern und Wohnungen bleiben, die sich eigentlich gut für Familien eignen würden. Das kann die Erneuerung der Gemeindebevölkerung blockieren, besonders seitdem das Raumplanungsgesetz den Bau von neuen Häusern auf der grünen Wiese einschränkt.

Haben Sie gewusst:

Dieses Handbuch enthält Anregungen und hilft, Gestaltungsspielräume zu sehen und zu nutzen und so ein massgeschneidertes Projekt zu entwickeln.

Wenn es in der Gemeinde genügend kleinere, zentral gelegene, hindernisfreie Wohnungen gibt, können die meisten Menschen mit nur punktuellm Unterstützungsbedarf länger selbstständig leben. Solche altersfreundlichen Wohnungen können die Phase des fragilen, aber noch selbstständigen Alters zwischen Eigenheim und Pflegeheim verlängern. Sie geben älteren Menschen die Möglichkeit, ihre Häuser früher jungen Familien zu überlassen und den Übertritt ins Pflegeheim hinauszuzögern oder ganz zu vermeiden.

Doch solche Wohnungen sind Mangelware. In über der Hälfte der 213 Aargauer Gemeinden gab es 2017 kein Angebot im Bereich Wohnen im Alter – vor allem in kleinen Gemeinden nicht. Das bedeutet, dass Men-

schen, die nicht mehr selbstständig wohnen können, diese Gemeinden verlassen müssen und einen Teil ihrer sozialen Beziehungen verlieren. Das widerspricht der Erkenntnis, dass das Altern leichter fällt, der Pflegebedarf kleiner ist und die alterspolitischen Aufgaben einfacher zu lösen sind, wenn die Menschen im Alter in ihr soziales Netz integriert bleiben und sich die Generationen im Alltag nahe sind.

Darum werden viele Gemeinden nun aktiv. In einer 2017 von der Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau durchgeführten Umfrage haben sie «Wohnen im Alter» als das mit Abstand wichtigste Thema der Alterspolitik bezeichnet. Vor allem in zwei Bereichen besteht Handlungsbedarf: im Bauwesen und bei der Organisation von Betreuung. Und in einem dritten Bereich sind Ideen gefragt: bei der Finanzierung der Angebote, damit sie möglichst für alle bezahlbar sind. Wohnen im Alter steht also am Schnittpunkt von drei Spannungsfeldern: einem baulichen, einem sozialen und einem finanziellen. Gute Alterswohnprojekte bieten bedürfnisgerechte bauliche Strukturen (zentrale Lage, altersgerechte Architektur) und hohe soziale Qualitäten (Nachbarschaft, Betreuung, Pflege) und finden einen Weg, wie sie möglichst für alle Bevölkerungskreise zugänglich sein können (> Kapitel 1.3). Die drei Aspekte müssen zusammen geplant werden.

Zielgruppen

Dieses Handbuch soll den Aargauer Gemeinden dienen, konkret: den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten, den Gemeindeverwaltungen und auch den Regionalplanungsverbänden. Ebenfalls profitieren sollen Trägerschaften von Alterswohnprojekten, Fachleute sowie Bürgerinnen und Bürger, die sich in der Alterspolitik engagieren. Im Zentrum stehen aber die Fragen, die eine Gemeinde stellen und beantworten muss, in der mehr altersgerechte Wohnungen oder ein neuer organisierter Wohn- und Lebensort für Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt entstehen sollen. Für kleine Gemeinden ist das ein grosses Unternehmen. Aber auch für grössere und städtische Orte ist es eine Herausforderung, ein Alterswohnprojekt so anzupacken, dass es nicht nur glatt über die Bühne geht, sondern für lange Zeit den Bedürfnissen entspricht. Dieses Handbuch richtet sich an grosse und kleine Gemeinden mit und ohne professionelle Verwaltung. Es möchte allen helfen, die Breite des Themas Wohnen im Alter zu sehen und die richtigen Fragen stellen zu können, sei es in Diskussionen und

Verhandlungen mit der Bevölkerung, mit der eigenen Verwaltung oder mit Firmen und Organisationen.

Drei Ziele

Dieses Handbuch möchte drei Ziele erreichen: Erstens will es den Verantwortlichen den Einstieg ins Thema und in ein konkretes Projekt erleichtern, und zwar indem es sie in die Lage versetzt, **die richtigen Fragen zu stellen**. Wenn eine Gemeinde die richtigen Fragen stellen kann – schon ganz am Anfang des Prozesses, aber auch später während Planung und Bau und beim Aufbau des Betriebs –, bleibt sie handlungsfähig, kann die Planung und den politischen Prozess steuern, die Qualität und die Kosten des Projekts kontrollieren, auch wenn sie nicht selber Bauherrin ist. Viele dieser Fragen kann sie der Projektträgerschaft stellen, andere an Fachleute richten, und einen Teil wird sie selber beantworten müssen.

Zweitens will dieses Handbuch den Horizont öffnen und **zeigen, dass es um mehr geht als darum, altersgerechte Wohnungen zu bauen**. Wohnen im Alter ist eine Querschnittsaufgabe mit zahlreichen Aspekten, vielen Akteuren und langfristigen Wirkungen. Altersgerechte Wohnungen und Alterswohnprojekte müssen in den Alltag der Gemeinde und in ein regionales Netz von Dienstleistungen und Kontaktmöglichkeiten eingebettet sein. Je besser dies gelingt, umso besser können sie die Bedürfnisse der Bevölkerung aufnehmen und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und umso grösser ist ihr Nutzen pro investierter Franken. Das bedeutet aber, die Bedürfnisse in der Bevölkerung zu ergründen und abzuklären, wer was zum Projekt beitragen kann. Erst danach kann die Planung eines konkreten Bauprojekts beginnen. Für eine Gemeinde ist ein Alterswohnprojekt darum eine grosse Chance: Ein umsichtiges Projekt, das auf die lokalen Bedürfnisse und Möglichkeiten zugeschnitten ist, deckt nicht nur den Bedarf nach mehr Alterswohnungen, sondern kann gleichzeitig weitere Anliegen in der Gemeinde erfüllen – sogar über die Alterspolitik hinaus.

Drittens will dieses Handbuch die **Verantwortlichen in den Gemeinden ermutigen**, nicht vor der Komplexität der Aufgabe zu kapitulieren. Sie sollen die Planung nicht einfach routinierten Firmen oder Planern überlassen und sich auch nicht mit allzu simplen Vorschlägen begnügen. Solche Angebote scheinen vielleicht verlockend einfach. Doch wenn die Gemeinde

sich nicht einbringt, entstehen Projekte, die alterspolitische Aufgaben ungelöst und lokale Möglichkeiten ungenutzt lassen. Die Planung eines auf den Ort zugeschnittenen Alterswohnprojekts will umsichtig angegangen sein. Sie ist aber keine Hexerei, wenn man die richtigen Fragen kennt.

Dieses Handbuch enthält Anregungen und hilft, Gestaltungsspielräume zu sehen und zu nutzen und so ein massgeschneidertes Projekt zu entwickeln. Es ist bewusst kein Rezeptbuch mit baulichen Vorschlägen, denn ein gutes Alterswohnprojekt muss den lokalen Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechen und in jeder Gemeinde seine eigene passende Form finden. Das Handbuch ist auch kein Leitfaden, der die einzelnen Schritte im Planungsprozess auflistet. Über dieses Know-how verfügen viele Architektur- und Planungsbüros und auf Gemeindeentwicklung spezialisierte Firmen. Soviel kann hier immerhin gesagt werden: Die Planung eines Alterswohnprojekts, das möglichst gut in die Gemeinde eingebettet und mit weiteren Dienstleistungsangeboten in der Gegend vernetzt sein soll, ist in den wenigsten Fällen ein linearer Prozess. Es ist von Vorteil, wenn die Verantwortlichen sich von Anfang an auf eine Planung in Schleifen einstellen und Schwierigkeiten nicht als Rückschläge, sondern als notwendige Feedback-Runden auffassen.

Erfahrungen nutzen

In den vergangenen Jahrzehnten zog, wer nicht mehr zu Hause wohnen konnte, ins Alters- und Pflegeheim. Die öffentlichen Pflegeheime werden oft von Gemeindeverbänden getragen und stehen meist im Bezirkshauptort oder einer grösseren Ortschaft. Die kantonale Gesetzgebung garantiert diese Grundversorgung. Hingegen verlangt kein Gesetz Alterswohnungen. In vielen Gemeinden gibt es keine, in anderen wurden in jüngster Zeit aufgrund von privaten oder kommunalen Initiativen Alterswohnungen gebaut. Auch Pflegeheime erstellen heute oft Alterswohnungen auf angrenzendem Land, denn sie machen das Heim für die Bevölkerung attraktiv, vor allem, wenn man als Bewohnerin oder Bewohner Dienstleistungen aus dem Heim beziehen kann.

In den letzten Jahren sind in der Schweiz viele zeitgemässe Alterswohnprojekte entstanden. Darunter findet sich alles: von einfach bis luxuriös, von traditionsverbunden bis experimentell, von individuellen bis zu gemeinschaftlichen Wohnformen. Die Bandbreite ist

inspirierend, und von den vielen, oft gut dokumentierten Erfahrungen lässt sich profitieren. Etwas ist allen Projekten gemeinsam: Die Generation, die heute an der Schwelle zur Pensionierung steht, sucht aktiv nach guten Formen für das Wohnen und Leben im Alter in lebendigen Nachbarschaften. Im Zentrum steht das Anliegen, dass man auch als alter Mensch im Alltagsleben präsent bleibt und der Kontakt zwischen den Generationen wieder enger wird – ein kommunales Thema par excellence.

Über all den interessanten Beispielen geht manchmal vergessen, dass auch viele Anläufe scheitern. Denn die Aufgabe ist nicht einfach. Es lohnt sich darum, sie umsichtig anzugehen und die Erfahrungen zu nutzen, die andere gemacht haben. Darum stellt dieses Handbuch auch realisierte Projekte vor und weist auf Beratungs- und Dokumentationsstellen hin.

Inhalt

Am Anfang steht ein Argumentarium. Es zeigt auf, warum Alterswohnprojekte aus Sicht der Gemeinde sinnvoll sind. Kapitel 2 unterscheidet drei Grundtypen von Alterswohnen und zählt mögliche Rechtsformen für Trägerschaften auf. Kapitel 3 beleuchtet die unterschiedlich aufwendigen Rollen, die die Gemeinde bei der Planung einnehmen kann. Kapitel 4 behandelt die rechtlichen Möglichkeiten, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, um Wohnen im Alter zu fördern. Kapitel 5 dreht sich ums Geld: In diesem Kapitel geht es um finanzielle Überlegungen aus Sicht der Gemeinde, es zeigt auf, wer bei Wohnformen mit oder ohne Betreuung und Pflege die Kosten trägt. Es informiert über Möglichkeiten zur Finanzierung von Alterswohnprojekten und zur gezielten Vergünstigung von Alterswohnungen. Kapitel 6 behandelt Formen der regionalen Zusammenarbeit, Kapitel 7 besondere Bedürfnisse wie Demenz, Behinderung oder Migrationshintergrund. Kapitel 8 öffnet den Blickwinkel: Es beleuchtet einige Voraussetzungen, damit in einem Alterswohnprojekt die Nachbarschaftshilfe zu spielen beginnen kann, und es zeigt, was möglich wird, wenn eine Gemeinde ein Alterswohnprojekt als Chance nutzt und es mit anderen Fragen der Ortsentwicklung zu einem einzigartigen Projekt verknüpft. Kapitel 9 stellt Praxisbeispiele aus dem Kanton Aargau und einige besonders wertvolle aus anderen Kantonen vor. Kapitel 10 listet Beratungsstellen, Literatur und gesetzliche Grundlagen auf.

1. Argumentarium: Warum Alterswohnprojekte

Die wachsende Bevölkerungsgruppe über 65 ist vielfältig. Lebens- und Wohnsituationen und die Bedürfnisse unterscheiden sich stark. Denn die Gesundheit, die finanziellen Möglichkeiten und das soziale Netzwerk beeinflussen die individuelle Entwicklung im Alter. Zum ersten Mal sind zwei Generationen gleichzeitig pensioniert. Zwischen der über 80-jährigen «Kriegsgeneration» und ihren Kindern, den Babyboomern, die nun ebenfalls pensioniert werden, gibt es jedoch grosse Unterschiede. Wohnverhalten, Wohnmobilität und Pflegebedarf unterscheiden sich deutlich.



Zum ersten Mal sind zwei Generationen gleichzeitig pensioniert. Ihre Bedürfnissen unterscheiden sich stark.
(Bild: Ursula Markus)

1.1 Altersphasen

Menschen im Pensionsalter sind zunächst einmal nicht Bedürftige, im Gegenteil: Statistisch gesehen können sie noch rund zehn Jahre lang mehr für die Gemeinschaft tun als sie von ihr brauchen. Eine gute kommunale Alterspolitik und gute Alterswohnprojekte nutzen dieses wachsende Potenzial und schaffen für die fitten Seniorinnen und Senioren Möglichkeiten, ihre Erfahrung und ihr Engagement einzubringen.

Ab etwa 75 steigt tendenziell der Pflegebedarf. Ziel muss es sein, dass zwischen dem gesunden Rentenalter und einer allfälligen Pflegebedürftigkeit eine möglichst lange Phase mit möglichst kleinem Pflege- und Betreuungsbedarf aufrechterhalten werden kann, in der es immer noch möglich ist, sich selber zu pflegen. Das entspricht dem Wunsch der alternden Menschen und ist auch volkswirtschaftlich sinnvoll. Voraussetzungen dafür sind altersgerechte Wohnungen, soziale Einbindung, eine gute ambulante Versorgung in der Pflege und Angebote zur unterstützenden Betreuung im selbstständig geführten Alltag.

Bei jüngeren Leuten trifft man hin und wieder auf die Vorstellung, die meisten alten Menschen lebten im Altersheim und bräuchten Pflege. Die Statistik zeigt ein anderes Bild: 2014 wohnten im Aargau 95% der über 65-Jährigen selbstständig, bei den über 80-Jährigen waren es immer noch 79%. Die meisten Menschen brauchen nur kleine Hilfestellungen, um selbstständig wohnen zu können.

Haben Sie gewusst:

Eine gute kommunale Alterspolitik und gute Alterswohnprojekte nutzen das wachsende Potenzial und schaffen für die fitten Seniorinnen und Senioren Möglichkeiten, ihre Erfahrung und ihr Engagement einzubringen.

1.2 Gesund ins Pflegeheim?

Die Statistik liefert auch eine Angabe, die aufhorchen lässt, nämlich, dass ein Viertel der Personen in Aargauer Pflegeheimen weniger als 40 Minuten Pflege pro Tag braucht. Das sind über 1500 Personen, die zu einem grossen Teil besser von der Spitex versorgt würden, denn ambulante Pflege bis zu 60 Minuten pro Tag ist in den meisten Fällen günstiger als ein Bett im Pflegeheim. Es ist denn auch nicht nur Pflegebedürftigkeit, die zum Eintritt in ein Heim führt. Weitere Ursachen sind finanzielle Gründe (besonders bei Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen), unangepasste Wohnungen (mehrstöckig, ohne Lift) oder Sicherheitsfragen (besonders bei demenzerkrankten Personen).

Wer Ergänzungsleistungen bezieht, hat für die Wohnungsmiete inklusive Nebenkosten Fr. 1100.– im Monat zur Verfügung (Paare Fr. 1250.–). Diese anrechenbaren Kosten sind tief bemessen, der Bund hat sie seit 2001 nicht mehr angepasst. Schweizweit ist heute der Preis der Wohnung in jedem dritten Fall höher. Bei hindernisfreien Wohnungen ist die Diskrepanz noch grösser. Darum können sich Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen, eine altersgerechte Wohnung oft nicht leisten. Wenn sie ihre angestammte Wohnung verlassen müssen, etwa weil sie nicht mehr Treppen steigen können, bleibt ihnen aus finanziellen Gründen oft nur das Pflegeheim – trotz kleinem oder nicht vorhandenem Pflegebedarf. Denn dort übernehmen Kanton und Gemeinde ihre Steuern und die persönlichen Auslagen (unter den üblichen Bedingungen des Vermögensverzehr). Für Alterswohnungen fehlt diese Unterstützung durch die öffentliche Hand bislang, obwohl sie deutlich günstiger wäre. Da das Wohnen im Heim viel teurer ist, sind 45% der Heimbewohnerinnen und Heimbewohner in der Schweiz auf Ergänzungsleistungen angewiesen; bei den Pensionierten, die selbstständig wohnen, sind es nur 12%.

Wären genügend altersgerechte Privat- und günstige Alterswohnungen vorhanden, könnten viele dieser Personen selbstständig leben und würden weniger Kosten verursachen. Die Gemeinden könnten die Restkosten sparen, die anfallen, wenn sie im Pflegeheim Pflege beziehen. Darum ist ein genügendes Angebot an altersgerechten Wohnungen – insbesondere auch solchen, die für Personen mit Ergänzungsleistungen bezahlbar sind – im Interesse der

Haben Sie gewusst:

Wären genügend altersgerechte Privat- und günstige Alterswohnungen vorhanden, könnten viele selbstständig leben und würden weniger Kosten verursachen.



Auch in einem Neubau hat es Platz für einen kleinen Garten. (Bild: Ursula Markus)

Gemeinden. Hinzu kommt, dass im Pflegefall in einem Alterswohnprojekt die ambulante Pflege effizienter ist als bei verstreuter Wohnlage, was die Kosten noch einmal senkt und einen Übertritt ins Heim noch weiter hinauszögern kann. Der freie Markt deckt in manchen Regionen den Bedarf im Hochpreissegment mit Altersresidenzen und Eigentumswohnungen ab, nirgendwo aber den Bedarf an günstigen Alterswohnun-

gen.² Hier liegt eine der Aufgaben der Gemeinden im Bereich Wohnen im Alter.

In diesem Zusammenhang trifft man häufig auf ein Vorurteil. Es lautet: «Günstige Alterswohnungen lohnen sich für die Gemeinde nicht. Sie ziehen Personen an, von denen die Gemeinde kaum Steuereinnahmen erwarten kann und die Kosten verursachen, wenn sie dann doch ins Pflegeheim wechseln müssen.» Dahinter steht die Regelung, dass die letzte Wohnsitzgemeinde die Restkosten von Personen übernehmen muss, die in ein Pflegeheim ziehen müssen. Gemeinden, in denen Alterswohnungen gebaut und ein Teil davon an Personen aus anderen Gemeinden vermietet werden, würden durch diese Regelung tatsächlich «bestraft», lautet das Vorurteil. Doch der Verein für Altersbetreuung Oberes Fricktal (VAOF) wollte es genauer wissen. Er hat verschiedene Szenarien durchgerechnet und kommt zu einem anderen Schluss, nämlich dass Personen über 65 im Durchschnitt der Gemeinde deutlich mehr Steuersubstrat bringen als Kosten verursachen, auch wenn sie in ein Pflegeheim kommen und selbst dann noch, wenn sie dort die teuerste Pflegestufe erreichen sollten.³

Ein zweiter häufiger Einwand lautet: «Wenn wir Alterswohnungen bauen, zieht das alte Leute aus der Region an, und der Altersdurchschnitt in unserer Gemeinde steigt noch höher». Die Erfahrung zeigt, dass eher das Gegenteil geschieht: Wo die Älteren in Alterswohnungen ziehen, werden ihre Häuser und Wohnungen für junge Leute und Familien frei. Die Eröffnung eines Alterswohnprojekts bietet darum die Chance zu einer merklichen Verjüngung der Bevölkerung mit all ihren Vorteilen wie Stützung der Schule, Nachwuchs für das Vereinsleben usw. Dieser Effekt spricht vielmehr für neue Alterswohnungen als für langjährige ambulante Pflege der Menschen in ihren zu gross gewordenen Häusern und Wohnungen. Ein Beispiel dafür ist die Mehrgenerationensiedlung Bergli in Bülach (ZH): Alle 29 Alterswohnungen wurden an Leute aus dem Quartier vermietet, die meisten wohnten in Einfamilienhäusern (www.wohnenplusbuelach.ch).

Ein weiterer Einwand heisst: «Neue Alterswohnungen werden unweigerlich teuer, wir können gar keine günstigen bauen». Das ist leider kein Vorurteil, sondern tatsächlich ein Problem. Kapitel 4 und 5 enthalten Hinweise, wie Gemeinden trotzdem ein Angebot an günstigen Alterswohnungen ermöglichen können.

1.3 Selbstständig alt werden: angenehmer und günstiger

Die Ausgangslage ist eigentlich glücklich: Das volkswirtschaftlich sinnvollere Prinzip deckt sich mit dem Wunsch der meisten älteren Menschen, möglichst lange selbstständig und von Hilfe unabhängig leben zu können. Doch diesem Wunsch steht nebst dem Mangel an geeigneten Wohnformen auch die fortschreitende Individualisierung entgegen. Die Familien werden kleiner, die Mobilität wächst, die Wege der Kinder zu den alternden Eltern werden länger, regelmässige Unterstützung im Haushalt wird aufwändiger oder unmöglich. Die Gesellschaft kann immer weniger auf familiäre Betreuung und Pflege älterer Menschen zählen. Diese werden künftig noch mehr auf ausserfamiliäre Hilfe angewiesen sein.⁴ Die wachsende Gruppe der 65- bis 75-Jährigen kann hier teilweise einspringen, letztlich müssen aber alle Generationen wieder mehr für einander da sein. Doch dazu fehlen heute geeignete Wohnsituationen, Organisationsformen und Infrastrukturen ([> Kapitel 3.3, 8.2](#)).

Nachlassende Fähigkeiten und wachsender Unterstützungsbedarf sind kein Grund, den Wohnort wechseln zu müssen und sein soziales Netz zu verlieren, wenn Wohnung und Gebäude hindernisfrei sind und wenn die Betreuung und später auch die Pflege stufenlos dem Bedarf angepasst werden können: von der gegenseitigen Nachbarschaftshilfe über einzelne Service- und punktuelle Pflegedienstleistungen bis allenfalls zur umfassenden Pflege. Gefragt sind hindernisfreie Wohnungen an zentralen Lagen, die zusammen mit ambulanten und lokalen Dienstleistungen die Bedürfnisse der meisten älteren Menschen bis zum Eintritt in ein Pflegeheim oder bis zum Tod abdecken.⁵

Eine wichtige Frage für die Planung von Alterswohnprojekten lautet: Was müssen Alterswohnungen bieten, damit es sich für alternde Personen lohnt, ihre Eigenheime oder ihre langjährig bewohnten Mietwohnungen dafür aufzugeben? Denn man zieht im Alter nicht um, nur weil es vernünftig ist oder um die grosse Wohnung Jüngerer zu überlassen, sondern nur dann, wenn man einen deutlichen Mehrwert erhält. Vor allem in kleinen und mittleren Gemeinden stehen Alterswohnprojekte in direkter Konkurrenz zum meist unschlagbar günstigen Einfamilienhaus mit viel Raum und Garten. Viele Hausbesitzerinnen und -besitzer zahlen kaum noch Hypothekarzinsen. Beim Preis und bei der individuellen Wohnfläche können Alterswohnprojekte das Einfamilienhaus darum niemals schlagen. Um Menschen zu überzeugen, mehr Geld für weniger Wohnfläche auszugeben, müssen sie andere Qualitäten bieten – es sind vor allem soziale.

Altersleitbild und öffentliche Debatte
[> Kapitel 3.3](#)

Raumplanung
[> Kapitel 4.1](#)

Auswege aus der Kostenfalle
[> Kapitel 4.5](#)

Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben
[> Kapitel 8.2](#)

**Miet- und Eigentumswohnungen
Zopfmatte, Suhr**
[> Kapitel 9.2](#)

**Generationensiedlung Bünzpark,
Waltenschwil**
[> Kapitel 9.3](#)

Seniorenwohnungen, Reichenbach BE
[> Kapitel 9.5](#)

Alterswohnhaus Untersteig, Nesslau SG
[> Kapitel 9.6](#)

Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH
[> Kapitel 9.8](#)

Berglandhof, Ernen VS
[> Kapitel 9.9](#)

Vereinfacht ausgedrückt, gibt es den Auszug aus dem Einfamilienhaus in zwei Varianten: mit etwa sechzig und mit über achtzig Jahren. Im ersten Fall ist die Lust auf einen neuen Lebensstil die wichtigste Motivation, im zweiten Fall geschieht es, weil es nicht mehr anders geht. Im ersten Fall muss die neue Wohnsituation nicht das Einfamilienhaus imitieren, sondern ein Gegenprogramm bieten. Für fitte Seniorinnen und Senioren scheinen heute in dieser Situation vor allem zwei Argumente im Vordergrund zu stehen: Entlastung vom grossen Eigenheim und mehr Teilnahme am öffentlichen Leben, oder kurz: weniger Haushalt, mehr Gesellschaft. Ein eigenes Haus mit Garten bereitet jungen Familien Befriedigung und Freude, doch es bedeutet auch Verantwortung, Arbeit und Angebundensein. Wenn die Kinder ausgeflogen sind, möchten viele Paare die wiedergewonnene Unabhängigkeit geniessen: mobil sein, ausgehen, wieder mehr unter die Leute kommen, reisen. Da sind Haus und Garten mit ihrem grossen Unterhaltsbedarf hinderlich. Wenn man sich nun zum grossen Schritt entschliesst, die Vorzüge des Eigenheims aufzugeben, warum sollte man sich erneut mit einem grossen Haushalt belasten? Früher oder später übersteigt die Pflege einer grossen Wohnung die Kräfte. Je gebrechlicher und langsamer man wird, umso kleiner darf auch die Wohnung sein.

Die neue Wohnung muss darum eher klein sein, vor allem aber zentral liegen: mit möglichst kurzem Anschluss an den öffentlichen Verkehr, in der Nähe von Versorgungsangeboten und Orten, wo das öffentliche Leben stattfindet und wo Möglichkeiten zum Austausch mit der Nachbarschaft vorhanden sind. Für viele liegt da auch die Überlegung nah, ob sie nicht gleich in den nächsten grösseren Ort oder in die Stadt ziehen wollen – eine Frage, die Gemeinden offen ansprechen sollten, wenn es um den Bedarf an lokalen Wohnangeboten geht. Verlässt man hingegen sein Eigenheim mit achtzig Jahren und mehr, sind im Prinzip die gleichen Qualitäten attraktiv, nur angepasst an einen kleineren Bewegungsradius und Gebrechlichkeit: Nähe zu Menschen und Versorgungsangeboten, Sicherheit, Betreuung, Pflege im Quartier, wenn möglich sogar im Haus.

Auch der Preis ist wichtig. Die Differenz zum Einfamilienhaus darf nicht zu gross sein. Wenn eine Alterswohnung 100 oder gar 120 Quadratmeter gross ist und Fr. 2500.– im Monat kostet, ist sie eben keine Alternative zum Einfamilienhaus, auch wenn sie altersgerecht gebaut ist und Dienstleistungsangebote umfasst. Denn für diesen Betrag kann man in seinem günstigen Haus wohnen bleiben und sich eine Reinigungskraft, Haushalthilfen und alle nötigen ambulanten Dienste finanzieren. Die Alterswohnung sollte auch nicht zu viel Geld verschlingen, denn man möchte es nun lieber verwenden, um die neue Unabhängigkeit und Musse zu geniessen und später Betreuungsdienstleistungen bezahlen zu können. Für die wachsende Zahl älterer Menschen sind daher kleine bezahlbare Wohnungen an

Haben Sie gewusst:

Um Menschen zu überzeugen, mehr Geld für weniger Wohnfläche auszugeben, müssen sie andere Qualitäten bieten – es sind vor allem soziale.

zentralen Lagen mit ÖV-Anschluss und lebendigem Umfeld gefragt. Die Gemeinden können den Bau solcher Wohnungen im Rahmen der Ortsplanung auch unabhängig von konkreten Alterswohnprojekten fördern (> Kapitel 4.1). Den Gemeinden kommt hier vor allem die Aufgabe zu, den Bau von günstigen und kleinen Wohnungen zu fördern. Diese sind Mangelware. Grosse und teure Wohnungen hingegen bietet der freie Markt an.

Wenn engagierte Bürgerinnen und Bürger über fünfzig (oder auch Gemeinden) ein Alterswohnprojekt als attraktive Alternative zu ihren Einfamilienhäusern planen und dabei von ihrer momentanen Wohnsituation ausgehen, ist die Versuchung gross, Wohnungen zu bauen, die im Vergleich zum Eigenheim zu teuer und spätestens im hohen Alter zu gross sind. Gebaute Beispiele zeigen, dass Alterswohnungen mit über 90 Quadratmetern und über Fr. 2200.– Bruttomiete pro Monat kaum Abnehmer finden (> Kapitel 9.2, 9.3).

Alterswohnprojekte, die keine günstigen Wohnungen umfassen, schliessen ausserdem einen wesentlichen Teil der Bevölkerung von der positiven Wirkung der Gemeinschaft und von den gemeinsam organisierten Dienstleistungen aus. Doch gerade die weniger gut Betuchten können im Alter die öffentliche Hand belasten. Aus Sicht der Gemeinde sollten darum alle Einwohnerinnen und Einwohner möglichst lange selbstständig wohnen können. Der demografischen Realität entspricht wohl in den meisten Gemeinden ein Mix aus verschiedenen teuren Wohnungen, von denen ein Teil auch klein sein darf. Wenn in einem Alterswohnprojekt einige bescheidene Studios mit kleinem Wohnzimmer, Teeküche und minimalem Schlafzimmer verfügbar sind, können sich auch Personen beteiligen, die neben der AHV keine Rente und kein Vermögen haben. Dies steht zu den meisten Konzepten für Alterswohnprojekte auch gar nicht im Widerspruch. Es geht nur oft vergessen oder der Bedarf wird nicht erkannt, da solche Personen eher selten in Planungsgruppen vertreten sind. Es ist darum Aufgabe der Gemeinde, dieses Anliegen früh in Projekte einzubringen (> Kapitel 4.5).

Die oft gehörte Auffassung, Kleinstwohnungen seien nicht mehr gefragt, stimmt nicht mehr. Sie bezog sich auf heute überholte Alterssiedlungen ohne Gemeinschaftsräume und gemeinsame Aktivitäten. Wo allgemeine Flächen für diverse Bedürfnisse vorhanden sind und ein Gemeinschaftsleben mit niederschweligen Kontakten zu Nachbarn und anderen Generationen besteht, ist Wohnen mit hoher Lebensqualität auch mit kleinen privaten Räumen möglich und gesucht (> Kapitel 9.5, 9.6, 9.8, 9.9).

Haben Sie gewusst:

Die Gemeinden können den Bau solcher Wohnungen im Rahmen der Ortsplanung auch unabhängig von konkreten Alterswohnprojekten fördern.

1.4 Herausforderung für die Gemeinden

Die gesellschaftlichen Trends stellen die Gemeinden vor eine mehrfache Herausforderung: Sie stehen vor der Aufgabe, das Wohnungsangebot für die Bedürfnisse im Alter weiterzuentwickeln, unterstützende Angebote zum privaten Wohnen in den Bereichen Betreuung und Pflege zu koordinieren, lokale Möglichkeiten zur täglichen Versorgung zu schaffen, ein Grundangebot an Mobilität zu sichern und die Einwohnerinnen und Einwohner gut zu beraten. In ländlichen Gebieten ist die Herausforderung wohl am grössten. Die Versorgungsangebote sind hier dünner gesät, und das Wohnungsangebot besteht vor allem aus Einfamilienhäusern. Für die wachsende Zahl älterer Menschen fehlen kleine, hindernisfrei ausgebaute Mietwohnungen im Ortszentrum mit kurzen Distanzen zu Läden, Service Public, Gesundheitsversorgung und öffentlichem Verkehr. Ebenso fehlen Angebote, die selbstständiges Wohnen erlauben, aber Gemeinschaft ermöglichen. Dafür können ländliche Gemeinden oft auf ein aktives Vereinsleben und zivilgesellschaftliches Engagement zählen.

Die wichtigsten Fragen:

- 1a** Wie sieht die Altersverteilung in unserer Gemeinde aus; wie wird sie sich in den nächsten zwanzig Jahren entwickeln?
- 1b** Wo wohnen die älteren Menschen? Wo wohnen eher Wohlhabende, wo eher weniger gut Betuchte?
- 1c** Sind die Quartiere altersmässig gut durchmischt?
- 1d** Gibt es kleine Wohnungen im Zentrum als Alternative zum Einfamilienhaus?
- 1e** Gibt es bezahlbare Angebote für selbstständiges Wohnen in der fragilen Lebensphase?
- 1f** Gibt es Bedarf nach einem organisierten Alterswohnprojekt?

Gerade diese Qualität kann leicht zu einer allzu rosigen Einschätzung verleiten. «Bei uns braucht es keine Alterswohnungen, hier sind die Familienstrukturen noch intakt und die Alterspflege funktioniert privat», heisst es dann. Das mag für einige Familien noch stimmen, aber kaum mehr für alle. Der Trend zu individuellen Lebensentwürfen mit grosser räumlicher Mobilität hat längst auch den ländlichen Raum erreicht – gerade aus kleinen Gemeinden wandern besonders viele Junge ab und ziehen immer weiter weg.

[Gesamtschau und Vernetzung](#)
> [Kapitel 3.2](#)

[Altersleitbild und öffentliche Debatte](#)
> [Kapitel 3.3](#)

[Bedarf evaluieren, Vorschläge sammeln, Gelegenheiten nutzen](#)
> [Kapitel 3.4](#)

[Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben](#)
> [Kapitel 8.2](#)

[Seniorenwohnungen, Reichenbach BE](#)
> [Kapitel 9.5](#)

[Alterswohnhaus Untersteig, Nesslau SG](#)
> [Kapitel 9.6](#)

[Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG](#)
> [Kapitel 9.7](#)

[Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH](#)
> [Kapitel 9.8](#)

[Berglandhof, Ernen VS](#)
> [Kapitel 9.9](#)

[Gemeinde- und Begegnungszentrum Blauehuus, Blauen BL](#)
> [Kapitel 9.11](#)

«In einer kleinen Gemeinde fehlt das Geld für ein ambitioniertes Alterswohnprojekt», ist ebenfalls ein oft gehörter Satz. Doch eine Umfrage der Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau von 2017 zeigt: Ob Gemeinden eine aktive Alterspolitik betreiben oder nicht, hängt nicht von ihrer Grösse ab. Denn effiziente und innovative Projekte müssen weder gross noch teuer sein (> Kapitel 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.11).

In kleinen Gemeinden können sie oft auf das zivilgesellschaftliche Engagement, das Vereinsleben und die Effizienz bauen, die aus der Nähe der Akteure entsteht (> Kapitel 3.2, 3.3, 3.4).

Eine Reihe von weiteren Punkten spricht aus Sicht der Gemeinde für ein Alterswohnprojekt: Es kann Arbeitsplätze schaffen, es kann Auslöser sein, um die Freiwilligenarbeit in der Gemeinde zu koordinieren, und wenn es gelingt, in seinem Rahmen Versorgungsangebote zu stärken, können alle Generationen davon profitieren (> Kapitel 8.2). Wenn die älteren Leute im Ort bleiben können, bleiben sie ins Gemeindeleben eingebunden und können weiterhin soziale Aufgaben übernehmen; ihren Angehörigen und Nachbarn erleichtert es den Kontakt. Wenn alte Menschen sozial integriert bleiben, verlängert dies erwiesenermassen ihre gesunde Lebensphase.

Haben Sie gewusst:

Effiziente und innovative Projekte müssen weder gross noch teuer sein.

2. Wohnformen und Trägerschaften

Es gibt keine offizielle Kategorisierung der Wohnformen im Alter. In den letzten Jahren sind zwischen dem Wohnen in der angestammten Wohnung und dem Pflegeheim viele neue Wohnformen mit entsprechend vielfältigen Formen der Trägerschaft entstanden. Damit hat sich die einst klare Grenze zwischen privater Wohnform mit ambulanter Pflege und dem Pflegeheim mit stationärer Pflege aufgelöst. Das entspricht zwar einer Alterspolitik, die Individualität und Selbstbestimmung der alternden Menschen anerkennt. Es steht aber im Widerspruch zur finanziellen Regelung im Schweizer Versorgungssystem, das scharf zwischen Betreuung und Pflege und ebenso zwischen stationärer und ambulanter Pflege unterscheidet. Die Herausforderung für Gemeinden besteht darin, diese dynamische Entwicklung zu erkennen und gemeinsam mit den vielen Akteuren der Altersversorgung unter Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten zukunftsfähige Modelle zu ermöglichen und diese gut zu kommunizieren.

2.1 Wohnformen im Alter

Altersgerechte Wohnformen sind heute vielfältig, die Grenzen fließend oder es werden mehrere Wohnformen kombiniert. Um die wachsende Vielfalt von Angeboten und Begriffen übersichtlich zu ordnen, hat die Age-Stiftung das Wohnen im Alter in die drei Grundtypen privates, organisiertes und institutionelles Wohnen eingeteilt. Für alle drei Typen gilt, dass die Angebote mehr oder weniger Gewicht auf die vier Versorgungsaspekte Architektur, soziale Einbindung, Betreuung oder Pflege legen.⁶ In dieses Raster lassen sich alle Angebote rasch einordnen (www.age-stiftung.ch > Förderprojekte > Matrixsuche). Informationen zu verschiedenen Alterswohnformen bietet auch die Broschüre «Wie möchte ich im Alter wohnen?» der Pro Senectute Aargau (> [Kapitel 10.2](#)).

Privates Wohnen

Privates Wohnen meint das Wohnen im eigenen, allenfalls altersgerecht umgebauten Haus oder in einer altersgerechten Miet- oder Eigentumswohnung mit Betreuung und Pflege durch Angehörige oder durch ambulante Dienstleistungen wie Spitex, Mahlzeiten-, Fahr- und Besuchsdienst usw. oder die teure private Variante mit eigenem Personal, das die private ambulante Pflege und Betreuung sicherstellt. Die Herausforderung besteht darin, immer wieder aufs Neue eine Balance zwischen Autonomie und Unterstützungsbedarf zu finden. Letzterer kann von externen Anbietern gedeckt werden, doch wenn die Mobilität abnimmt, besteht die Gefahr der Vereinsamung. Bei wachsendem Pflege- oder Sicherheitsbedarf (z.B. bei Demenz) bleibt entweder die Lösungsvariante mit Privatspitex oder der Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung.

Privates Wohnen ist der Normalfall und bis ins hohe Alter die mit Abstand häufigste Lebensform. Für Gemeinden, die altersgerechtes Wohnen fördern wollen, ist es darum das wichtigste Handlungsfeld. Sie können das private altersgerechte Wohnen fördern, indem sie kleine und günstige Wohnungen an zentralen Lagen erhalten, altersgerechte Umbauten anregen, den Bau von neuen altersgerechten Wohnungen, Siedlungen und Quartieren fördern und auf altersgerechte Formen der Erstvermietung achten.

Ein zentraler Beitrag der Gemeinden besteht darin, die privat wohnende ältere Bevölkerung gut zu beraten. Erfahrungsgemäss reichen einmalige oder punktuelle Informationen nicht. Um die Zielgruppen zu erreichen, braucht es eine leicht zugängliche Anlaufstelle und kontinuierliche Informationen über die Wohn- und Dienstleis-

[Wohnen mit Betreuung](#)
> [Kapitel 2.2](#)

[Wohnen mit Pflege: stufenlos von ambulant zu stationär?](#)
> [Kapitel 2.3](#)

[Palliative Care](#)
> [Kapitel 7.1](#)

[Migrationshintergrund](#)
> [Kapitel 7.4](#)

[Nachbarschaftshilfe und ihre Voraussetzungen](#)
> [Kapitel 8.1](#)

[Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben](#)
> [Kapitel 8.2](#)

[Alterswohnungen Rosenberg, Zofingen](#)
> [Kapitel 9.1](#)

[Miet- und Eigentumswohnungen Zopfmatte, Suhr](#)
> [Kapitel 9.2](#)

[Generationensiedlung Bünzpark, Waltenschwil](#)
> [Kapitel 9.3](#)

[Alterszentrum Kehl, Baden](#)
> [Kapitel 9.4](#)

[Wohnzentrum Primavera, Buttisholz LU](#)
> [Kapitel 9.10](#)

[Lesetipps](#)
> [Kapitel 10.2](#)

tungsangebote in Gemeinde und Region, eventuell auch spezifische Informationen für bestimmte Bevölkerungsgruppen ([> Kapitel 7.4](#)). Die Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau unterstützt die Gemeinden dabei. Sie ist vertraut mit den aktuellen regionalen Angeboten und hilft bei der Suche nach Informationen zu den Themen Wohnen im Alter, Gestaltung von Alltag und Freizeit, Engagement in der Freiwilligenarbeit, Finanzen und Administration, Hilfe zu Hause, Pflege und Betreuung, Entlastung von Angehörigen, Gesundheit und Prävention sowie Sterben und Tod.

Auch durch eine gute Organisation der Freiwilligenarbeit können die Gemeinden das selbstständige Wohnen unterstützen. Tagesstätten mit Pflege – allenfalls mit Nacht- oder Ferienzimmer – können pflegende Angehörige temporär entlasten und tragen so dazu bei, dass alternde Menschen länger im angestammten Umfeld bleiben können.

Organisiertes Wohnen

Organisiertes Wohnen bezeichnet Alters- und Mehrgenerationenhäuser oder -siedlungen mit einem Betriebskonzept, das die Nachbarschaft fördert, gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten anbietet und Servicedienstleistungen, Betreuung sowie meist ambulante, manchmal auch stationäre Pflegeangebote umfasst. Aus Sicht der Gemeinde dient es als Ergänzung zum privaten Wohnen im Alter. Organisierte Wohnangebote können die Phase des selbstständigen Wohnens im fragilen Alter verlängern und einen Beitrag zur Verdichtung und zur Belebung des Zentrums leisten. Man kann zwischen selbstorganisierten und anbieterorganisierten Angeboten sowie zwischen Wohn- und Hausgemeinschaften unterscheiden.

Kleinere, selbstorganisierte Projekte entstehen oft, wenn Leute im Alter zusammenziehen wollen, Austausch und gegenseitige Unterstützung suchen und gemeinsam ein Haus umbauen. Andere Häuser werden von Baugenossenschaften erstellt, die auf den Bedarf ihrer Mitglieder reagieren. Auch kommerzielle Anbieter entdecken diese Wohnform zunehmend als Geschäftsfeld. Die Intensität des Gemeinschaftslebens ist unterschiedlich stark ausgeprägt. Bei einer Alters-WG ist das Zusammenleben enger, die Gemeinschaftsräume liegen in der Wohnung, jede Person hat ein oder zwei Privatzimmer, allenfalls mit persönlichem Bad. Bei Hausgemeinschaften hat jede Partei ihre eigene Wohnung; die Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen sich gegenseitig, organisieren gemeinsame Aktivitäten und teilen sich gewisse Räume, etwa einen Veranstaltungs- oder Aufenthaltsraum, Werkstatt oder Fitnessraum.

Haben Sie gewusst:

Privates Wohnen ist der Normalfall und bis ins hohe Alter die mit Abstand häufigste Lebensform. Für Gemeinden, die altersgerechtes Wohnen fördern wollen, ist es darum das wichtigste Handlungsfeld.

Solche Konzepte gewinnen stark an Bedeutung, insbesondere Mehrgenerationenprojekte und das Wohnen mit Servicedienstleistungen. Sie ermöglichen Kontakte und Nachbarschaftshilfe zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern oder den Generationen und nutzen Synergien bei der Infrastruktur und bei den Dienstleistungen (z.B. Verpflegung einer Pflegewohngruppe und einer Kinderkrippe). Durch die Zahl der Mitglieder und das gemeinsame Nutzen von Infrastruktur und Dienstleistungen kann sich die Gemeinschaft mehr Annehmlichkeiten leisten als alle einzeln für sich. Dabei ist zu beobachten, dass sich vermeintlich tiefsitzende Vorstellungen über die wünschbare Nähe oder Distanz im Wohnalltag überraschend schnell verändern. Das beste Mittel gegenüber Skepsis im Vorfeld ist das Besuchen von Beispielen, die bereits funktionieren.

Haben Sie gewusst:

Das beste Mittel gegenüber Skepsis im Vorfeld ist das Besuchen von Beispielen, die bereits funktionieren.

Für die vielfältigen Formen von organisiertem Wohnen gibt es keine offiziellen Begriffe. Betreuung ist weder inhaltlich definiert noch gesetzlich geregelt ([> Kapitel 2.2](#)). Was bei der einen Organisationen «betreutes Wohnen» heisst, nennt eine andere Trägerschaft «Service-Wohnen», die dritte «Wohnen mit Dienstleistungen» usw. Es gibt alle möglichen Kombinationen von Dienstleistungen, Betreuung und Pflege sowie von hausinternen und externen Diensten. Sie reichen von einfachen Dienstleistungen bis zur Dauerpräsenz von Pflegepersonal. Das stiftet Verwirrung und macht es schwierig, Konzepte und Angebote zu vergleichen. Ein 2018 erschienenes Buch schafft erstmals eine Übersicht über die Situation in der Schweiz.⁷ Eine grundsätzliche Empfehlung ist, sich nicht auf Begriffe zu verlassen, sondern Angebote stets im Detail zu prüfen und in Konzepten und Diskussionen genau zu definieren.

Beim organisierten Wohnen werden Betreuung und Pflege ambulant bezogen. Meist ist ein Grundangebot an Dienstleistungen im Mietzins inbegriffen oder man bezahlt dafür eine monatliche Pauschale. Das Grundangebot umfasst oft ein 24-Stunden-Notrufsystem,

dazu Portier-Dienstleistungen, Handreichungen im Alltag, administrative Unterstützung usw., manchmal auch minimale Pflege, z. B. eine Viertelstunde pro Woche. Eine einfache Form dafür ist eine zu bestimmten Zeiten besetzte Réception ([> Kapitel 8.2, 9.2](#)). Zusätzliche Leistungen wie Putzen oder Wäschewaschen können oft gegen Bezahlung bestellt werden.

Organisiertes Wohnen mit Betreuung und allenfalls Pflege erfordert die Koordination der diversen beteiligten Akteure. Die Grenze zwischen Betreuung und Pflege wird fließend, was dem Bedürfnis von alternenden Menschen entspricht. Sie haben es aber meist mit mehreren Leistungserbringern zu tun. Angenehmer wäre es, wenn Betreuung und Pflege aus einer Hand kämen und wenn auch ambulante und stationäre Pflege je nach Bedarf stufenlos in Anspruch genommen werden könnte. Für den wachsenden Pflegebedarf im hohen Alter werden darum organisierte Wohnformen oft mit einer Pflegewohngruppe ergänzt ([> Kapitel 9.10](#)). Dieser Idealvorstellung steht aber ein grosses Hindernis im Weg, da für Betreuung und Pflege sowie für ambulante und stationäre Pflege je verschiedene Zulassungs- und Finanzierungsregeln gelten. Ausserdem besteht im Aargau bis voraussichtlich 2025 ein Überangebot an Betten in Pflegeheimen (je nach Region noch länger), weshalb der Kanton Pflegewohngruppen nicht speziell fördert ([> Kapitel 2.3, 7.1](#)).

Institutionelles Wohnen

Institutionelles Wohnen als dritter Grundtyp des Wohnens im Alter bezeichnet die Angebote in Pflegeheimen. Diese bieten heute in der Regel ebenfalls gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten an und werden immer häufiger mit Alterswohnungen ergänzt, deren Bewohnerinnen und Bewohner die Dienstleistungen des Heims ambulant oder bei Bedarf stationär nutzen können ([> Kapitel 9.1, 9.4](#)).

Die drei Grundtypen (privates, organisiertes und institutionelles Wohnen) unterscheiden sich in drei wesentlichen Aspekten: der Verwurzelung, der Effizienz und der Kostenbeteiligung. Beim privaten Wohnen bleiben alternde Menschen in ihrem gewohnten Umfeld verwurzelt und profitieren vom familiären Umfeld und vom sozialen Netz, das sie im Haus und im Quartier aufgebaut haben. Dies entspricht dem Wunsch der meisten Menschen. Jedoch sind bei dieser individuellen und örtlich verstreuten Wohnform den Ser-



Die Réception als lebendiger Dreh- und Angelpunkt. (Bild: Reto Schlatter)

vice- und Pflegedienstleistungen Grenzen gesetzt, da sie mit viel Aufwand verbunden sind. Wenn im hohen Alter der Pflegebedarf wächst, wird ein Umzug dann doch häufig unumgänglich.

Haben Sie gewusst:

Organisierte Wohnformen versuchen darum, die Vorteile der Effizienz mit den Vorteilen der lokalen Verwurzelung zu verbinden.

Am effizientesten lässt sich intensive Pflege in einem Heim organisieren. Doch da der Heimeintritt meist den Umzug in ein anderes Quartier oder eine andere Gemeinde bedeutet, reisst das soziale Netz der Person oder schrumpft stark. Das ist nicht nur für die Betroffenen und die Zurückbleibenden, sondern auch volkswirtschaftlich ein Verlust, denn so fällt der grosse Beitrag weg, den eine gute soziale Vernetzung an die Gesundheit und die Selbstständigkeit im Alter leistet. Organisierte Wohnformen versuchen darum, die Vorteile der Effizienz mit den Vorteilen der lokalen Ver-

wurzelung zu verbinden. Alters- oder Mehrgenerationensiedlungen können dezentral liegen, eine in jeder Gemeinde oder eine pro Quartier. Wer hier einzieht, verschwindet nicht aus dem Dorfleben. Die individuellen Wohnungen entsprechen dem wachsenden Bedürfnis nach Privatsphäre und eigenständigem Lebensstil. Doch die kürzeren Wege und die grössere Anzahl an zu pflegenden oder betreuenden Menschen ermöglicht Servicedienstleistungen, eine effizientere Organisation von Betreuung und ambulanter Pflege. Als zusätzlichen Mehrwert wird eine Gemeinschaft der Bewohnerinnen und Bewohner möglich, die sie vor Vereinsamung schützt und viel dazu beitragen kann, dass sie den Alltag im Alter besser meistern und länger gesund bleiben.

Je mehr Personen zusammenleben, umso mehr gemeinsam genutzte Annehmlichkeiten können sie sich leisten. In organisierten Wohnformen kann das bestehende soziale Netz sogar noch wachsen. Damit organisierte Wohnformen funktionieren, müssen ihre Bewohnerinnen und Bewohner möglichst noch selbstständig und aktiv sein. Je älter und gebrechlicher sie sind, umso mehr braucht ihre Gemeinschaft Unter-

stützung von aussen in der Form von Koordination, Präsenz vor Ort, Moderation und Animation (> Kapitel 2.2, 8.1).

Ein wesentlicher Unterschied zwischen privatem, organisiertem und institutionellem Alterswohnen betrifft die Kostenbeteiligung von Krankenkassen, Kanton und Gemeinden an Kost und Logis, Betreuung und Pflege (> Kapitel 2.3).⁸

Interessante Möglichkeiten eröffnen sich, wenn die verschiedenen Grundtypen in einem Gebäude kombiniert werden oder wenn sie zwar örtlich getrennt, aber betrieblich verbunden sind. Wenn etwa das Pflegeheim im Bezirkshauptort in Alterssiedlungen der umliegenden Gemeinden Pflegewohngruppen führt, ermöglichen solche Satelliten eine dezentrale Versorgung mit stationären Pflegeangeboten (> Kapitel 2.3, 9.3).

Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass Wohnen im Alter sich nicht auf den Bau eines hindernisfreien Gebäudes beschränkt. Betriebliche Aspekte sind ebenso entscheidend, damit das Ziel einer möglichst langen Selbstständigkeit und Gesundheit im Alter erreicht werden kann. Es braucht vor allem Koordinationsleistungen, damit alternde Menschen in die gewünschte Wohnform eintreten und dort auch bei zunehmender Pflegebedürftigkeit bleiben können. Dies betrifft nicht nur die Koordination der Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebote, sondern auch die Preise und die Kostenbeteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner und deren soziale Einbindung in die Nachbarschaft und die Gemeinde. In diesem Bereich, der Gesamtschau und Koordination, liegt ein Hauptaufgabenfeld für die Gemeinden.

Haben Sie gewusst:

In der Gesamtschau und Koordination liegt ein Hauptaufgabenfeld für die Gemeinden.

2.2 Wohnen mit Betreuung

Die Präsenz von Betreuungspersonen hat enormen Einfluss auf die Lebensqualität im Alter und trägt wesentlich zur Gesundheit und zur Verlängerung der Phase bei, in der das selbstständige Wohnen noch möglich ist. Darum ist betreutes Wohnen im Alter auch aus volkswirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Informationen dazu liefert das Age-Dossier 2016 «Betreute Wohnungen mit Heimvorteil» (> [Kapitel 10.2](#)). Betreutes Wohnen zählt wie Tages- und Nachtstrukturen zu den sogenannten «intermediären Strukturen»⁹. Was meint Betreuung in einem Alterswohnprojekt und wie ist sie finanzierbar?

Betreuung umfasst alles, was altersbedingte Einschränkungen im Alltag überwinden hilft, mit Ausnahme von Pflege. Das sind einerseits praktische Dienstleistungen: Hilfe beim Einkaufen, Kochen, Putzen, Waschen, Entsorgen sowie das Überwachen eines Notruf-Systems, Beraten bei allgemeinen und administrativen Fragen, Erklären von Geräten, Beheben von Schäden oder Dinge wie einen Internetanschluss organisieren, Hüten von Wohnung, Haustieren und Pflanzen bei Abwesenheit, Vermitteln von Terminen und Diensten von Dritten (Spitex, Mahlzeitendienst, Fahr-, Begleit- und Treuhanddienste usw.). Andererseits umfasst Betreuung auch persönliche Unterstützung: da sein, zuhören, plaudern, aufmuntern, bestärken, beruhigen und trösten. Die Betreuung sollte auch regelmässige niederschwellige Gelegenheiten organisieren, damit die Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Gemeinschaft zusammenwachsen können.

Wenn diese Art Betreuung niederschwellig organisiert ist, ermöglicht sie rasches Reagieren bei gesundheitlichen und altersbedingten Problemen, fördert die Kommunikation unter den Bewohnern und damit eine Gemeinschaft, in der sie sich gegenseitig unterstützen. Sie sind dadurch weniger allein, zufriedener und gesünder. Das verlängert die Phase des selbstständigen Wohnens im fragilen Alter.

Die Betreuung kann durch die Trägerschaft selbst oder einen Ankermieter, einen Hauswart oder einen Verein geleistet werden. In Mehrgenerationenprojekten mit Familien oder in FünfzigPlus- oder SechzigPlus-Hausgemeinschaften können auch jüngere Bewohnerinnen und Bewohner einen Teil davon abdecken. Die intensivste, aber auch effektivste Form ist wohl eine Réception mit langen Präsenzzeiten als Ansprech-, Beratungs- und Koordinati-

[Nachbarschaftshilfe und ihre Voraussetzungen](#)
> [Kapitel 8.1](#)

[Miet- und Eigentumswohnungen Zopfmatte, Suhr](#)
> [Kapitel 9.2](#)

[Seniorenwohnungen, Reichenbach BE](#)
> [Kapitel 9.5](#)

[Alterswohnhaus Untersteig, Nesslau SG](#)
> [Kapitel 9.6](#)

[Berglandhof, Ernen VS](#)
> [Kapitel 9.9](#)

[Lesetipps](#)
> [Kapitel 10.2](#)

[Age Stiftung](#)
> www.age-stiftung.ch

onsstelle mit einem breiten Angebot an kleinen Unterstützungen im Alltag. Besonders effektiv ist die Kombination von Réception und Gemeinschaftsraum, denn so wird dieser zu einem regelmässig bewirteten Aufenthaltsraum (> Kapitel 8.1). Nachts und am Wochenende kann die Réception die Überwachung des Notrufsystems beispielsweise dem Rotkreuz-Notruf übergeben.

Die Bewohnerinnen und Bewohner finanzieren die Betreuung selber, sei es mit einer monatlichen Pauschale oder indem ein Grundangebot im Mietzins inbegriffen ist. Ausgestaltung und Höhe solcher Pauschalen sind Herausforderungen für das Marketing. Die Erfahrungen deuten darauf hin, dass Mieterinnen und Mieter sie eher akzeptieren, wenn die Betreuung im Mietpreis inbegriffen ist und der Kostenanteil dafür nicht separat ausgewiesen wird (www.age-stiftung.ch -> Förderprojekt -> Volltextsuche Bruggacher). In grossen Alterswohnprojekten, wo sich viele diese Kosten teilen, ist der Spielraum grösser; kleine und mittelgrosse Projekte, die sich eine Réception leisten wollen, müssen nach einer zweiten Geldquelle Ausschau halten. In kleinen und mittleren Projekten ist der Dienst an der Réception ein Teilzeitjob, allerdings sollte die Präsenzzeit möglichst lang sein, und es braucht ein Team, um Ferienabwesenheiten zu überbrücken. Das bedeutet, dass eine Réceptionistin sich in ruhigen Momenten einer zweiten Tätigkeit widmen kann. Das macht die Arbeit interessant für Personen, die freischaffend oder für die Trägerschaft des Projekts oder für einen Ankermieter Büroarbeiten ausführen, die sie gut unterbrechen können (> Kapitel 9.2). Auf ein entsprechendes Inserat gingen 2017 in Rüti (ZH) 130 Bewerbungen ein.

Denkbar ist, dass das Alterswohnprojekt Büroräumlichkeiten vermietet und ein Unternehmen als Ankermieter sucht, das neben seinem Kerngeschäft auch die Réception betreibt – mit entsprechendem Leistungsauftrag, Personaletat und Honorar. Das spricht für ein Bauprojekt mit vermietbaren Geschäftsräumen. Für diese Allroundertätigkeit braucht es keine besondere Ausbildung, jedoch Erfahrung im und Freude am Umgang mit Menschen. Naheliegende Partner für den Réception-Dienst wären auch die Gemeindekanzlei oder die Kirchgemeinden (> Kapitel 9.9).

Haben Sie gewusst:

Die Erfahrungen deuten darauf hin, dass Mieterinnen und Mieter sie eher akzeptieren, wenn die Betreuung im Mietpreis inbegriffen ist.

Einige kurze Beispiele:

- Die Réception der 30 Alterswohnungen im Bruggacher in Rüti (ZH) ist montags bis freitags von 9 bis 17 Uhr besetzt. Drei Frauen teilen sich den Dienst. Sie überwachen einen Monitor, der Alarm schlägt, wenn bis 11 Uhr ein Badezimmer unbenutzt bleibt, bieten die oben erwähnten Dienstleistungen an und betreuen den Gemeinschaftsraum. In ruhigen Stunden arbeiten sie für die Buchhaltung der Trägerschaft. Im Gemeinschaftsraum essen Bewohnerinnen und Bewohner, die einen Malzeitendienst abonniert haben, täglich gemeinsam zu Mittag, zweimal pro Woche findet ein Café statt. Das Café, die stark frequentierte Réception und das Wirken der Betreuerinnen haben dazu geführt, dass schon im ersten Betriebsjahr eine starke Gemeinschaft entstanden ist, die Freuden und Sorgen teilt und viele Alltagsprobleme lösen oder mildern kann (www.age-stiftung.ch > *Bruggacher*).
- Im Alterswohnhaus Untersteig in Nesslau (SG) lebt ein Hauswartehepaar, das auch den Bauernhof nebenan betreibt. Es bietet Wäschewaschen, Fahrdienste und Mahlzeiten an, organisiert ambulante Dienstleister und kocht einmal im Monat ein gemeinsames Mittagessen. Mit dem Lohn dafür kann es das Einkommen aufbessern, das der Hof abwirft (> *Kapitel 9.6*).
- In der Alterssiedlung Reichenbach (BE) ist der Spitex-Stützpunkt eingemietet. In den ersten Betriebsjahren verwaltete eine Spitex-Mitarbeiterin die Siedlung. Sie half bei Bedarf in den Haushalten und in der Pflege und moderierte bei Bedarf Konflikte. Den Aufwand verrechnete sie der Trägerschaft der Alterswohnungen (> *Kapitel 9.5*).
- In der Mehrgenerationensiedlung Sonnmatt in Willisau (LU) mietet Pro Senectute Büros. Die Mitarbeitenden nutzen den Gemeinschaftsraum der Siedlung für Sitzungen und öffentliche Kurse und helfen, ihn zu unterhalten (www.age-stiftung.ch > *Sonnmatt*).
- In der Mehrgenerationensiedlung Husmatt in Steinen (SZ) hat die Trägerschaft ein Team eingerichtet, in dem sich Bewohnerinnen und Bewohner engagieren können. Es dient als Plattform zum Anbieten und Nachfragen von Nachbarschaftshilfe, für gemeinsame Aktivitäten und zur Vernetzung. Die Geschäftsstelle der Träger-Stiftung leitet das Team (www.age-stiftung.ch > *Husmatt*).
- Die Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach (ZH) hat in der Mehrgenerationensiedlung Bergli für die ersten zwei Jahre eine Fachfrau angestellt. Sie organisiert Anlässe im Gemeinschaftsraum und ist Ansprechperson für individuelle Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner. Sie animiert diese dazu, sich selber zu organisieren, denn mit der Zeit sollen sie das Programm und die Nachbarschaftshilfe selber übernehmen (www.age-stiftung.ch > *Bergli*).

2.3 Wohnen mit Pflege: stufenlos von ambulant zu stationär?

Abhängig vom konkreten Fall und der Pflegeintensität ist bei einem Pflegebedarf von 60 bis 120 Minuten pro Tag die ambulante oder die stationäre Pflege effizienter.^{10/11} Bei höherem Pflegebedarf ist ein Pflegeheim in der Regel effizienter, da es dort leichter fällt, das Personal gemäss seinen Kompetenzen einzusetzen (Hochqualifizierte für die Pflege, weniger Qualifizierte für die Betreuung) und da die Anreise wegfällt.¹² Wer in ein Alterswohnprojekt zieht, wünscht sich aber in aller Regel, hier bis zum Tod bleiben zu können und nicht noch einmal in ein Pflegeheim umziehen zu müssen. Denn der Umzug in ein Heim im hohen Alter ist oft mit dem Relokationssyndrom (Verwirrung, Verlust der Orientierung), grossem Autonomieverlust und sprunghaft steigendem Pflege- und Betreuungsbedarf verbunden.

Zur Erfüllung dieses Wunsches müssen Alterswohnprojekte einen stufenlosen Übergang von ambulanter zu stationärer Pflege anbieten können. Darum werden sie oft neben einem Pflegeheim gebaut und profitieren von dessen Dienstleistungen. Oder es wird ergänzend eine Pflegewohngruppe eingerichtet, von der die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung bei Bedarf ambulante Pflege beziehen können oder in die sie bei steigendem Pflegebedarf umziehen können ([-> Kapitel 9.10](#)). Doch da im Kanton Aargau bis 2025 – und je nach Region noch länger – mit einem Überangebot an Betten in Pflegeheimen gerechnet wird, ist es im Moment nicht einfach, neue Pflegewohngruppen einzurichten. Der Kanton fördert sie nicht explizit, es gibt aber die Möglichkeit einer Kooperation mit einem Pflegeheim, das im Alterswohnprojekt eine Pflegewohngruppe als Satellit betreibt ([-> Kapitel 9.3](#)).

Für Pflegewohngruppen gelten fast gleiche bauliche, technische, betriebliche und buchhalterische Anforderungen wie für Pflegeheime. Sie brauchen eine Bewilligung vom Kanton und müssen auf dessen Pflegeheimliste stehen. Für Betreuung und Pflege sowie für ambulante und stationäre Pflege gelten je verschiedene Zulassungsbestimmungen und Finanzierungsregeln. Eine Pflegewohngruppe darf als stationäre Pflegeeinrichtung nicht einfach Spitex-Leistungen für die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner erbringen. Der Aufwand für eine Bewilligung, beides anzubieten zu dürfen, ist gross. Abrechnungen und Buchhaltungen für ambulante und stationäre Pflege sowie für Betreuungsdienste haben separat zu erfolgen. Und noch ein Problem setzt der erwünschten Durchlässigkeit Grenzen: Pflegewohngruppen kommen beim heutigen

[Günstige Alterswohnungen für Personen mit Ergänzungsleistungen](#)
[> Kapitel 5.4](#)

[Generationensiedlung Bünzpark, Waltenschwil](#)
[> Kapitel 9.3](#)

[Wohnzentrum Primavera, Buttisholz LU](#)
[> Kapitel 9.10](#)

[Lesetipps](#)
[> Kapitel 10.2](#)

[Departement Gesundheit und Soziales
Fachstelle Alter und Familie
des Kantons Aargau](#)
[-> www.ag.ch/alter](http://www.ag.ch/alter)

Tarifsystem nur mit hohen Pflegestufen finanziell über die Runden. Informationen dazu bieten die Dossiers 2013, 2014 und 2016 der Age-Stiftung ([-> Kapitel 10.2](#)).

Alternativen dazu sind eine externe Spitex oder in grossen Projekten eine hauseigene Spitex (sogenannte ambulante In-House-Pflege oder «In-House-Spitex»). In der Praxis übernehmen meist verschiedene Organisationen die ambulante Pflege und die Betreuung. Dadurch haben es die Bewohnerinnen und Bewohner mit vielen verschiedenen Kontaktpersonen zu tun, was je nach Temperament und Anspruch auf Privatsphäre mehr oder weniger geschätzt wird. Die damit verbundene komplizierte Administration mit zahlreichen Abrechnungssystemen und Ansprechstellen ist für alle Betroffenen ein Ärgernis. Will eine Gemeinde dies vermeiden, ist es grundsätzlich möglich, alles aus einer Hand zu bieten ([-> Kapitel 9.10](#)). Der administrative Aufwand lässt sich dann eventuell regional organisieren, sei es durch die Spitex oder ein Pflegeheim oder indem eine Gemeinde dies den Nachbargemeinden als Dienstleistung anbietet. Auf jeden Fall lohnt es sich, eine möglichst reibungslose Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Erbringern von Betreuung und Pflege auszuhandeln und vertraglich zu regeln. Denn die Bewohnerinnen und Bewohner sind die Leidtragenden, wenn die Schnittstellen im Alltag nicht gut funktionieren.

Haben Sie gewusst:

Pflegewohngruppen kommen beim heutigen Tarifsystem nur mit hohen Pflegestufen finanziell über die Runden.

In Wohnformen, die Betreuung und Pflege anbieten, verwischen sich im Alltag die Grenzen zwischen den beiden Bereichen und ebenso zwischen ambulanter und stationärer Pflege. Das entspricht auch den Bedürfnissen älterer Menschen. Der Trend hin zu integrierten und intermediären Versorgungsmodellen oder Verbundlösungen ist eine Reaktion auf diese Bedürfnisse. Die nationalen Verbände Spitex Schweiz und der Dachverband der Heime Curaviva arbeiten gemeinsam daran¹³, dass ein Umdenken vom «ambulant vor stationär» zum «ambulant und stationär» in Gang kommt. Die Finanzierungsschlüssel sollen angeglichen werden.¹⁴ Ambulante und stationäre Pflege und auch die Betreuung von älteren Personen sollten gleich finanziert sein, damit die Wohnform und die Art der Betreuung und Pflege allein aufgrund der Bedürfnisse der betroffenen Person gewählt werden können. Die heute unterschiedlichen Finanzierungsschlüssel schränken die Möglichkeiten sowohl für eine hohe Lebensqualität im Alter als auch für eine volkswirtschaftlich sinnvolle Lösung ein und setzen falsche Anreize. Sie sind nicht mehr zeitgemäss und müssen künftig vermehrt hinterfragt und diskutiert werden. Das ist eine gemeinsame Aufgabe von Bund, Kantonen, Gemeinden und Verbänden. Die Diskussion ist in den Kantonen unterschiedlich weit gediehen ([-> Kapitel 5.4](#)). Die Gemeinden sind nahe an den Menschen, die darunter leiden. Sie können die Folgen aufzeigen und Verbesserungen vorschlagen, beispielsweise der Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau. Diese kann sie ins Forum für Altersfragen, eine beratende Kommission des Regierungsrats, einbringen (www.ag.ch/alter).

2.4 Altersgerecht bauen

Altersgerecht bauen heisst hindernisfreie und durchlässige Häuser bauen. Die kantonale Bauverordnung macht Vorschriften zum hindernisfreien Bauen: Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen und Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen sind (mit wenigen Ausnahmen) nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» zu erstellen. Das gilt auch für die Renovation von Altbauten (Bauverordnung §§ 18, 37, 38). Darüber hinaus gibt es zahlreiche Empfehlungen, die noch weiter gehen. Auch gewisse Formen der finanziellen Unterstützung machen strengere Auflagen. So gilt beispielsweise für Wohnbauten, die als altersgerecht definiert werden und Hilfe vom Bund unter dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) erhalten, das Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» des Bundesamts für Wohnungswesen. Eine Übersicht, welche Normen für welche Bauvorhaben verbindlich sind, gibt die Publikation «Altersgerechte Wohnbauten» von Felix Bohn ([-> Kapitel 10.2](#)).

Die Website von Procap versammelt sämtliche Normen, rechtlichen Bestimmungen, Empfehlungen und Publikationen zum hindernisfreien Bauen ([hindernisfreie-architektur.ch](#)). Die Procap-Sektion Aargau-Solothurn berät Behörden und Fachkräfte bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben ([www.procap.ch](#)). Bei der Wahl des angemessenen Standards und bei der baulichen Umsetzung von Vorgaben und Empfehlungen helfen Besichtigungen bereits gebauter Häuser und Erfahrungsberichte von deren Projektleitung und Bewohnerschaft.

Alle diese Normen und Empfehlungen erhöhen den praktischen Nutzen von Gebäuden für ältere Menschen. Sie garantieren aber noch keine hohe Lebensqualität. Wie altersgerecht ein Lebensort ist, hängt nicht nur vom Gebäude ab. Es ist darum nicht empfehlenswert, sich mit der Einhaltung baulicher Standards zu begnügen. Besser ist eine Beratung durch Fachleute, die die Erfahrung von Betroffenen einbringen. Sie können einen geschulten Blick auf einen Bauplatz und seine Umgebung oder auf Entwurfspläne werfen, rasch Mängel erkennen oder bessere Lösungen entdecken.

Vor allem aber müssen bauliche Qualitäten gemeinsam mit sozialen Qualitäten betrachtet werden. Dazu gehören Kontaktmöglichkeiten mit Nachbarn und Bevölkerung, einfacher Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, zum öffentlichen Verkehr und zu Dienstleistungen, die für ältere Personen wichtig sind: Arztpraxis, Apotheke,

Selbstständig alt werden: angenehmer und günstiger
[> Kapitel 1.3](#)

Wohnen mit Betreuung
[> Kapitel 2.2](#)

Nachbarschaftshilfe und ihre Voraussetzungen
[> Kapitel 8.1](#)

Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben
[> Kapitel 8.2](#)

Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG
[> Kapitel 9.7](#)

Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH
[> Kapitel 9.8](#)

Gemeinde- und Begegnungszentrum Blaehuus, Blauen BL
[> Kapitel 9.11](#)

Lesetipps
[> Kapitel 10.2](#)

Hindernisfreie Architektur Die Schweizer Fachstelle
[> hindernisfreie-architektur.ch](#)

Procap
[> www.procap.ch](#)

Age Stiftung
[> www.age-stiftung.ch](#)

Post, Coiffeur, Pedicure, Alterszentrum, Spitex-Stützpunkt usw. Gebäude für das Wohnen im Alter sollten ihre Bewohnerinnen und Bewohner nicht von der Umgebung abschotten, im Gegenteil: Ein zeitgemässes Alterswohnprojekt steht im Ortszentrum – mitten im Geschehen – und ist möglichst durchlässig, offen und einladend. Im Idealfall sorgt es mit einer Mischung aus Wohnungen und öffentlichen Nutzungen dafür, dass sich die Generationen hier begegnen und die Nachbarschaft sich vernetzt (> *Kapitel 1.3, 8.2, 9.7, 9.8, 9.11*). Enormen Einfluss auf die Lebensqualität hat die Präsenz von Betreuungspersonen (> *Kapitel 2.2, 8.1*). Erreichen lässt sich das, wenn bauliche Konzepte, ortsplanerische Überlegungen und der Betrieb von Anfang an zusammen gedacht werden. Diese Koordination zu leisten, ist eine Aufgabe der Gemeinde.

Ein Bauprojekt sollte nach Möglichkeit alle diese Faktoren beachten und gegeneinander abwägen. Etwas mehr von der einen Qualität trägt je nachdem mehr zur Lebensqualität bei als noch mehr von der anderen. Viele Erfahrungsberichte und Anregungen dazu bietet die Website der Age-Stiftung mit rund 270 Porträts von realisierten Alterswohnprojekten und praxisnahen Publikationen zu Themen wie Quartier, betreutes Wohnen, Umnutzen, Gemeinschaftsräume usw. (www.agestiftung.ch). Dort finden sich auch Publikationen mit konkreten baulichen Ratschlägen für altersgerechte Wohnungen, Gebäude und Quartiere.

Haben Sie gewusst:

Ein zeitgemässes Alterswohnprojekt steht im Ortszentrum – mitten im Geschehen – und ist möglichst durchlässig, offen und einladend.

2.5 Trägerschaften und Rechtsformen

Fehlt es in einer Gemeinde an altersgerechten Wohnungen, wird heute oft ein Projekt im Bereich des organisierten Wohnens ins Auge gefasst: Alterswohnungen mit einem gewissen Angebot von Service- und eventuell Pflegedienstleistungen sowie kontaktfördernder Architektur, einem Gemeinschaftsraum und gemeinschaftlichen Aktivitäten. Doch wer soll das Projekt planen, finanzieren, realisieren und betreiben? Manche Gemeinden treten selbst als Bauherrinnen auf. Bei Projekten, die aus einer Initiative aus der Bevölkerung entstehen, wird meist eine Genossenschaft oder ein Verein als Trägerschaft gegründet. Kleine private Projekte entstehen manchmal als GmbH oder Aktiengesellschaft, hinter Altersresidenzen stehen meist spezialisierte Aktiengesellschaften. Anzutreffen sind auch Stiftungen, gemischte Trägerschaften und Verbund-Lösungen, etwa wenn die Gemeinde Mitglied einer Genossenschaft wird oder mehrere Gemeinden einen Verein als Trägerschaft gründen. Wohl die meisten Alterswohnprojekte in der Schweiz sind als Genossenschaft organisiert.

Die Rechtsform hat Einfluss auf die Finanzierung, die Steuerpflicht, die langfristige Flexibilität und die Mitsprachemöglichkeiten für die Gemeinde und die Mitglieder. Je nach Situation kann die eine oder andere Rechtsform die richtige sein. Bei der Wahl der Rechtsform und beim Aufbau von Verwaltung und Buchhaltung empfiehlt es sich, das Wissen von bestehenden Trägerschaften zu nutzen. Der Aufwand für die Gemeinde hängt nicht von der Rechtsform der Trägerschaft ab, sondern von den Fähigkeiten der Initianten und von der Arbeitsteilung. Ihre Rolle ist es, dafür zu sorgen, dass das Projekt die öffentlichen Interessen berücksichtigt. Sie kann die Entwicklung einer gemeinnützigen oder kommerziellen Trägerschaft überlassen. In diesem Fall sollte sie versuchen, die öffentlichen Interessen möglichst früh beratend ins Projekt einzubringen.

Bei einer substanziellen Rolle der Gemeinde (finanzielle Beteiligung, Mitglied in der Trägerschaft, Landabgabe) werden Volksabstimmungen nötig. Die Gemeinde muss die politischen Entscheide in Verhandlungen mit der Projektträgerschaft vorbereiten. Je grösser die Unterstützung der Gemeinde, umso stärker wird sie über die Modalitäten und Qualitäten des Projekts mitentscheiden wollen. Sie kann ihre Unterstützung an Bedingungen knüpfen und diese vertraglich sichern, damit sie die Qualität des Baus, der Dienstleistungen und der

Wohnen mit Betreuung
> [Kapitel 2.2](#)

Finanzierungsformen für Alterswohnprojekte
> [Kapitel 5.2](#)

Nachbarschaftshilfe und ihre Voraussetzungen
> [Kapitel 8.1](#)

Alterswohnungen Rosenberg, Zofingen
> [Kapitel 9.1](#)

Miet- und Eigentumswohnungen Zopfmatte, Suhr
> [Kapitel 9.2](#)

Seniorenwohnungen, Reichenbach BE
> [Kapitel 9.5](#)

Alterswohnhaus Untersteig, Nesslau SG
> [Kapitel 9.6](#)

Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG
> [Kapitel 9.7](#)

Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH
> [Kapitel 9.8](#)

Berglandhof, Ernen VS
> [Kapitel 9.9](#)

Haben Sie gewusst:

Der Aufwand für die Gemeinde hängt nicht von der Rechtsform der Trägerschaft ab, sondern von den Fähigkeiten der Initianten und von der Arbeitsteilung.

Verwaltung sowie den Preis der Wohnungen im öffentlichen Interesse kontrollieren kann.

Auch beim Betrieb von bestehenden Alterswohnprojekten finden sich diverse Regelungen. Manche Trägerschaften – darunter Gemeinden – sind sowohl Bauherrin als auch Betreiberin. Andere beauftragen einen Verein oder eine Einzelperson (bzw. GmbH) mit dem Betrieb. Gehobene Residenzen werden meist von spezialisierten Ketten geführt. Manche Bauherrschaften überlassen die Vermietung auch einer privaten Immobilienverwaltung und den Unterhalt einer Facility-Management-Firma. Für die Lebensqualität im Alltag ist es jedoch wichtig, dass Verwaltung und Hauswart Namen und Gesicht haben und möglichst oft präsent oder wenigstens leicht zu erreichen sind.

Haben Sie gewusst:

Je älter die Bewohnerschaft ist, umso nötiger sind Impulse und Unterstützung durch vor Ort präsenste Ansprechpersonen.

Immer mehr Projekte beziehen die Bewohnerinnen und Bewohner in den Betrieb mit ein. Sie übernehmen Aufgaben in der Gartenpflege, betreuen den Gemeinschaftsraum oder organisieren ein Veranstaltungsprogramm oder die Nachbarschaftshilfe. Dabei hilft ein organisatorischer Rahmen, beispielsweise ein Bewohnerverein. Je älter die Bewohnerschaft ist, umso nötiger sind Impulse und Unterstützung durch vor Ort präsenste Ansprechpersonen (> Kapitel 2.2, 8.1, 9.2, 9.5, 9.6, 9.7, 9.9).

Aktiengesellschaft

Die Aktiengesellschaft als Rechtsform bietet sich an, wenn ein privater Investor ein Projekt plant, das beispielsweise gemeinnützige Alterswohnungen mit kommerziellen Miet- oder Eigentumswohnungen verbindet. Zunehmend entdecken private Unternehmen Wohnen im Alter als Geschäftsfeld. Während sie sich anfänglich auf das Hochpreissegment der Altersresidenzen konzentrierten, entstehen heute auch Angebote im mittleren Preissegment. Dahinter stehen Grossfirmen aus den Bereichen Immobilieninvestment und Langzeitpflege und kleinere Firmen aus dem Pflegebereich.

Aus Sicht der Gemeinden sind kommerzielle Investoren verlockend, da sie professionelles Know-how mitbringen und der Gemeinde wenig Aufwand verursachen. Doch sind ihre Geschäftsmodelle mehr oder weniger strikt standardisiert. Die Gemeinde muss darum genau prüfen, ob ein Angebot ihren alterspolitischen Zielen entspricht und die Bedürfnisse der Bevölkerung wirklich deckt, beispielsweise auch einen Anteil günstiger Wohnungen umfasst. Bei gewinnorientierten Unternehmen resultieren tendenziell hohe Mieten.

Verein

Ein Verein ist einfach zu gründen, Ein- und Austritte sind jederzeit möglich, die Mitglieder haften nur mit dem Vereinsvermögen. Diese Rechtsform ist darum besonders geeignet, um in der ersten Planungsphase mögliche Projektpartner zu verbinden. Ein Verein kann auch bei vielfältigen Tätigkeiten die richtige Form sein oder bei sehr unterschiedlichen Mitgliedern (Einzelpersonen, Firmen, Organisationen und Gemeinden), die sich für ein Alterswohnprojekt zusammenschliessen und sich allenfalls nur für eine gewisse Zeit engagieren wollen. Ein Verein kann auch langfristig als Trägerschaft für ein Alterswohnprojekt geeignet sein, erfahrungsgemäss müssen dann Aufgaben und Kompetenzen genau definiert sein.

Genossenschaft

Für Finanzierung, Bau und Verwaltung von Wohnbauten bewährt sich die Genossenschaft als Trägerschaft. Gründung und Aufbau sind aufwändiger als bei einem Verein, dafür kann eine gemeinnützige Genossenschaft bei der Projektfinanzierung mehr Quellen anzapfen (> Kapitel 5.2) und ist steuerlich begünstigt. Sie ist langfristig äusserst stabil, aber weniger starr als eine Stiftung. Eine Wohnbaugenossenschaft kann ihre Strategien laufend an veränderte Umstände wie den gesellschaftlichen Wandel anpassen. Für Alterswohnprojekte besonders attraktiv ist die Möglichkeit zur breiten Streuung von Mitgliedschaften und Anteilscheinen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern, deren Angehörigen und in der Bevölkerung, da so das nötige Eigenkapital organisiert und das Projekt gleichzeitig breit verankert werden kann (> Kapitel 9.5, 9.6). Die Genossenschaft ist auch eine geeignete Rechtsform für Selbstorganisation, Engagement und Mitsprache ihrer Mitglieder, trotzdem ist der Vorstand rasch handlungsfähig. Eine Genossenschaft kann sich auf die Kostenmiete beschränken.

Stiftung

Eine Stiftung als Trägerschaft ist die naheliegende Rechtsform, wenn eine Privatperson, eine juristische Person oder eine Gemeinde dauerhaft Kapital für Bau und Betrieb eines Alterswohnprojekts zur Verfügung stellen und weiteres Geld über Spenden und Legate sammeln will. Eine gemeinnützige Stiftung ist steuerlich begünstigt. Sie ist vergleichsweise aufwändig zu gründen und wird von der Stiftungsaufsicht kontrolliert. Es ist eine starre Form mit genau definiertem Zweck – einmal gegründet, ist es nicht einfach, ihn zu ändern. Das kann ein Nachteil sein, wenn sich das gesellschaftliche oder finanzielle Umfeld verändert. Eine Stiftung ist nicht davor geschützt, einzugehen, wenn das Stiftungskapital angetastet werden muss und aufgebraucht wird. Sie ist darum auf viel Kapital oder dessen periodische Aufstockung oder auf fortlaufendes Fundraising angewiesen. Eine Stiftung kann sich auf die Kostenmiete beschränken.

Gemeinde als Bauherrin

Manche Gemeinden treten selber als Trägerschaft und Bauherrin auf, einige verwalten und betreuen die Alterswohnungen auch selber, andere gründen eine öffentliche Stiftung als Trägerschaft ihrer Alterswohnprojekte. Ein kommunales Projekt bietet sich dort an, wo ein erfahrenes Bauamt die Planung begleiten oder beispielsweise ein gut dotiertes Sozialamt für den Betrieb sorgen kann und wo die Gemeinde eine enge Zusammenarbeit des Betriebs mit anderen kommunalen Einrichtungen anstrebt, um Synergien zu nutzen (> Kapitel 9.1). Wenn dies gegeben ist, kann eine hohe Effizienz erreicht werden. Es gibt zwar Hinweise darauf, dass damit auch eine Verengung der Sicht einhergehen kann. Eine Studie hat festgestellt, dass Gemeinden in der Alterspolitik mehr kreative Gestaltungspotenziale nutzen, wenn sie nicht selber zu den Anbietern gehören, sondern sich als Koordinatorin verschiedener Akteure verstehen.¹⁵ Doch es gibt auch Beispiele, wo sich die Gemeinde als Betreiberin stark darum bemüht, möglichst viele zivilgesellschaftliche Organisationen in den Betrieb einzubinden (> Kapitel 9.7).

Kombinierte Trägerschaften

Anzutreffen sind auch kombinierte Trägerschaften: Ein Verein übernimmt den Betrieb, während das Gebäude einer Genossenschaft gehört und eine Stiftung dafür Geld sammelt (> Kapitel 9.8).

Tabelle: Rechtsformen für Trägerschaften von Alterswohnprojekten mit möglichen Vor- und Nachteilen aus Sicht der Gemeinde

Trägerschaft	Vorteile	Nachteile
Gemeinde	Sicherheit der Finanzierung, Einbettung des Projekts in Gesamtstrategie, gute kommunale Vernetzung, breite Meinungsbildung, Einbezug der Bevölkerung möglich, Nutzen für alle	Grosser finanzieller Aufwand, ev. Zeitverlust durch politischen Prozess, zeitlicher Aufwand für Verwaltung, weniger Engagement der Bevölkerung, ev. weniger Wahrnehmung von Vernetzungspotenzial
Genossenschaft oder Verein mit Unterstützung der Gemeinde oder mit der Gemeinde als Mitglied	Einbezug der Bevölkerung, Erkennen und Nutzen von Potenzialen, hohe Sicherheit und gute Möglichkeiten der Finanzierung; Gemeinde kann Mängel früh erkennen und für breiten Nutzen, Vernetzung, Synergien und Einbettung in kommunale Alterspolitik sorgen, Gemeinde kann Kosten und Preise kontrollieren, modularer Auf- und Ausbau möglich, Anpassung der Dienstleistungen möglich	Aufwand und Zeit nötig für Begleitung und Verhandlungen und ev. für partizipativen sowie politischen Prozess (Aufwand, Zeit und Risiko), ev. Kostenbeteiligung der Gemeinde nötig
Genossenschaft oder Verein ohne Unterstützung der Gemeinde	Eigeninitiative aus der Bevölkerung, Erkennen und Nutzen von Potenzialen, tiefe Kosten für Gemeinde, hohes Tempo möglich, wenig Aufwand für Gemeindeverwaltung, modularer Auf- und Ausbau möglich, Anpassung der Dienstleistungen möglich	Risiko bei der Finanzierung, Gefahr einseitiger Projekte und mangelnder Einbindung in kommunale Alterspolitik, dient ev. nur einem Teil der Bevölkerung (Mietpreise), ev. mangelnde Vernetzung, Gemeinde kann Qualität nicht kontrollieren, Mängel werden spät sichtbar und sind schwer zu beheben
Private Trägerschaft (Person, Unternehmen, Stiftung)	Professionelles Know-how der Trägerschaft, hohes Tempo der Planung, tiefe Kosten für Gemeinde, wenig Aufwand für Verwaltung, professionelles Angebot	Eher hohe Mieten, dient dadurch ev. nur einem Teil der Bevölkerung, Gefahr einseitiger Projekte und mangelnder Einbettung in kommunale Alterspolitik, erfüllt ev. nur einen Teil der Anliegen, mangelnde Vernetzung, kein Einbezug der Bevölkerung, Gemeinde kann Angebot nicht beeinflussen

Die wichtigsten Fragen:

- 2a** Wo und in welchen Wohnformen wohnen die älteren Menschen?
- 2b** Unterstützt die Gemeinde privates Wohnen im Alter durch Beratung und Informationen über unterstützende Massnahmen, Angebote und Dienstleistungen?
- 2c** Informiert die Gemeinde umfassend über die Alterswohnangebote in der Region?
- 2d** Welche Art und Intensität von Betreuung ist für das Projekt sinnvoll? Wer kann sie zu welchem Preis anbieten?
- 2e** Soll nebst ambulanter auch stationäre Pflege angeboten und eine Pflegewohngruppe angestrebt werden? Ist dazu die Allianz mit einem Pflegeheim nötig und möglich?
- 2f** Wie kann die Zusammenarbeit zwischen Betreuung und Pflege organisiert werden?
- 2g** Fördert die Gemeinde die Einbindung der älteren Menschen in Nachbarschaft und Gemeinde?
- 2h** Wie ist der Zugang zu öffentlichem Verkehr, Läden, Arzt, Coiffeur usw.?
- 2i** Sind die bestehenden oder geplanten Alterswohnangebote durchlässig? Begegnen sich hier die Generationen?
- 2j** Regt die Gemeinde altersgerechte Bauten und Umbauten an?
- 2k** Gibt es Verbesserungsmöglichkeiten sozialer Art wie Fahrdienste usw.?
- 2l** Sind wir eine Gemeinde für alle Generationen?
- 2m** Beachten Baukommission und Verwaltung bei Baugesuchen und in der Ortsplanung die Bedürfnisse von älteren Menschen?
- 2n** Koordiniert die Gemeinde die Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote und deren Preise?
- 2o** Wäre ein Alterswohnprojekt im Bereich des organisierten Wohnens sinnvoll?
- 2p** Wer kann ein Alterswohnprojekt im Bereich des organisierten Wohnens planen, realisieren, betreiben?
- 2q** Soll die Gemeinde lancieren ein Alterswohnprojekt im Bereich des organisierten Wohnens oder kann sie eine entsprechende Initiative unterstützen?
- 2r** Was ist die beste Rechtsform der Trägerschaft?
- 2s** Welche Rolle muss / kann / will die Gemeinde übernehmen?
- 2t** Kennen wir die aktuellen und besten Alterswohnprojekte in der Schweiz?

3. Gemeinde als Ermöglicherin

Bei den meisten gut funktionierenden Alterswohnprojekten spielte die Gemeinde bei der Realisierung eine wesentliche Rolle als Ermöglicherin. Gemeinden können ein Projekt in vier Bereichen unterstützen: in der Kommunikation und Koordination ([> Kapitel 3, 6, 8.2](#)), in der Projektleitung ([> Kapitel 3](#)), mit baurechtlichen Rahmenbedingungen ([> Kapitel 4](#)) und bei den Finanzen ([> Kapitel 5](#)). Innovative Alterswohnprojekte entstehen oft als Initiativen aus der Bevölkerung. Bei erfolgreichen Beispielen ist aber meist festzustellen, dass die Gemeinde eine entscheidende Rolle als Ermöglicherin und Koordinatorin spielte. Sie kann einem Projekt den Zugang zu Bauland und Kapital erleichtern und sie kann oft seine Qualität entscheidend verbessern, indem sie früh in der Planung die Ziele der kommunalen Alterspolitik und die Interessen der Gesamtbevölkerung einbringt und das Projekt mit weiteren Akteuren aus der Gemeinde und der Region vernetzt.

Haben Sie gewusst:

Bei den meisten gut funktionierenden Alterswohnprojekten spielte die Gemeinde bei der Realisierung eine wesentliche Rolle als Ermöglicherin.

[Gemeinde als Ermöglicherin](#)
[> Kapitel 3](#)

[Planerische Möglichkeiten der Gemeinde](#)
[> Kapitel 4](#)

[Finanzierung](#)
[> Kapitel 5](#)

[Regionale Zusammenarbeit](#)
[> Kapitel 6](#)

[Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben](#)
[> Kapitel 8.2](#)

3.1 Erfolgsfaktoren und Hindernisse

Gar nicht so selten verlaufen Altersprojekte im Sand. Manche scheitern an der Finanzierung, noch mehr aber daran, dass sich schlicht niemand findet, der das Projekt realisieren kann und will. Das Problem sind fehlende Erfahrung und die Kleinheit der meisten Projekte, genauer: das Missverhältnis zwischen Aufwand und Grösse. In kleineren Gemeinden genügen zehn oder zwanzig Alterswohnungen. Doch für erfahrene Generalunternehmen, Investoren und institutionelle Anleger (Pensionskassen), die das nötige Know-how für Planung, Finanzierung und Bau hätten, ist diese Grössenordnung weder als Auftrag noch als Investition lukrativ. Der Aufwand steht in keinem guten Verhältnis zum Ertrag.

Darum geht die Initiative oft von einer Gruppe engagierter Personen oder von der Gemeindebehörde aus. Doch es braucht erstens Wissen darüber, wie man ein komplexes Bauprojekt plant und durchführt, zweitens Geld, um die Projektarbeit und den Bau zu finanzieren und drittens eine Trägerschaft, die die Verantwortung und das Management übernimmt und sich das nötige Wissen beschafft. Und diese Trägerschaft braucht, viertens, ein langfristig tragendes Geschäftsmodell. Ohne Erfahrung ist das alles sehr aufwändig. Darum empfiehlt es sich, schon früh eine Fachperson für die Projektentwicklung beizuziehen. Das Büro, das diesen Auftrag erhält, sollte später aber nicht den Bauauftrag erhalten. Diese beiden Aufgaben bzw. Phasen klar zu trennen, lohnt sich für Trägerschaften, um nicht von einem einzigen Fachplaner abhängig zu sein.

Die Erfahrung von Gruppen und Gemeinden, die es geschafft haben und nun wüssten, wie es geht, geht leider in der Regel wieder verloren, weil sie mit der Realisierung ihres Projekts ihr Ziel erreicht haben. Umso wertvoller sind Besuche von realisierten Projekten sowie Erfahrungsberichte und Projektdokumentationen, wie sie die Age-Stiftung zur Verfügung stellt (www.age-stiftung.ch).

Mangelnde Grösse verursacht auch ein Kostenproblem: Es resultieren zwangsläufig hohe Mieten, wenn die allgemeinen Kosten (Kellergeschoss, Dach, Heizung, Gemeinschaftsräume) nur auf wenige Wohnungen aufgeteilt werden können. Auch Service- und Pflegedienstleistungen sind in einem kleinen Haus pro Kopf teurer als in grösseren Projekten. Ein bescheidener Ausbaustandard senkt die Kosten nur unwesentlich, selbst

[Raumplanung](#)
> [Kapitel 4.1](#)

[Auswege aus der Kostenfalle](#)
> [Kapitel 4.5](#)

[Günstige Alterswohnungen für Personen mit Ergänzungsleistungen](#)
> [Kapitel 5.4](#)

[Nachbarschaftshilfe und ihre Voraussetzungen](#)
> [Kapitel 8.1](#)

[Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben](#)
> [Kapitel 8.2](#)

[Seniorenwohnungen, Reichenbach BE](#)
> [Kapitel 9.5](#)

[Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG](#)
> [Kapitel 9.7](#)

[Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH](#)
> [Kapitel 9.8](#)

Haben Sie gewusst:

Am meisten sparen lässt sich bei den Wohnungsgrössen, mit weniger Wohnfläche pro Person.

gratis Bauland gleicht das Missverhältnis nicht aus. Am meisten sparen lässt sich bei den Wohnungsgrössen, mit weniger Wohnfläche pro Person. Aus dieser Kostenfalle gibt es mehrere Auswege (*> Kapitel 4.1, 4.5, 5.4*).

Bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten in der Deutschschweiz wurden Hindernisse und Erfolgsfaktoren untersucht.¹⁶ Die häufigsten Gründe für das Scheitern oder die Verzögerung von Vorhaben sind gemäss dieser Studie: Finanzierungsprobleme, Konflikte in der Gemeinde, fehlende Einbettung des Projekts in der Gemeinde. Die häufigsten Erfolgsfaktoren sind: wenn wichtige Personen oder Organisationen das Projekt symbolisch unterstützen, wenn die Bevölkerung sich stark mit dem Projekt identifiziert, wenn das Projekt nebst Alterswohnungen noch zusätzlichen Nutzen für die gesamte Bevölkerung bringt.

Finanzierungsprobleme der Trägerschaft dürfen darum nicht unterschätzt werden. Sie können zu Projektänderungen und Verzögerungen führen. Wenn etwa die Zahl der Wohnungen oder der Zeitplan angepasst werden müssen, erhöht das die Unsicherheit über die Machbarkeit des Projekts und den Aufwand der Beteiligten.

Zweithäufigstes Hindernis sind Konflikte: Fehlt die Unterstützung eines wesentlichen Teils der Bevölkerung oder entsteht ein politischer Konflikt (meist über den finanziellen Beitrag der Gemeinde), bremst das den Planungsverlauf. Auch Bedarf und Nutzen des Projekts können umstritten sein, wenn die Gemeindebehörde sie nicht umfassend abklärt und deutlich kommuniziert. Ein weiteres Argument, nämlich es sei nicht Aufgabe der Gemeinde, private Vorhaben zu subventionieren, taucht manchmal auf, wenn eine Behörde nicht klar genug aufzeigt, wo die Bevölkerung vom Projekt profitiert, oder wenn ein Projekt preislich nur auf einen Teil der Bevölkerung ausgerichtet ist.

Der dritthäufigste Mangel, ungenügende Kontakte der Trägerschaft zur Bevölkerung, zur Behörde oder zu Anbietern in der Altersversorgung, kann mit einer Begleitgruppe aus Einwohnerinnen und Einwohnern oder ein Steuergremium, in dem der Gemeinderat vertreten ist, kompensiert werden.

Daneben gibt es typische Erfolgsfaktoren: Zentral ist die Legitimität des Projekts. Seine Erfolgchancen steigen, wenn wichtige Personen oder Organisationen es materiell oder symbolisch unterstützen und dadurch Glaubwürdigkeit und Vertrauen schaffen. Wenn dies fehlt, kann die Gründung eines Seniorenrats helfen.¹⁷

Der zweite Erfolgsfaktor ist die Identifikation der Bevölkerung mit dem Projekt. Sie wird möglich, wenn Betrieb und Angebot auf die

Haben Sie gewusst:

Hinter vielen beeindruckenden Alterswohnprojekten steckt eine Person oder eine Gruppe mit einer Vision, die das Projekt mit viel Energie stemmt und durch alle Widrigkeiten hindurch zum Erfolg führt.

Die Gemeinde sollte ein Projekt nur dann massgeblich unterstützen, wenn es in ihre alterspolitische Strategie passt und sich der dringenden Aufgaben annimmt.



Seine Leidenschaft ausleben und sich einbringen – zum Nutzen aller.
(Bild: Ursula Markus)

lokalen Bedürfnisse abgestimmt sind und vor allem, wenn die Bevölkerung in die Planung oder auch in den Betrieb mit einbezogen wird. Unterstützend ist es, wenn die Bevölkerung sich finanziell beteiligen kann (etwa über Anteilscheine), ihre Wünsche und ihr Wissen einbringen kann, Schwierigkeiten und Fortschritte des Projekts miterlebt und sich auf das Resultat und den Betrieb freut.

Drittens sind Alterswohnprojekte besonders erfolgreich, die der Gesamtbevölkerung noch zusätzlichen Nutzen bringen¹⁸ und etwa öffentliche Einrichtungen im Erdgeschoss oder Dienstleistungen umfassen, die allen offenstehen (> Kapitel 8.1, 8.2, 9.5, 9.7, 9.8).

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist Motivation. Hinter vielen beeindruckenden Alterswohnprojekten steckt eine Person oder eine Gruppe mit einer Vision, die das Projekt mit viel Energie stemmt und durch alle Widrigkeiten hindurch zum Erfolg führt. Das ist ein wertvolles Potenzial, auf das die Gemeinde setzen kann. Es birgt aber auch eine Gefahr: Euphorische Anreisser- und Machernaturen sind oft von einem spezifischen Interesse geleitet und haben eine ganz bestimmte Vorstellung davon, wie ihr Werk werden soll. Das kann zu einseitigen Projekten führen: vom Feinsten in den Punkten, die den Initianten am Herzen liegen, dafür mit Mängeln bei anderen Aspekten, die für

die Bevölkerung vielleicht ebenso dringend gewesen wären. Solche Einseitigkeiten können auch die Finanzierung erschweren, und für die Gemeinde bleiben so Probleme virulent, die das Projekt hätte lösen können. Die Gemeinde sollte ein Projekt nur dann massgeblich unterstützen, wenn es in ihre alterspolitische Strategie passt und sich der dringenden Aufgaben annimmt. Deshalb ist es Aufgabe der Gemeindebehörden, solche Herzblut-Initiativen nach Kräften zu fördern, aber möglichst früh den Finger auf Schwachstellen im Projekt zu legen und auf Nachbesserungen zu drängen. Fehlt der Projektträgerschaft entsprechendes Wissen, kann ihr die Gemeinde ein Begleitgremium zur Seite stellen – möglichst ohne ihr der Schwung zu nehmen.

Zusammengefasst sprechen die angetroffenen Hindernisse und Erfolgsfaktoren dafür, ein Alterswohnprojekt möglichst breit abgestützt anzugehen, Bedarf und Nutzen sorgfältig abzuklären, das Projekt in eine umfassendere alterspolitische Strategie einzubetten, Erfahrungen aus erfolgreichen Projekten zu nutzen, viel Gewicht auf Vernetzung und gute Kommunikation zu legen und der Bevölkerung Gelegenheit zur Mitwirkung zu geben. Sofern eine zivilgesellschaftliche oder private Trägerschaft diese Punkte nicht selber erfüllen kann, ist Unterstützung durch die Gemeinde sinnvoll.

3.2 Gesamtschau und Vernetzung

In der Praxis nehmen Gemeinden bei Alterswohnprojekten sehr unterschiedliche Rollen ein. Meist ist ihre wichtigste Aufgabe die einer Drehscheibe: Sammeln und Vermitteln von Informationen über das regionale Netzwerk der Altersversorgung, Sammeln und Vermitteln von Bedürfnissen, Erwartungen und Know-how, Vernetzen und Koordinieren der verschiedenen Akteure, Verknüpfen der Alterspolitik mit den anderen Politikfeldern. Manche Trägerschaften streben bewusst eine gemeinsame Trägerschaft mit der Gemeinde oder zumindest eine enge Koordination an, andere bevorzugen eine möglichst unabhängige Realisierung, bei der die Gemeinde nur bewilligende Instanz ist. Das Engagement der Gemeinde kann ein Projekt verzögern, weil damit zusätzliche politische Entscheidungen nötig werden, oder das Projekt durch gute Unterstützung beschleunigen. Vor allem aber kann es Projekte entscheidend verbessern, die Schwächen haben oder zu wenig gut vernetzt sind.

Wenn ein Bedarf nach Alterswohnungen sichtbar wird oder wenn ein Projekt auftaucht, beginnen Gemeindebehörden oft sofort zu handeln, ohne das Thema «Altern in unserer Gemeinde» zu analysieren und zu debattieren. Der erste Impuls ist oft, etwas zu bauen. Doch eine wirkungsvolle Alterspolitik ist breiter. Viele Faktoren tragen dazu bei, dass Menschen im Alter möglichst lange selbstständig bleiben und am öffentlichen Leben teilnehmen können. Neben Alterswohnungen gehören dazu auch der altersgerechte Umbau von öffentlichen Gebäuden und privaten Wohnbauten, die altersgerechte Gestaltung von Strassen und Plätzen, eine auch für Gehbehinderte sichere Verkehrsführung mit geeigneter Platzierung der ÖV-Haltestellen und die Pflege von öffentlichen Einrichtungen wie Toiletten, von Service Public, Läden und Wirtschaften, da dies alles Orte sind, wo Begegnungen zwischen den Generationen stattfinden und die zur selbstständigen Lebensführung im Alter nötig sind. Auch die Koordination von Freiwilligenarbeit von und mit älteren Menschen gehört dazu sowie eine umfassende Information und Beratung. Einen guten Überblick über die Aspekte, die das Wohnen im Alter betreffen, bieten die zwölf Leitsätze zur Alterspolitik im Kanton Aargau ([> Kapitel 10.2](#)).

Alle diese Qualitäten kommen nicht nur alten Menschen zugute. Eine altersgerechte Gemeinde bietet allen Generationen Vorteile. Gemeindebehörden können die Lebensqualität im Alter auf vielerlei Arten fördern. Die Förderpolitik kann klein anfangen. Der Kanton

Lesetipps
[> Kapitel 10.2](#)

Departement Gesundheit und Soziales
Fachstelle Alter und Familie
des Kantons Aargau
[> www.ag.ch/alter](http://www.ag.ch/alter)

Schweizerische Gesellschaft
für Gerontologie
[> www.sgg-ssg.ch](http://www.sgg-ssg.ch)

Haben Sie gewusst:

Eine altersgerechte Gemeinde bietet allen Generationen Vorteile.

Aargau hat dafür diverse Angebote entwickelt. Sie sind bei der Fachstelle Alter und Familie gebündelt (www.ag.ch/alter > für Gemeinden und Organisationen). Die Schweizerische Gesellschaft für Gerontologie hat die Broschüre «Wie altersfreundlich ist meine Gemeinde?» mit Kriterien und Fragebogen publiziert. Sie eignet sich zur Selbstbeurteilung für Behörden und Verwaltungen (www.sgg-ssg.ch > Publikationen).

Die Gefahr, wenn Gesamtschau und Debatte ausbleiben, besteht in einseitigen oder isolierten Projekten: Bauten, die zwar gewisse Bedürfnisse gut abdecken, etwa schöne Wohnungen bieten, andere Anliegen jedoch vernachlässigen, zum Beispiel wenig zur Begegnung der Generationen beitragen. Ebenfalls anzutreffen sind baulich gut durchdachte Projekte, denen es aber nicht gelingt, ein ausreichendes Dienstleistungsangebot zu organisieren. Auch der umgekehrte Fall kommt vor: sozial gut eingebettete und betreute Wohnungen mit beschränkt alters-tauglicher Architektur. So entstehen Projekte mit dem berühmten «Wermutstropfen». Mancher wäre zu verhindern, würde vor dem Start eine Auslegeordnung der Bedürfnisse, aber auch der Möglichkeiten stattfinden. Genau hier liegt vermutlich die wichtigste Aufgabe der Gemeinden, aber auch ihre grösste Kompetenz und ihre legitimste Rolle: Das ganze Gemeindegebiet und alle Bevölkerungsteile und auch die Nachbargemeinden zu überblicken, Bauliches und Soziales zu verknüpfen, Gelegenheiten zu nutzen und das einzelne Vorhaben in ein Ganzes einzubinden. So können Chancen und Synergien genutzt werden, und jedes einzelne Projekt kann mehrere Anliegen befriedigen und auch Spezialitäten anbieten. Diese Rolle kann die Gemeinde auch einnehmen, wenn sie nur als bewilligende Behörde fungiert, allerdings muss sie sich dann aktiv und frühzeitig darum bemühen.

Haben Sie gewusst:

Die Gefahr, wenn Gesamtschau und Debatte ausbleiben, besteht in einseitigen oder isolierten Projekten: Bauten, die zwar gewisse Bedürfnisse gut abdecken, andere Anliegen jedoch vernachlässigen.

3.3 Altersleitbild und öffentliche Debatte

Ein praktisches Hilfsmittel für eine effektive Alterspolitik ist ein kommunales oder auch ein regionales Altersleitbild. Etliche Gemeinden haben in den letzten Jahren ein solches erarbeitet, im Aargau bisher etwa jede zehnte Gemeinde. Ein Altersleitbild hält die Grundsätze und die Ziele der kommunalen Alterspolitik fest, nennt idealerweise auch die entsprechenden Massnahmen und zeigt auf, welche Themen auf kommunaler und welche auf regionaler Ebene angegangen werden. Es sensibilisiert Behörden und Bevölkerung für alterspolitische Anliegen und fördert eine zielstrebige Umsetzung. Wenn die Gemeinde es bereichsübergreifend ihren Tätigkeiten, Projekten, Verhandlungen und der Bewilligungspraxis zugrunde legt, sichert es nicht nur die Qualität der Alterspolitik, sondern fördert die Altersfreundlichkeit aller kommunalen Tätigkeiten. Dort, wo ein Altersleitbild existiert, hat es die alterspolitischen Aktivitäten wesentlich stimuliert und ist dafür viel entscheidender als die Grösse der Gemeinde.

In diesem Zusammenhang ist es für eine Gemeinde interessant zu fragen, ob sie das Thema Lebensqualität im Alter einem Gemeinderatsmitglied (bzw. einem Amt oder einer Alterskommission) zuteilen will oder ob sie es als Querschnittsaufgabe definiert, so dass jeder kommunale Aufgabenbereich seine alterspolitischen Aufgaben definiert und wahrnimmt. Bei einem Alterswohnprojekt stellt sich die Frage, ob es im Bauamt oder im Sozialamt angesiedelt wird beziehungsweise wie Zuständigkeiten und Schnittstellen am besten definiert werden. Denn einerseits soll vorhandenes Know-how genutzt werden, andererseits sollen alle erwünschten Aspekte (bauliche und soziale, Pflege und Betreuung usw.) mit genügend Nachdruck verfolgt werden. Die gemeinsame Arbeit an einem Altersleitbild kann hier Klärung bringen und zu einer effizienten Aufgabenteilung führen.

Es empfiehlt sich, ein Altersleitbild gemeinsam mit der Bevölkerung zu erarbeiten. In Arbeitsgruppen kann sie die Situation und die vorhandenen Angebote erfassen und ihre Bedürfnisse festhalten. Um die Ziele des Altersleitbilds in der Realität zu verankern, werden mit Vorteil auch die Anbieter im Bereich Altersversorgung in die Massnahmenplanung einbezogen.¹⁹ Auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen kann bei dieser Gelegenheit bereits abgeklärt werden. Doch Vorsicht: Alterswohnprojekte stossen stets auf

[Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben](#)
> [Kapitel 8.2](#)

[Gemeinde- und Begegnungszentrum Blauehuus, Blauen BL](#)
> [Kapitel 9.11](#)

[Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung](#)
> www.vlp-aspan.ch

Haben Sie gewusst:

Bei einem Alterswohnprojekt stellt sich die Frage, ob es im Bauamt oder im Sozialamt angesiedelt wird beziehungsweise wie Zuständigkeiten und Schnittstellen am besten definiert werden.

grosses Wohlwollen, das heisst aber noch nicht, dass alle, die dafür sind, dann auch einziehen. Die Bedarfsabklärung muss daher mit der nötigen Vorsicht oder mit einer gewissen Verbindlichkeit erfolgen.

In manchen Gemeinden ist aus der öffentlichen Diskussion über das Altersleitbild eine Gesamtstrategie gewachsen, wie der Ortskern wieder stärker belebt und zum Treffpunkt der Bevölkerung werden kann (*> Kapitel 9.11*). Vielerorts leiden heute die gegenseitige Unterstützung der Generationen und das öffentliche Leben generell unter der individuellen Lebensführung der Menschen, ihrer Arbeits-, Freizeit- und Einkaufsmobilität und ihrer hohen Beanspruchung im Berufsalltag. Sie leben mehr als früher für sich, sind öfter unterwegs und treffen sich seltener an. Online-Medienkonsum, Online-Shopping und digitale Kontaktformen verstärken diesen Trend noch. Die traditionellen Orte verschwinden, an denen sich die Bevölkerung traf, kennenlernte, austauschte und verständigte. Läden, Wirtschaften und Service Public leiden unter der fortschreitenden Konzentration des Handels auf grosse Shoppingcenter-Cluster. In vielen Gemeinden droht die Öffentlichkeit abzusterben; die Menschen verlieren sich aus den Augen und kennen sich nicht mehr.

Die Folgen dieser Vereinzelung werden besonders im Alter spürbar, wenn der Berufsalltag wegfällt, der Bewegungsradius abnimmt und der Bedarf an Betreuung und Pflege wächst. Spürbar wird das in mancher Gemeindekasse durch steigende Kosten für Betreuung und Pflege, die umso höher ausfallen, je mehr alleinstehende Personen im Ort leben und je schlechter die gegenseitige Unterstützung in Familie und Nachbarschaft funktioniert.

Es ist nicht so, dass die Menschen weniger hilfsbereit wären. Aktuelle Studien zeigen das erstaunliche Volumen, das in der Schweiz an freiwilliger Arbeit geleistet wird, und stellen ein neues Interesse daran fest. Doch die traditionellen Formen und Orte für Kontakte und Unterstützung fallen weg: Grossfamilie, Nachbarschaft, der Quartierladen, das nahe Tea-Room, der Postschalter usw. Es gilt, dafür neue Orte einzurichten mit zeitgemässen Angeboten, Organisationsformen und Regeln. Die Gemeinde ist dafür wohl nach wie vor die prädestinierte Ebene. Ein neues Alterswohnprojekt kann zu so einem Ort werden (*> Kapitel 8.2*). Seine Planung kann Anlass sein, um das Thema mit der Gemeindebevölkerung anzugehen. Gemeinden, die ihren Ortskern beleben möchten, erhalten Informationen und Beratung bei der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (www.vlp-aspan.ch).

Haben Sie gewusst:

In manchen Gemeinden ist aus der öffentlichen Diskussion über das Altersleitbild eine Gesamtstrategie gewachsen, wie der Ortskern wieder stärker belebt und zum Treffpunkt der Bevölkerung werden kann.

3.4 Bedarf evaluieren, Vorschläge sammeln, Gelegenheiten nutzen

Auch wenn ein Altersleitbild schon vorhanden ist oder im Moment nicht für nötig befunden wird, muss am Anfang eines Alterswohnprojekts eine möglichst präzise Evaluation von Angebot und Nachfrage stehen. Mit Vorteil prüfen die Behörden oder die Projektträgerschaft die in Gemeinde und Region vorhandenen Wohn- und Dienstleistungsangebote für ältere Menschen und klopfen sie auf Schwächen und Versorgungslücken ab. Diese Evaluation kann auch gemeinsam mit der Bevölkerung und mit anderen Gemeinden durchgeführt werden. Die Nachfrage nach Alterswohnungen gilt es abzuklären und zu präzisieren. Wichtig ist, dass dabei auch neue Bedürfnisse sichtbar werden, die in der Bevölkerung aufgrund von veränderten Lebensgewohnheiten entstehen, damit sich nicht nur die Anzahl, sondern auch die Art der Alterswohnungen abzeichnet, nach denen eine Nachfrage besteht. Nur so kann ein bedürfnisgerechtes Projekt geplant werden. Ebenso wichtig ist es nachzufragen, für welche Wohnungsgrössen und Preisklassen Nachfrage besteht.

Bei dieser Evaluation ist es sinnvoll, besondere Stärken der Gemeinde aufzulisten, die beim Bau oder im Betrieb hilfreich sein können, und nach besonderen Gelegenheiten Ausschau zu halten. Vorschläge und Ideen aus der Bevölkerung können einem Alterswohnprojekt überraschende Möglichkeiten eröffnen, sei es bei der Suche nach Bauland und Eigenkapital oder später im Betrieb, beispielsweise bei der Verknüpfung mit dem Vereinsleben ([> Kapitel 8.2, 9.7, 9.8](#)). Besonders wertvoll sind Gelegenheiten, ein grösseres Projekt als geplant zu realisieren ([> Kapitel 4.5](#)). Auch zusätzliche öffentliche Nutzen, die ein Alterswohnprojekt noch aufwerten und so seine politischen Chancen erhöhen können, lassen sich in der Evaluationsphase gezielt suchen ([> Kapitel 3.1, 8.2](#)).

Ein Beispiel für ein Alterswohnprojekt, das eine lokale Gelegenheit nutzt und daraus eine spezifische Stärke macht, ist das Generationenhaus Langnau (BE). Die Gemeinde wollte ein Grundstück mit einem nicht mehr benötigten Kindergarten samt Spielplatz verkaufen. Die Genossenschaft Generationenhaus Langnau übernahm es im Baurecht und plant anstelle des Kindergartens ein Haus mit Alters- und Familienwohnungen. Der Spielplatz aber bleibt erhalten, er wird erneuert und zum Begegnungsort der Generationen (www.generationenhaus-langnau.ch).

[Erfolgsfaktoren und Hindernisse](#)
[> Kapitel 3.1](#)

[Auswege aus der Kostenfalle](#)
[> Kapitel 4.5](#)

[Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben](#)
[> Kapitel 8.2](#)

[Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG](#)
[> Kapitel 9.7](#)

[Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH](#)
[> Kapitel 9.8](#)

[Generationenhaus Langnau](#)
[> www.generationenhaus-langnau.ch](http://www.generationenhaus-langnau.ch)

Haben Sie gewusst:

Vorschläge und Ideen aus der Bevölkerung können einem Alterswohnprojekt überraschende Möglichkeiten eröffnen, sei es bei der Suche nach Bauland und Eigenkapital oder später im Betrieb.

3.5 Mitwirkung

Im aktiven Einbezug der Bevölkerung in die Planung liegt grosses Potenzial, sei es bei der Erarbeitung eines Altersleitbilds, bei der Evaluation von Angebot und Nachfrage im Bereich Wohnen und Dienstleistungen im Alter, sei es zum Aufspüren von Gelegenheiten und möglichen Allianzen für die Realisierung eines Alterswohnprojekts oder zur Verknüpfung des Betriebs mit dem Gemeindeleben. Mitwirkungsverfahren als Mittel zur Gemeindeentwicklung haben in den letzten Jahren weite Verbreitung gefunden. Gleichzeitig sind die Verfahren professioneller geworden. Sie können heute gezielt und kontrolliert eingesetzt werden und zeitigen gute, bisweilen herausragende Resultate. Voraussetzung dafür ist die professionelle Planung, Moderation und Kommunikation der Mitwirkung, am besten mit Hilfe eines Unternehmens, das Erfahrung hat und gewohnt ist, mit Gemeinden zusammenzuarbeiten.

Bei öffentlicher Mitwirkung geht es stets um fünf Dinge: erstens darum, die in der Bevölkerung vorhandenen **Bedürfnisse** umfassend zu sammeln, möglichst klar zu definieren und gemeinsam zu priorisieren. Das kann ein Projekt entscheidend verbessern, weil es so auf die realen Bedürfnisse zugeschnitten werden kann.

Zweitens geht es darum, ein **gemeinsames Verständnis** von wichtigen Begriffen zu gewinnen. Heisst etwa «zu Hause alt werden», in der eigenen Wohnung oder in der Wohngemeinde bleiben können? Projekte scheitern nicht selten daran, dass die Beteiligten von unterschiedlichen Vorstellungen ausgehen und dies lange niemand merkt. Gerade bei einer so grossen Vielfalt von Akteuren und beteiligten Disziplinen wie beim Wohnen im Alter ist eine öffentliche Begriffsklärung hilfreich.

Drittens eignen sich Mitwirkungsmodule, um Hinweise, Angebote und Anregungen aus der Bevölkerung zu sammeln und **Gelegenheiten** wahrzunehmen, die dem Vorhaben nützen können: Ideen, Ortskenntnis, Anregungen für Verbesserungen, Hinweise auf mögliche Allianzen mit Vereinen und anderen Organisationen, aber auch Handfestes wie Geld, Bauland, geeignete Altbauten, freiwilliges Engagement für das Projekt usw. Indem es diese lokalen Ressourcen nutzt, kann ein Projekt entscheidend an Profil, Effizienz, Qualität, Stabilität und Verankerung gewinnen. Gerade ein Alterswohnprojekt sollte dabei die Ressourcen anzapfen können, die bei der Generation 60+ vorhanden sind. Diese bleibt heute nicht nur länger gesund und aktiv, sondern ist erfahren, informiert, vernetzt, gut



Generationen im Zusammenspiel
(Bild: Ursula Markus)

ausgebildet, wirtschaftlich mehrheitlich in guten Verhältnissen und sucht nach dem Berufsleben nicht selten eine sinnstiftende Aufgabe.

Viertens lassen sich Mitwirkungsmodule gezielt für ein **Feedback** auf Konzepte und Pläne einsetzen: einmalig an einem bestimmten Punkt der Planung (etwa bevor eine Vorlage für die Gemeindeversammlung formuliert wird) oder als sogenannter Echoraum, in dem interessierte Personen aus der Bevölkerung eine bestimmte Planungsphase in regelmässigen Abständen begleiten.

Fünftens haben Mitwirkungsprozesse willkommene **Nebeneffekte**: Sie schaffen in der Bevölkerung Rückhalt für das Projekt, was für das Gelingen entscheidend sein kann, und der öffentliche Austausch trägt zur Information und Willensbildung auf grundsätzlicher Ebene bei. Ausserdem sind Mitwirkungsprozesse für alle eine Gelegenheit, Beziehungen zu stärken. Neuzugezogene erhalten eine Chance, sich durch Engagement zu integrieren. Gemeinsam an der Zukunft zu arbeiten, fördert das Zusammengehörigkeitsgefühl, die Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde und die Anteilnahme an ihrer Weiterentwicklung. Für Politik und Behörden folgen daraus eine

hohe Legitimation, Nähe zur Bevölkerung und die Sicherheit, auf dem richtigen Weg zu sein.

Es geht beim Einsatz von partizipativen Modulen also nicht um das Bauen von Luftschlössern und das Formulieren abstrakter Ideen, sondern darum, Personen, Institutionen, Fähigkeiten und Dinge miteinander zu verknüpfen, Gelegenheiten und Synergien zu erkennen, lokale Stärken zu nutzen, die verschiedenen Politikfelder aufeinander abzustimmen und ein gemeinsames Verständnis der Begriffe, der Lage und der Ziele zu gewinnen. Ein offener Austausch mit möglichst breiter Beteiligung der Bevölkerung verspricht da erfahrungsgemäss die grösste Wirkung und die raschesten (und oft überraschende) Resultate.

3.6 Lokale Anbindung und professionelle Kompetenz

Damit ein Projekt entstehen kann, das viel Nutzen bringt und grosse Akzeptanz in der Gemeinde geniesst, braucht es eine gute Mischung aus lokalen und externen Beiträgen. Personen, Gruppen, Vereine und Firmen aus der Gemeinde können Nähe, lokales Wissen und viel Engagement einbringen und für Angemessenheit und Akzeptanz des Projekts sorgen. Dagegen können externe Fachleute eine neutrale Aussensicht und Spezialwissen beisteuern, das vor Ort fehlt, etwa die Erfahrung, wie sich ein längerer Planungsprozess unter Mitwirkung der Bevölkerung effizient und stressfrei organisieren lässt. Dabei empfiehlt es sich, auf Firmen zu setzen, die bereits andere Gemeinden erfolgreich begleitet haben.

Departement Gesundheit und Soziales
Fachstelle Alter und Familie
des Kantons Aargau
> www.ag.ch/alter

Idealerweise vereint eine Projektträgerschaft professionelle Kompetenzen aus verschiedenen Berufen mit lokaler Einbindung. Wenn Personen, die die Gemeinde gut kennen, sich gemeinsam mit Fachleuten auf die Suche machen, steckt darin am meisten Potenzial, eine Lösung zu finden, die gleichzeitig innovativ ist und zu den lokalen Bedürfnissen passt. Eine Gemeindebehörde, die die wichtigen Fragen kennt, wird darum nicht zögern, sich fehlendes Know-how auswärts zu beschaffen. Denn sie soll stets in der Lage bleiben, den Prozess, die Qualität des Projekts und die Kosten zu kontrollieren und weder in die Abhängigkeit von externen Spezialisten und Unternehmen noch von lokalen Personen und Gruppierungen geraten. Die Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau führt Listen mit Anbietern, die Gemeinden in partizipativen Verfahren, beim Erarbeiten eines Altersleitbilds oder in der Projektentwicklung unterstützen können (www.ag.ch/alter > Für Gemeinden und Organisationen > Wohnen im Alter).

Haben Sie gewusst:

Einer der häufigsten Gründe, wenn Alterswohnprojekte im Sand verlaufen, ist mangelnde Identifikation der Bevölkerung mit dem Vorhaben.

3.7 Koordination, Vernetzung und Kommunikation

Kommunikation ist das A und O jeder erfolgreichen Ortsentwicklung – diese Regel gilt auch und besonders bei Alterswohnprojekten. Umfassend und zum richtigen Zeitpunkt zu informieren, ist matchentscheidend, auch dann, wenn eine Gemeinde darauf verzichtet, der Bevölkerung einen aktiven Part in der Planung einzuräumen. Einer der häufigsten Gründe, wenn Alterswohnprojekte im Sand verlaufen, ist mangelnde Identifikation der Bevölkerung mit dem Vorhaben.

Bei privaten oder zivilgesellschaftlichen Initiativen sind in diesem Punkt verschiedene Arbeitsteilungen mit der Gemeinde denkbar. Diese klärt mit Vorteil früh ab, wie weit die Initianten das Informieren der Öffentlichkeit selber übernehmen können. Sie kann sie anregen, ein Kommunikationskonzept zu erstellen, und es gemeinsam mit ihnen umsetzen. Wenn eine private oder zivilgesellschaftliche Trägerschaft mit der Öffentlichkeitsarbeit überfordert ist, kommen die Gemeindebehörden kaum darum herum, eine Projektbegleitung einzurichten oder zu beauftragen. Sie kann die Trägerschaft auch bei der Vernetzung des Projekts in der Gemeinde und in der Region unterstützen. Die Arbeitsteilung zwischen Trägerschaft und Gemeindebehörde sollte dabei stets klar definiert und auch gegen aussen deutlich kommuniziert werden.

Wenn die Gemeinde ein Projekt substantiell unterstützt oder wenn im Lauf der Projektierung mit einem Volksentscheid zu rechnen ist (über einen finanziellen Beitrag oder eine Land- oder Baurechtsabgabe der Gemeinde, über eine Umzonung, wegen einem Baurekurs usw.), dann hat die Gemeinde selber einen Informationsauftrag und ein Interesse an einer erfolgreichen Kommunikation. Dann ist von grossem Vorteil, wenn sie möglichst präzise über Kosten und Nutzen des Projekts für die Bevölkerung Auskunft geben kann und auf kritische Fragen vorbereitet ist.

Die wichtigsten Fragen:

- 3a** Wurde das Thema Altern in der Gemeinde analysiert und debattiert? Sind die Bedürfnisse der Bevölkerung und die alterspolitischen Ziele der Gemeinde bekannt?
- 3b** Hat die Gemeinde ein Altersleitbild und einen terminierten Massnahmenplan?
- 3c** Arbeitet ein Seniorenrat oder eine Alterskommission bei der Umsetzung mit?
- 3d** Wäre ein Alterswohnprojekt sinnvoll?
- 3e** Gibt es eine Gruppe, die ein Alterswohnprojekt realisieren könnte?
- 3f** Wie wird der Prozess gestaltet, wer leitet ihn? Wie ist die Arbeitsteilung mit der Gemeinde?
- 3g** Hat die Trägerschaft das nötige Fachwissen? In welchen Punkten und Phasen braucht sie die Unterstützung der Gemeinde (Finanzen, Koordination, Vernetzung, Bauplanung, Kommunikation)?
- 3h** Ist die Trägerschaft genügend in Gemeinde und Region verankert und vernetzt?
- 3i** Sind Bedarf und Nutzen sorgfältig abgeklärt? Was muss das Projekt bieten, damit es für ältere Personen mehr bietet, als das aktuelle Haus, die aktuelle Wohnung? Stimmen Lage, Wohnungsgrössen und Preise?
- 3j** Berücksichtigt das Projekt die alterspolitischen Ziele der Gemeinde und das bestehende und geplante Angebot in der Region? Füllt es Lücken?
- 3k** Welche Bevölkerungsteile profitieren vom Projekt? Wer soll hier leben können? Entspricht der Mix an Wohnungsgrössen und Preisen der Bevölkerung?
- 3l** Ist das Projekt sozial durchlässig und sorgt für soziale Durchmischung? Begegnen sich die Generationen?
- 3m** Gibt es einen zusätzlichen öffentlichen Nutzen, der ins Projekt integriert werden könnte?
- 3n** Kann das Projekt zur Belebung des Ortskerns beitragen?
- 3o** Identifizieren sich die Bevölkerung und die wichtigen Organisationen mit dem Projekt?
- 3p** Sind alle gut über das Projekt informiert?
- 3q** Nutzt das Projekt das Potenzial von Mitwirkung? Kann sich die Bevölkerung für das Projekt engagieren?
- 3r** Nutzt das Projekt Synergien, lokale Stärken und besondere Gelegenheiten?

4. Planerische Möglichkeiten der Gemeinde

Da weitaus die meisten Menschen bis ins hohe Alter privat wohnen, kommt der kommunalen Planungs- und Baupolitik für die langfristige Versorgung mit altersgerechten Wohn- und Siedlungsformen zentrale Bedeutung zu. In der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) günstige Rahmenbedingungen für das Wohnen im Alter zu schaffen und bei allen Planungs- und Bauentscheiden die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung zu beachten, hat auf lange Sicht einen viel grösseren Effekt als der Bau eines einzelnen Alterswohnprojekts.

4.1 Raumplanung

Die Aargauer Gemeinden haben in der Raumplanung und im Bauwesen viel Gestaltungsspielraum, den sie noch kaum nutzen. Innerhalb der Rahmenbestimmungen, die von Baugesetz und Bauverordnung und durch den Richtplan des Kantons gesetzt werden, sind sie weitgehend frei, erwünschte Entwicklungen in der BNO als Vorschriften festzulegen oder in Form von Anreizen zu fördern.²⁰ Diese Freiheit können die Gemeinden gezielt zur Förderung von Wohnen im Alter nutzen. Etwa, indem sie generell auf eine Bauweise achten, die allen Generationen dient, und indem sie an zentralen, gut vom öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten den Bau von kleinen, bezahlbaren Wohnungen fördern ([> Kapitel 1.3](#)). Wo günstige Wohnungen in zentralen Lagen bereits vorhanden sind, sind Strategien für deren Erhalt ein wesentlicher Beitrag. In allen Fragen zur Raumplanung und zum Bauwesen finden die Gemeinden beratende Unterstützung bei der Sektion Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau.

Zonenplanung

In der Zonenplanung kann die Gemeinde für neu eingezonte oder aufgezonte (im Zuge des verdichteten Bauens nachverdichtete) Zonen Ergänzungsbestimmungen zur Siedlungsqualität erlassen, die spezifisch das Wohnen im Alter fördern. Sie kann darüber hinaus Anreize schaffen, indem sie in ausgewählten Zonen ein zusätzliches Stockwerk zur Regelbauweise bewilligt und mehr bauliche Ausnützung gewährt, wenn die Überbauung bestimmte Kriterien erfüllt. Diese Kriterien kann die Gemeinde sehr frei und präzise festlegen, etwa einen Anteil Alterswohnungen oder einen Anteil gemeinnützige, günstige Wohnungen oder einen Anteil öffentliche Nutzungen.

Darin liegt ein möglicher Ausweg aus der beschriebenen Kostenfalle, in die Alterswohnprojekte wegen mangelnder Grösse oft geraten ([> Kapitel 3.1, 4.5, 5.4](#)). Denn so können Alterswohnungen im Rahmen von Gesamtüberbauungen entstehen, die gross genug sind, um für Investoren, etwa Baumeister aus der Region oder institutionelle Anleger, interessant zu sein. Auf diese Weise kann die Gemeinde eine soziale Durchmischung, eine Mischung der Generationen oder einen Mix aus Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, Arbeitsplätzen und Service Public erreichen, ohne selber Bauherrin zu sein. Die konkrete Umsetzung dieser Anliegen im Bauprojekt und im Betrieb kann sie

**Selbstständig alt werden:
angenehmer und günstiger**
[> Kapitel 1.3](#)

Erfolgsfaktoren und Hindernisse
[> Kapitel 3.1](#)

Auswege aus der Kostenfalle
[> Kapitel 4.5](#)

**Günstige Alterswohnungen für Personen
mit Ergänzungsleistungen**
[> Kapitel 5.4](#)

Haben Sie gewusst:

Die Aargauer Gemeinden haben in der Raumplanung und im Bauwesen viel Gestaltungsspielraum, den sie noch kaum nutzen.

²⁰ Muster-Bau- und Nutzungsordnung, Empfehlung für die Nutzungsplanung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau (Stand 2017)

in einer öffentlichrechtlichen Vereinbarung mit der Bauherrschaft regeln, vor allem wenn in der BNO eine entsprechende Grundlage besteht.

Die Zonenplanrevision ist eine Gelegenheit, um solche planerische Massnahmen zu erarbeiten und zu verankern. Diesen Weg hat etwa Meggen gewählt. Im Luzerner Nobelvorort am Vierwaldstättersee fehlt es an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdienende. Seit der Totalrevision der Ortsplanung zont die Gemeinde Areale nur dann neu ein, wenn Bebauungskonzepte vorliegen. Damit kann sie Einfluss auf die Qualität der Bebauung nehmen. Sie verpflichtet die Grundeigentümer vertraglich dazu, einen Drittel der Wohnungen zu einem von der Gemeinde festgelegten maximalen Monatszins zu vermieten, der später nur an die Teuerung angepasst werden darf. Bei Handwechseln müssen diese Bestimmungen übernommen werden.

Haben Sie gewusst:

Eine Gemeinde kann die Grundeigentümer dazu vertraglich verpflichten, einen bestimmten Anteil der Wohnungen zu einem von der Gemeinde festgelegten maximalen Monatszins zu vermieten.

Auf diese Weise kann eine Gemeinde auch alterspolitische Ziele umsetzen. Sie kann in der BNO als Ergänzungsbestimmung zur Siedlungsqualität eine generationengerechte Bebauung festlegen, indem Bauvorhaben (Neu- oder Umbauten) die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdecken müssen, etwa bei Wohnungsspiegel, Wohnungsgrössen, Ausstattung, Erschliessung, Gemeinschafts- und Aussenräumen. Sie könnte beispielsweise festlegen, dass in einem bestimmten Neubaugebiet sämtliche Wohnungen altersgerecht ausgebaut sein müssen, dass ein Anteil Alterswohnungen entstehen muss, wovon ein Teil einen bestimmten Mietzins nicht übersteigen darf. Oder dass der Aussenraum von Wohnsiedlungen nebst Kinderspielplätzen auch Ecken für ältere Menschen bieten muss und dass Familien- und Kleinwohnungen auf jeder Etage kombiniert, statt auf verschiedene Häuser aufgeteilt werden, was automatisch die Nähe der Generationen und die Chance für gegenseitige Unter-

stützung im Alltag fördert. Solche Massnahmen sollten nicht unterschätzt werden, sie wirken vor allem langfristig. Der geringe zusätzliche Planungsaufwand steht in keinem Verhältnis zum grossen volkswirtschaftlichen Nutzen – ganz abgesehen vom täglichen Gewinn an Lebensqualität. Wenn eine einzige Person dadurch ein paar Wochen später ins Pflegeheim muss, ist der Aufwand schon amortisiert.

Natürlich darf die Gemeinde dabei das Fuder nicht überladen. Für Investoren lohnen sich solche Angebote, solange die einschränkenden Bestimmungen durch die zusätzlich gewährte Ausnützung mehr als kompensiert werden. Der Ausnützungsbonus muss auch den zusätzlichen Verhandlungs- und Planungsaufwand der Bauherrschaft kompensieren. Dieses Rezept kann dort funktionieren, wo eine Nachfrage nach neuen Wohnungen besteht. Auf neuem Bauland ist es einfacher umzusetzen, doch auch in bereits überbauten Zonen kann die Gemeinde bei Um- und Ersatzneubauten Ausnützungsboni für gemeinnützige Leistungen gewähren.

Ein grösserer sozialer Mix und ein grösserer Mix verschiedener Nutzungen tragen generell zu Kontakten und Zusammenhalt und damit zur sozialen Nachhaltigkeit bei. Wieder mehr Nähe zwischen den Generationen kann im Alltag aber auch zu Konflikten führen, beispielsweise über Lärm. Dem muss die Architektur Rechnung tragen, indem sie einerseits Kontakte fördert, aber auch Rückzugsmöglichkeiten bietet und die Nutzungen intelligent verteilt.

Sondernutzungsplanungen

Ausnützungsboni sind auch ein Mittel, um erschlossenes Bauland zu verflüssigen, also Grundeigentümer zur Bebauung von zentralen Parzellen zu motivieren, die sich für ältere Personen besonders zum Wohnen eignen. Auch auf einzelnen Parzellen kann die Gemeinde im Gegenzug für gemeinnützige Leistungen (etwa einen Anteil Alterswohnungen) mehr bauliche Ausnützung und ein zusätzliches Stockwerk gewähren – oder sogar zwei Etagen mehr, sofern dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Das Mittel dazu sind Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplan und Erschliessungsplan). Diese Verfahren sehen Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft vor. Die Gemeinde kann darin Vorschläge oder Auflagen

machen, sofern sie sie zuvor in der BNO definiert hat. Sie können grundsätzlich alle baulichen Aspekte wie Lage, Grösse, Nutzungsmix, Architektur, Wohnungsgrössen usw. betreffen.

Weitere Planungsinstrumente

Mit einer Arealüberbauung können mehrere Grundstücke für eine gemeinsame Planung zusammengefasst werden, auch bestehende Bauten können einbezogen werden. Das Instrument dient der Nachverdichtung und der Förderung der Wohn- und Siedlungsqualität. Bei Arealüberbauungen kann die Gemeinde ein zusätzliches Geschoss und 15% mehr Ausnützung bewilligen, dazu müssen allerdings etliche Auflagen erfüllt sein (Kant. Bauverordnung §39).

Haben Sie gewusst:

Eine Möglichkeit, das private Wohnen im Alter zu fördern, ist das Nachverdichten von Wohnzonen.

Die Gemeinden können in der BNO auch die gesetzliche Grundlage schaffen, um weitere eigene Planungsinstrumente für die Behörden verbindlich vorzuschreiben (z.B. ein Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, Testplanung, städtebaulicher Wettbewerb, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept usw.). Diese werden dann zur Beurteilung von Bauvorhaben beigezogen und dienen zur Vorbereitung von Sondernutzungsplanungen. Für einzelne Zonen kann der Einwohnerrat bzw. die Gemeindeversammlung einen Entwicklungsrichtplan genehmigen, der die beabsichtigte Entwicklung behördenverbindlich aufzeigt und vom Gemeinderat mittels Sondernutzungsplänen umgesetzt wird.

Eine Möglichkeit, das private Wohnen im Alter zu fördern, ist das Nachverdichten von Wohnzonen. Wenn Ausnützungsreserven vorhanden sind oder die Gemeinde aufzont (allenfalls mit präzisen Auflagen) oder wenn sie Ausnützungsboni für entsprechende Projekte vergibt, lassen sich Einfamilienhäuser so vergrössern, dass für die Eltern eine altersgerechte Einliegerwohnung entsteht und die Kinder mit den Enkeln einziehen können – oder auch eine andere Familie, die bereit ist, sich auf ein alterndes Paar einzulassen. Ein

eindrückliches Beispiel dafür ist die Kleinüberbauung Lätthübel 3–7 in Erlinsbach (AG). Hier entstanden im Garten eines Einfamilienhauses zwei neue Häuser, die sich behutsam in die Bebauung einfügen, mit zusammen fünf hindernisfreien 1,5- bis 3,5-Zimmerwohnungen. Sie eignen sich zum Wohnen im Alter oder in der Vorfamilienphase.²¹

Der Gemeinderat kann in der BNO ausserdem Richtlinien zur altersgerechten Gestaltung von öffentlich zugänglichen Innen- und Aussenräumen erlassen, auch für private Liegenschaften. Dazu gehören nebst Läden, Restaurants und Einkaufszentren auch die Aussenbereiche in Wohn- und Gewerbegebieten, Vorplätze, Parkplätze, Höfe, Passagen sowie Unter- und Überführungen, Strassen, Wege und Plätze.

Sind in der BNO solche ergänzenden Bestimmungen formuliert, die in bestimmten Bauzonen gute Voraussetzungen für das Wohnen im Alter schaffen, ist es für die Gemeinde viel einfacher, diese Anliegen bei konkreten Baubegehren umzusetzen, sei es in normalen Baubewilligungsverfahren, sei es in Verhandlungen mit Bauherrschaften im Rahmen von Sondernutzungsplanungen. Es ist dann bereits klar, was nötig ist. Zu verhandeln ist nur noch, wie es umgesetzt wird.

4.2 Architekturwettbewerb

Für kommunale Bauvorhaben ist eine öffentliche Ausschreibung, also ein Architekturwettbewerb oder das Einholen mehrerer Offerten im Einladungsverfahren, vorgeschrieben (www.ag.ch > Beschaffungswesen).²² Für Alterswohnprojekte ist ein Architekturwettbewerb zu empfehlen. Er zwingt Architekturbüros, ihr Bestes zu geben und ein auf die Situation zugeschnittenes Projekt zu entwerfen. Nach den Regeln des SIA durchgeführte offene oder selektive Wettbewerbe bewähren sich, um die beste bauliche Lösung zu finden. Allerdings gilt: Das Resultat ist so gut wie die Ausschreibung. Es empfiehlt sich darum, sie durch ein Architekturbüro vorbereiten zu lassen, das darin Erfahrung hat.

Der Mehraufwand für einen Wettbewerb wird durch einen überdurchschnittlichen Bau mehr als kompensiert. Für die Bauherrschaft besteht der Mehraufwand in erster Linie darin, präzise herauszufinden, was sie will. Je genauer sie dies weiss, umso gezielter kann die Aufgabe formuliert werden. Dieses Wissen nützt ihr dann auch bei der Realisierung und der Planung des Betriebs. Entgegen der landläufigen Meinung ist der Wettbewerb auch ein Mittel, um die Baukosten zu optimieren, wenn die Ausschreibung dazu klare Vorgaben macht. Vorbereitung und Jurierung bieten ausserdem Gelegenheiten, um die Bevölkerung oder künftige Bewohnerinnen und Bewohner mitwirken zu lassen ([-> Kapitel 9.5, 9.8](#)).

Seniorenwohnungen, Reichenbach BE
> [Kapitel 9.5](#)

Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH
> [Kapitel 9.8](#)

Departement Gesundheit und Soziales
> www.ag.ch/alter

4.3 Aktive Bodenpolitik und gemeinnütziger Wohnungsbau

Eine weitere Möglichkeit für Gemeinden, günstige Vorbedingungen für das Wohnen im Alter zu schaffen, ist eine aktive Boden- und Immobilienpolitik. Ist die Gemeinde im Besitz von Bauland und Gebäuden, kann sie sie bei Gelegenheit zu günstigen Bedingungen an förderungswürdige Projekte verkaufen oder im Baurecht abgeben oder selber bebauen. Oder sie kann Grundeigentümern einen Landabtausch anbieten, um günstige Gelegenheiten für Neu- oder Umbauten zu schaffen.

[Auswege aus der Kostenfalle](#)
[> Kapitel 4.5](#)

Eine andere Möglichkeit ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit der Absicht, einen gemeinnützigen Wohnbauträger als Bauherrin von Alterswohnungen zu gewinnen ([> Kapitel 4.5](#)). Wie eine Gemeinde den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern oder selber einen gemeinnützigen Wohnbauträger gründen kann, dazu finden sich Informationen in der Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden» des Bundesamts für Wohnungswesen.

Haben Sie gewusst:

Ist die Gemeinde im Besitz von Bauland und Gebäuden, kann sie sie bei Gelegenheit zu günstigen Bedingungen an förderungswürdige Projekte verkaufen oder im Baurecht abgeben oder selber bebauen.

4.4 Bauberatung und Baubewilligungen

Nicht nur die Gemeinde, auch private Trägerschaften sind in der Regel daran interessiert, dass ihr Alterswohnprojekt die Bedürfnisse trifft, der Betrieb gut in der Umgebung verankert ist und das Baubewilligungsverfahren reibungslos verläuft. Die Gemeinde kann darum ein privates Projekt beratend begleiten – je früher in der Planung, umso sinnvoller.

Neben der Förderung von eigentlichen Alterswohnprojekten kann die Gemeinde generell die Alterstauglichkeit von Neubauten und Altbauten durch Information und in Baubewilligungsverfahren fördern und so dazu beitragen, dass mehr Leute im Alter länger selbstständig wohnen können. Das Fehlen eines Aufzugs etwa ist ein häufiger und oft der einzige Grund, warum alternde Menschen ihre Wohnung aufgeben. Besonders bitter und volkswirtschaftlich widersinnig ist dies, wenn die Nachbarschaftshilfe im Haus gut funktioniert. Bei der Renovation von Altbauten besteht hier Handlungsbedarf. Eine (allenfalls regionale) Beratungsstelle könnte zur altersfreundlichen Gestaltung mancher Eigenheime und Mehrfamilienhäuser beitragen. Bei akutem Bedarf kann die Gemeinde allenfalls gezielte Zuschüsse für bauliche Anpassungen leisten.

Eine gute Nachbarschaft und ein Aufzug sind manchmal unbezahlbar. (Bild: Ursula Markus)



4.5 Auswege aus der Kostenfalle

Wie beschrieben, geraten Alterswohnprojekte wegen mangelnder Grösse oft in eine Kostenfalle ([-> Kapitel 3.1](#)). Der zu kleine Projektumfang führt fast zwangsläufig zu hohen Mieten für die einzelnen Wohnungen. Das ist umso unerwünschter als die Bewohnerinnen und Bewohner auch die Betreuungsleistungen vollumfänglich selber bezahlen müssen. Um von den positiven Wirkungen eines Alterswohnprojekts auf die Gesundheit, die Lebensqualität, die lokale demografische Entwicklung und die Gesundheitskosten möglichst weitgehend profitieren zu können, liegt es im Interesse der Gemeinde, dass eine genügend grosse Anzahl günstiger Wohnungen entstehen kann ([-> Kapitel 1, 2.1, 5.3, 5.4](#)). Auch um so dafür zu sorgen, dass der Unterschied zu den oft sehr tiefen Wohnkosten im eigenen Einfamilienhaus nicht zu gross wird. Neue Wohnungen können jedoch niemals so günstig sein wie Altbauwohnungen. Kleine günstige Altbauwohnungen an zentralen Lagen zu erhalten, ist daher ein wichtiger Beitrag an ein genügendes Wohnungsangebot für die ältere Bevölkerung.

Bei Neubauten gibt es mehrere Auswege aus der Kostenfalle. Ein raumplanerischer Weg über die Definition von **Wohnbauzonen, die Anreize für grössere Überbauungen schaffen**, ist im Abschnitt zur Raumplanung beschrieben ([-> Kapitel 4.1](#)). Weitere Auswege betreffen die im Folgenden beschriebenen Aspekte «Trägerschaft», «Grösse», «Nutzung» und «Architektur» des Gebäudes sowie die «gezielte Vergünstigung» einzelner Wohnungen.

Das Ziel eines Alterswohnprojekts mit bezahlbaren Wohnungen können **gemeinnützige Trägerschaften** einfacher erreichen als kommerzielle. Da sie keine Rendite erzielen müssen, verlangen sie für die Wohnungen nur die Kostenmiete, was vor allem langfristig einen grossen Unterschied macht.

Den grössten Einfluss auf die Anfangsmiete hat die **Grösse der Wohnung**. Eine Gemeinde, die günstige Alterswohnungen anbieten will, sollte darum prüfen, ob und wie das Projekt bei der Wohnfläche pro Person sparen und hohe Lebensqualität anders als in Form von viel individueller Fläche bieten kann ([-> Kapitel 1.3](#)). Zum Beispiel nach dem Prinzip des traditionellen Grandhotels: mit kleinen Privaträumen, aber einem vielfältigen Raumangebot für alle im Erdgeschoss. Wenn im Haus gemeinschaftlich genutzte Räume mit viel Aufenthaltsqualität für diverse Tätigkeiten und Bedürfnisse vorhanden sind, können die Wohnungen wieder kleiner werden als heute

[Argumentarium:
Warum Alterswohnprojekte?
> Kapitel 1](#)

[Selbstständig alt werden:
angenehmer und günstiger
> Kapitel 1.3](#)

[Wohnformen im Alter
> Kapitel 2.1](#)

[Erfolgsfaktoren und Hindernisse
> Kapitel 3.1](#)

[Raumplanung
> Kapitel 4.1](#)

[Architekturwettbewerb
> Kapitel 4.2](#)

[Wohnen im Alter aus Sicht
der Gemeindefinanzen
> Kapitel 5.3](#)

[Günstige Alterswohnungen für Personen
mit Ergänzungsleistungen
> Kapitel 5.4](#)

[Praxisbeispiele
> Kapitel 9](#)

[Lesetipps
> Kapitel 10.2](#)

[Kirchliche Wohnbaugenossenschaft
Aargau
> \[faireswohnen.ch\]\(http://faireswohnen.ch\)](#)

üblich (> in der einen oder anderen Form kombinieren fast alle Praxisbeispiele im *Kapitel 9* kleinere Zimmer mit gemeinsam genutzten Räumen). Das können Räume für Haushaltstätigkeiten, Hobby- und Aufenthaltsräume sein, aber auch Hauseingänge, Flure und Aussenräume mit Sitzgelegenheiten. Das Age-Dossier 2015 «Gemeinschaftsräume für alle Generationen» enthält dazu viele Anregungen (> *Kapitel 10.2*).

Die wohl einfachste Strategie, um bezahlbare neue Alterswohnungen möglich zu machen, ist es, **unterschiedlich grosse Wohnungen zu kombinieren**, also neben Wohnungen mit 2,5 und 3,5 Zimmern auch einige mit 1,5 Zimmern anzubieten. Dadurch wird es möglich, auch Personen mit schmalem Portemonnaie im Alter eine hohe Lebensqualität in einem volkswirtschaftlich sinnvollen Rahmen zu bieten. Die Gemeinde kann einen solchen Wohnungsmix zur Bedingung machen, wenn sie die Trägerschaft mit günstigem Bauland oder einem Darlehen unterstützt.

Haben Sie gewusst:

Den grössten Einfluss auf die Anfangsmiete hat die Grösse der Wohnung.

Günstiges Kapital kann gegenwärtig wegen dem tiefen Zinsniveau praktisch nichts dazu beitragen. Hilfreich ist **günstiges Bauland**. Wenn die Gemeinde keine geeignete Parzelle besitzt, lohnt sich eine Anfrage bei Privatpersonen und Institutionen mit Landbesitz, beispielsweise bei den Kirchgemeinden oder bei Stiftungen. Die Katholische Landeskirche Aargau hat selber eine Wohnbaugenossenschaft gegründet, um Bauland im Besitz der Kirchgemeinden für gemeinnützige Wohnbau- und Mehrgenerationenprojekte zu verwenden (*fairewohnen.ch*).

Um eine Grösse zu erreichen, die für Planer und Investoren (auch gemeinnützige) interessant ist, kann die Möglichkeit geprüft werden, ein **grosses Gebäude oder eine Überbauung** zu planen, in der Alterswohnungen mit gewöhnlichen Wohnungen und allenfalls weiteren Nutzungen, etwa einem öffentlichen Erdgeschoss, Gewerbeflächen, Büros oder Räumen der Gemeindeverwaltung zusammengefasst werden. Mit grossen Bauten lassen sich die Baukosten pro Wohnung und damit die Mietpreise tief halten, und es besteht mehr finanzieller Spielraum, um Planungs- und Projektleitungs-Know-how einzukaufen. Möglichkeiten für grosse Projekte sind multifunktionale Bauten und Allianzen mit Vereinen, anderen Gemeinden, gemeinnützigen Bauträgern, institutionellen Anlegern wie Pensionskassen oder mit kommerziellen Investoren.

Ein Rezept für günstigere Wohnungsmieten besteht in **mehrgeschossigen Bauten**. Dadurch können die allgemeinen Kosten für das Sockelgeschoss, das Dach, die Erschliessung (Treppenhäuser, Gänge, Aufzüge) und technische Installationen (Heizung, Lüftung usw.) auf mehrere Wohngeschosse aufgeteilt werden.



Wohnen in den vertrauten vier Wänden – mit Unterstützung nach Bedarf (Bild: Ursula Markus)

Eine Möglichkeit, die Baukosten pro Bewohnerin und Bewohner zu senken, ist die sogenannte **Cluster-Wohnung**, eine Erfindung aus Winterthur und Zürich, die langsam Verbreitung findet. Dabei sind mehrere Kleinwohnungen mit einem oder zwei Zimmern und eigener Nasszelle (und evtl. Teeküche) rund um eine grosszügige gemeinsame Küche und ein oder zwei Wohnzimmer gruppiert. Dies bietet mehr Privatheit als eine WG und trotzdem Anschluss an eine Gruppe. Sie scheint ein heute in allen Generationen verbreitetes Bedürfnis zu treffen: Allein wohnen, aber nicht einsam sein. In einer Cluster-Wohnung können mehrere Generationen zusammenleben; sie kann mit konventionellen Wohnungen unter einem Dach vereint sein. Die Vermietung ist aber nicht einfach, da die Bewohnerinnen und Bewohner eines Clusters sich schon vor dem Einzug finden und kennenlernen müssen.

Ein Ausweg aus der Kostenfalle kann das **Umbauen bestehender Gebäude** sein, vor allem wenn sich die Gelegenheit bietet, grosse Gebäude wie Altersheime oder ehemalige Hotels, Fabriken oder Schulhäuser umzunutzen. Bei geeigneter Grösse, Bauweise und Raumstruktur kann ein Umbau günstiger zu stehen kommen als ein Neubau ([-> Kapitel 9.6](#)). Allenfalls ist eine Umzonung in eine Wohnzone oder gemischte Zone nötig. Beispiele von Alterswohnungen in umgebauten Häusern finden sich im Age-Dossier 2017 ([-> Kapitel 10.2](#)).

Auch ein **Architekturwettbewerb** kann gezielt eingesetzt werden, um besonders günstige bauliche Vorschläge zu erhalten. Dazu muss das Ziel von günstigen Wohnungen expliziter Teil der Aufgabe sein ([-> Kapitel 4.2](#)).

Haben Sie gewusst:

Ein Ausweg aus der Kostenfalle kann das Umbauen bestehender Gebäude sein.

Um ein Bauprojekt zu vergünstigen und generell zu vereinfachen, ist es ratsam, sich **so wenig Sachzwänge wie möglich** aufzuheben. Eine Möglichkeit dazu ist, zwar energiebewusst zu bauen, aber auf Labels zu verzichten. Viele Labels schränken die Möglichkeiten stark ein, weil sie nicht nur Vorgaben zum Ressourcenverbrauch machen, sondern auch festlegen, mit welchen baulichen Mitteln sie erreicht werden müssen. Oft lassen sich die Vorgaben auch auf andere, für das Projekt besser geeignete Art erreichen oder sogar übertreffen.

Die wichtigsten Fragen:

- 4a Schafft die Bau- und Nutzungsordnung mit Anreizen und Vorschriften günstige Rahmenbedingungen für das Wohnen im Alter?
- 4b Wird bei Umzonungen und Bauprojekten an alle Generationen gedacht?
- 4c Fördert die Gemeinde den Bau von kleinen und auch günstigen Wohnungen im Zentrum?
- 4d Nutzt die Gemeinde Sondernutzungsplanungen zur Förderung des Wohnens im Alter?
- 4e Achtet die Gemeinde bei der Raum- und Verkehrsplanung, bei eigenen Bauprojekten und bei der Beratung von Bauwilligen auf altersfreundliche Bauten und Aussenräume?
- 4f Berät die Gemeinde Besitzer von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Hinblick auf altersgerechte Renovationen?
- 4g Wie kommt das Raumprogramm für das geplante Alterswohnprojekt zustande? Helfen seine künftigen Nutzerinnen und Nutzer mit?
- 4h Wer erarbeitet das Wettbewerbsprogramm und führt den Wettbewerb durch?
- 4i Wie kann die Gemeinde die Bedürfnisse der Bevölkerung ins Projekt einbringen, insbesondere das nach günstigem Wohnraum?
- 4j Besitzt die Gemeinde Land oder kann sie Land kaufen, das sie für ein Alterswohnprojekt zur Verfügung stellen oder abtauschen kann?
- 4k Wurden beim geplanten Alterswohnprojekt alle Möglichkeiten zur Schaffung von günstigen bzw. verschieden teuren Wohnungen geprüft?
- 4l Welche Bevölkerungskreise sollen vom Alterswohnprojekt profitieren? Gibt es eine soziale Durchmischung?
- 4m Welche Preise können Personen mit Ergänzungsleistungen verkraften?
4n Wenn das Alterswohnprojekt für Personen mit Ergänzungsleistungen zu teuer ist, wo werden diese im hohen Alter wohnen können, und wer wird allfällige Kosten übernehmen?

5. Finanzierung

Vergleicht man Alterswohnprojekte der jüngsten Zeit, fallen die enormen Unterschiede bei den Baukosten auf. Während einige über 600'000 Franken pro Wohnung kosten, geht es bei anderen mit weniger als 200'000 Franken inklusive Bauland ([> Kapitel 9](#)).²³ Auch wenn dabei viele Faktoren eine Rolle spielen – die Unterschiede sind so gross, dass es sich lohnt, am Anfang eines Projekts ein paar grundsätzliche Fragen zu stellen und Varianten zu prüfen.

[Praxisbeispiele](#)
[> Kapitel 9](#)

5.1 Zur Bedeutung des Geldes

Die Finanzierung ist eine grosse Hürde für neue Alterswohnprojekte. Wenn Projekte scheitern, dann oft an diesem Punkt. Auch politischer Widerstand entzündet sich, wenn überhaupt, meist am finanziellen Beitrag der Gemeinde. Neu gegründete Trägerschaften, die noch keine eigenen Immobilien als Sicherheit bieten können, haben manchmal Mühe, eine Hypothek zu erhalten. Hier hilft eine Bürgerschaft der Gemeinde. Diese kann Alterswohnprojekte auf zahlreiche weitere Arten finanziell unterstützen ([-> Kapitel 5.2](#)).

In einer Umfrage unter Deutschschweizer Gemeinden nannten 53% Finanzmangel als Hindernis für Alterswohnprojekte. Hingegen führen nur 13% mangelndes Know-how der Gemeindeverwaltung als Hindernis auf.²⁴ Heisst das: «Wir wüssten schon wie es geht, aber es fehlt an Geld»? Die gleichen Gemeinden geben an, Alterswohnprojekte vor allem finanziell zu unterstützen und weniger durch Anreize oder Koordination, Beratung oder eigene Initiativen. Liegt da, angesichts der enormen Kostenunterschiede, nicht der Verdacht nahe, dass manche Gemeinde unterschätzt, wie viel Potenzial im Know-how, in der Konzeptarbeit, im Aufspüren und Koordinieren von lokalen Möglichkeiten steckt? Und dass das Geld vor allem dann so grosse Bedeutung erhält, wenn Projekte die Möglichkeiten zu lokalen Synergien nicht ausschöpfen – oder schlicht kein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis haben ([-> Kapitel 3.2, 3.4, 3.5, 4.5, 8.2](#))?

[Gesamtschau und Vernetzung](#)
[> Kapitel 3.2](#)

[Bedarf evaluieren, Vorschläge sammeln, Gelegenheiten nutzen](#)
[> Kapitel 3.4](#)

[Mitwirkung](#)
[> Kapitel 3.5](#)

[Auswege aus der Kostenfalle](#)
[> Kapitel 4.5](#)

[Finanzierungsformen für Alterswohnprojekte](#)
[> Kapitel 5.2](#)

[Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben](#)
[> Kapitel 8.2](#)

Haben Sie gewusst:

Während einige über 600'000 Franken pro Wohnung kosten, geht es bei anderen mit weniger als 200'000 Franken inklusive Bauland.

5.2 Finanzierungsformen für Alterswohnprojekte

Die Finanzierungsmöglichkeiten für ein Alterswohnprojekt hängen zum Teil von der Rechtsform der Trägerschaft ab, einige sind nur für Genossenschaften zugänglich. Es ist empfehlenswert, die Finanzierungsmöglichkeiten frühzeitig abzuklären und Alternativen zu prüfen.

[Demenz](#)
[> Kapitel 7.2](#)

[Berglandhof, Ernen VS](#)
[> Kapitel 9.9](#)

Finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde

- Darlehen
- Projektierungskredit
- Beitrag à fonds perdu als Anschubfinanzierung
- Abgabe von Bauland: gratis / günstig / im Baurecht
- Kauf von Genossenschaftsanteilscheinen durch die Gemeinde
- Bürgschaft der Gemeinde für günstige Hypotheken

Finanzielle Unterstützung durch andere

- Privates Eigenkapital
- Baukredit und Hypotheken von Banken
- Darlehen der Bürgergemeinde, Kirchgemeinden usw.
- Darlehen oder Beiträge von gemeinnützigen oder religiösen Organisationen
- Darlehen oder Beiträge von Privatpersonen
- Unternehmer-Beiträge
- Beiträge von Stiftungen
- Sponsoring
- Einnahmen aus Mietzinsen
- Einnahmen durch Verkauf von Eigentumswohnungen (allenfalls mit Rückkaufsrecht)

Zusätzliche Möglichkeiten von Genossenschaften

- Kauf von Anteilscheinen durch die Bewohnerinnen und Bewohner
- Kauf von Anteilscheinen durch die Bevölkerung und die Gemeinde
- Der Fonds de Roulement des Bundes, verwaltet von den beiden Dachorganisationen Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz, vergibt zinsgünstige Darlehen für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften.
- Die Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz verfügt über einen Solidaritätsfonds, der bei Bauprojekten von kapitalarmen, aber entwicklungsfähigen Genossenschaften die Restfinanzierung mit Darlehen unterstützt.
- Die Stiftung Solinvest von Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt Bauprojekte, die ohne Unterstützung nicht möglich wären, mit Eigenkapital.

– Wohnen Schweiz kann mit Hilfe der Emissionszentrale EGW sowie der Hypothekar- Bürgschaftsgenossenschaft HBG gemeinnützigen Wohnbauprojekten zu günstigeren Konditionen für Hypotheken oder zu höheren Bankhypotheken verhelfen.

Eine Möglichkeit zur Erschliessung weiterer Finanzquellen ist es, das Alterswohnprojekt zusammen mit einem Partner zu planen, der besondere Bedürfnisse abdecken kann, beispielsweise einer Behindertenorganisation (*> Kapitel 7.2*).

Die Stiftung für Alterswohnbauten in Adliswil (ZH) hat einen Weg gefunden, um viel Eigenkapital zu beschaffen: Bewohnerinnen und Bewohner können den gesamten Mietzins für 45 Jahre im Voraus bezahlen (Vollmietdarlehen), in Adliswil rund eine halbe Million Franken. Die Stiftung verzichtet auf das Kündigungsrecht. Bei Auszug oder Tod wird der noch nicht ver-

brauchte Teil ohne Zinsen ausbezahlt, auch an allfällige Erben. Das Modell eignet sich für Personen mit Vermögen, z.B. aus dem Verkauf ihres Hauses oder aus der Pensionskasse. Statt es einer Bank anzuvertrauen, investieren sie es in ein lebenslängliches Wohnrecht. Es muss kein Eigenmietwert versteuert werden. Das Vollmietdarlehen sollte im Grundbuch eingetragen sein, damit es bei einem allfälligen Konkurs der Trägerschaft gesichert ist (www.saba-adliswil.ch *> Suchwort Finanzierungsmodell*) (*> Kapitel 9.9*).

Das Alter gemeinsam geniessen
und sich gegenseitig unterstützen
(Bild: Ursula Markus)



5.3 Wohnen im Alter aus Sicht der Gemeindefinanzen

Wenn die Gemeinde ein Alterswohnprojekt unterstützen oder selber realisieren will, ist es unabdingbar, dass sie eine ausführliche Gesamtrechnung anstellt und sie den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern möglichst klar darlegt. Darin sind auch langfristige Kosten, Spareffekte und Nutzen aufzunehmen und zu erläutern. Das finanzielle Risiko der Gemeinde muss kommentiert werden. Folgende Punkte sollten so genau wie möglich beziffert oder dann als nicht bezifferbarer allgemeiner Nutzen genannt und kommentiert werden:

- Darlehen oder Anteilscheine
- Beiträge à fonds perdu
- Landkosten
- Kapitalkosten
- Personeller Aufwand der Gemeindeverwaltung während der Planung und im Betrieb
- Honorare für Mandate in der Planung
- Beteiligung der Gemeinde an den Betriebskosten
- Honorare für Leistungsaufträge in den Bereichen Betreuung und Unterhalt
- Beiträge zur Vergünstigung einzelner Wohnungen
- +/- Auswirkung auf Steuereinnahmen der Gemeinde
- + Zins auf Darlehen
- + Baurechtszins
- + Spareffekt bei Spitex und Betreuungsdiensten durch grössere Effizienz
- + Spareffekt durch wegfallende Restkosten unnötiger Heimaufenthalte
- + Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen in der Betreuung
- + Aufträge für das lokale Gewerbe (Bau, Betreuung, Pflege)
- + Erleichterung des Alltags für Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Angehörige
- + Einfamilienhäuser und grosse Wohnungen werden für Familien frei
- + Bauliche Entwicklung findet nach innen statt
- + Zusätzlicher Nutzen des Projekts für Bevölkerung (öffentliche Nutzungen im Gebäude)
- + Förderung von Kontakt zw. Generationen, Gemeinschaftsleben, Freiwilligenarbeit, zivilgesellschaftlichem Engagement usw.
- + Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort
- + Gesundheitskosten sinken (allgemeiner Nutzen)

5.4 Günstige Alterswohnungen für Personen mit Ergänzungsleistungen

Die Mietzinsen in Alterswohnprojekten sind meist eher hoch – vor allem im Vergleich zu den oft langjährig bewohnten Mietwohnungen und Eigenheimen, die die Bewohnerinnen und Bewohner dafür aufgeben. Oft kommt noch eine Pauschale für die Betreuung und die Bereitstellung der Gemeinschaftsräume hinzu. Diese Zusatzkosten können im Kanton Aargau bei den Ergänzungsleistungen (noch) nicht geltend gemacht werden. Darum sind organisierte Wohnformen für Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen oft zu teuer – ausser die Trägerschaft sucht bewusst und frühzeitig nach Wegen, es trotzdem möglich zu machen ([> Kapitel 4.5, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9](#)).

Dass die Kantone höhere Ergänzungsleistungen für den Aufenthalt in einem Alters- und Pflegeheim ausrichten als für das Wohnen in einer betreuten Alterswohnung – obwohl dies volkswirtschaftlicher günstiger wäre – ist ein Fehlanreiz und ein Bremsklotz für Gemeinden, die ihre weniger begüterten Einwohnerinnen und Einwohner im Alter im Ort behalten wollen. Als erster Kanton hat Graubünden 2017 entschieden, Ergänzungsleistungen auch an die Miete einer betreuten Alterswohnung zu zahlen. Im Kanton Aargau hat der Grosse Rat einen Vorstoss überwiesen, der in diese Richtung geht (Motion 14.35). Das Bundesparlament führt zurzeit (2018) die Debatte, ob dies künftig landesweit so gehandhabt werden soll.

Eine Möglichkeit für reduzierte Mieten für Personen mit Ergänzungsleistungen ist eine projektinterne Querfinanzierung. Dabei zahlen die Mieterinnen und Mieter einen monatlichen Beitrag in einen Solidaritätsfonds, mit dem einzelne Wohnungen vergünstigt werden können. Die Gemeinde kann dieses Modell einer Trägerschaft vorschlagen.

[Auswege aus der Kostenfalle](#)
[> Kapitel 4.5](#)

[Alterszentrum Kehl, Baden](#)
[> Kapitel 9.4](#)

[Seniorenwohnungen, Reichenbach BE](#)
[> Kapitel 9.5](#)

[Alterswohnhaus Untersteig, Nesslau SG](#)
[> Kapitel 9.6](#)

[Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG](#)
[> Kapitel 9.7](#)

[Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH](#)
[> Kapitel 9.8](#)

[Berglandhof, Ernen VS](#)
[> Kapitel 9.9](#)

Haben Sie gewusst:

Dass die Kantone höhere Ergänzungsleistungen für den Aufenthalt in einem Alters- und Pflegeheim ausrichten als für das Wohnen in einer betreuten Alterswohnung – obwohl dies volkswirtschaftlicher günstiger wäre – ist ein Fehlanreiz und ein Bremsklotz für Gemeinden.

Die wichtigsten Fragen:

- 5a** Wie hoch sind beim geplanten Alterswohnprojekt die Baukosten pro Wohnung im Vergleich mit anderen Projekten?
- 5b** Entsprechen die Baukosten und die resultierenden Mieten den finanziellen Möglichkeiten der Gemeindebevölkerung?
- 5c** In welchem Umfang und auf welche Art soll die Gemeinde das Projekt finanziell unterstützen?
- 5d** Wurden alle Finanzierungsmöglichkeiten abgeklärt und Alternativen geprüft?
- 5e** Würde ein anderer Wohnungsspiegel ein Angebot für ein breiteres Publikum ermöglichen?
- 5f** Könnten eine andere Rechtsform der Trägerschaft oder eine Allianz mit einem Partner weitere Geldquellen erschliessen?
- 5g** Wie viel Geld fliesst in die Wohnungen, wie viel in gemeinschaftliche Flächen, wie viel in den Unterhalt und wie viel in die Betreuung? Ist dieses Verhältnis auch langfristig sinnvoll?
- 5h** Ginge es auch ganz anders und viel günstiger?
- 5i** Welche Aufwände und welchen Nutzen kann die Gemeinde ausrechnen und beziffern, schätzen oder benennen und beschreiben?
- 5j** Wie viele Arbeitsplätze kann das Alterswohnprojekt schaffen? Wie viele Aufträge kann es auslösen?
- 5k** Welchen Einfluss hat der Umzug älterer Leute ins Projekt und das Freiwerden ihrer grossen Wohnungen auf die Bevölkerungszusammensetzung und das Steueraufkommen?
- 5l** Wie viele Personen aus der Gemeinde leben in einem Pflegeheim und wie viele von ihnen könnten in einer geeigneten Alterswohnung leben? Wie viel Restkosten-Finanzierung könnte die Gemeinde dadurch sparen?
- 5m** Wie günstig müssen die Alterswohnungen sein, damit diese Personen sie mieten können?

6. Regionale Zusammenarbeit

Wer die lokalen Möglichkeiten für das Wohnen im Alter kennt, ist im Vorteil. Dies gilt für Seniorinnen und Senioren, aber erst recht für die politisch Verantwortlichen der Gemeinden. Im Kanton Aargau gibt es für jede Gemeinde eine für Altersfragen zuständige Beratungsstelle. Die Fachstelle Alter und Familie stellt den Aargauer Gemeinden die Broschüre «Älter werden in ...» mit sämtlichen Altersdienstleistungen zur Verfügung. Gemeinden können diese bei Bedarf an die eigenen Verhältnisse anpassen und der Bevölkerung abgeben.

Die Kenntnis der Angebote und die Koordination gehen Hand in Hand, denn nur so können auch die Vorteile der regionalen Zusammenarbeit genutzt werden. Die in der Langzeitpflege etablierte regionale Zusammenarbeit sollte auch für das um ein Vielfaches häufigere «übrige» Wohnen im Alter zur Selbstverständlichkeit werden. Die Vorteile liegen auf der Hand. Beispielsweise entstehen dank regionaler Koordination vielfältigere und sparsamere Angebote oder benachbarte Gemeinden eröffnen neue Angebote gestaffelt und vermeiden so unnötige Überkapazitäten.

6.1 Regionale Beratung

Häufig kennen ältere Menschen die Wohn- und Dienstleistungsangebote in der Region und ihre Vor- und Nachteile nicht. Laut Befragungen ist das ein Grund für frühzeitige Eintritte in Pflegeheime trotz kleinem Pflegebedarf. Die Gemeinde kann diesen unerwünschten Effekt vermeiden, indem sie die Bevölkerung aktiv, kontinuierlich und regelmässig über die Angebote in der Region informiert und auf Beratungsstellen hinweist.

Es gibt in der Altersbetreuung und -pflege jedoch so viele Angebote, dass es nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden eine Herausforderung ist, einen Überblick zu erlangen. Gemäss kantonalem Pflegegesetz (§18) müssen die Gemeinden regionale Anlauf- und Beratungsstellen zur Alterspflege anbieten. Viele Gemeinden haben dazu einen Leistungsvertrag mit Pro Senectute Aargau abgeschlossen, oder die Gemeindeverwaltung gibt selber Auskunft. Wichtig ist, dass die Bevölkerung dieses Beratungsangebot kennt und die Gemeinde auf ihrer Internetseite, im Gemeindeblatt und an Altersanlässen regelmässig darauf hinweist. Zusätzlich gilt es sicherzustellen, dass die Auskunftspersonen die Angebote in Gemeinde und Region kennen.

Die im Aufbau begriffene Drehscheibe Freiamt beispielsweise sorgt dafür, dass das Spital Muri, die fünf Pflegeheime im Oberen Freiamt und die Spitex gut aufeinander abgestimmt sind, damit Patientinnen und Patienten jederzeit die richtige Unterstützung am richtigen Ort erhalten. Die Drehscheibe hilft auch bei der Wahl eines Pflegeplatzes. Die Drehscheibe Freiamt soll noch ausgebaut werden und künftig auch über die Dienstleistungsangebote für alternde Menschen im Freiamt Auskunft geben.

Haben Sie gewusst:

Häufig kennen ältere Menschen die Wohn- und Dienstleistungsangebote in der Region und ihre Vor- und Nachteile nicht – ein Grund für frühzeitige Eintritte in Pflegeheime trotz kleinem Pflegebedarf.

6.2 Regionale Koordination

Noch effizienter wäre, wenn die Gemeinden diese Auskunftstellen auch als Monitoring nutzen könnten, wenn diese also nicht nur über das Wohn- und Betreuungsangebot informieren, sondern im Kontakt mit der Bevölkerung auch Lücken und Schwächen registrieren würden. Heute erweitern neu entstehende Alterswohnprojekte zwar laufend das Angebot. Da sie aber oft unabhängig voneinander und vom bestehenden Angebot geplant werden, besteht die Gefahr, dass sie nicht immer am günstigsten Ort entstehen und dass alle das Gleiche bieten. Künftig wird es wichtiger werden, neue Angebote regional koordiniert zu planen und gezielt Lücken zu schliessen. Das heisst, dass bereits früh in der Planung eine Koordination zwischen den Gemeinden und den öffentlichen und privaten Anbietern der Region erfolgen muss.

Im Bereich der Langzeitpflege hält der Kanton die Gemeinden dazu an, sich in Regionalverbänden zu organisieren. Es ist sinnvoll, diese Zusammenarbeit auf das Wohnen im Alter auszuweiten. Genau dies haben die Gemeinden im Fricktal beschlossen. Die für die Heimplanung zuständige Arbeitsgruppe des Regionalplanungsverbands Fricktal hat ihre Tätigkeit auch auf Alterswohnungen ausgedehnt.

Vor allem in ländlichen Regionen hat der Aufbau von Wohnangeboten und Betreuungsdienstleistungen oft nur eine Chance, wenn die Nachfrage regional erschlossen wird, die Gemeinden also gemeinsam planen. Die regionale Zusammenarbeit bietet viele Möglichkeiten der gegenseitigen Unterstützung oder Entlastung: Aufteilung von Aufgaben und Angeboten auf verschiedene Gemeinden, gemeinsame Planung und Finanzierung grösserer Projekte an einem Standort, gemeinsame Verwaltung dezentraler Angebote, regionale Koordination der Betreuungs- und Pflegeangebote, Beratung der Bevölkerung aus einer Hand.

Durch die regionale Koordination lassen sich spezifische Angebote für verschiedene Zielgruppen auf die Gemeinden aufteilen: Statt dass jede Gemeinde ein durchschnittliches Alterswohnprojekt mit den nötigsten Basisdienstleistungen realisiert, kann so jedes Projekt eine Spezialität anbieten. In einer Gemeinde kann eine Siedlung mit einer Pflegewohngruppe für Demenzerkrankte entstehen, im Nachbarort eine mit Pflegebad für Menschen mit Rheuma, in der dritten eine Mehr-

**Wohnen mit Pflege:
stufenlos von ambulant zu stationär?**
> [Kapitel 2.3](#)

Palliative Care
> [Kapitel 7.1](#)

Demenz
> [Kapitel 7.2](#)

**Alterswohnprojekte als Chance
für das Gemeindeleben**
> [Kapitel 8.2](#)

**Verein für Altersbetreuung
im Oberen Fricktal**
> www.vaof.ch

Haben Sie gewusst:

Die regionale Zusammenarbeit bietet viele Möglichkeiten der gegenseitigen Unterstützung oder Entlastung.

generationensiedlung mit Kinderkrippe, in der vierten ein Alterswohnhaus mit Café, Laden und Arztpraxis, die fünfte Gemeinde könnte Alterswohnungen für Italienisch- und Spanischsprachige anbieten und die sechste Wohnen im Alter auf dem Bauernhof mit Gartenarbeit und Kontakt zu Tieren. So wird die Vielfalt der Angebote in der Region grösser und es lassen sich auch Nice-to-have-Angebote realisieren, auf die alle Projekte verzichten müssten, wenn sie nur für sich planen würden (*> Kapitel 8.2*).

Eine Frage stellt sich immer: Welche Angebote braucht es unbedingt in unserer Gemeinde, und welche können in einer Nachbargemeinde günstiger oder in besserer Qualität realisiert werden? Es ist ein Dilemma: Es ist gut, ein Alterswohnprojekt am Wohnort zu haben, damit man im Alter im Ort integriert bleibt. Doch kann die Qualität gewisser Betreuungsleistungen höher sein oder deren Kosten aus Effizienzgründen tiefer, wenn sie nicht überall ein bisschen, sondern an einem Ort richtig und professionell angeboten werden. Dieses Dilemma wurde bisher vor allem im Zusammenhang mit Pflegewohngruppen diskutiert (*> Kapitel 2.3, 7.1, 7.2*). Die Frage muss von Fall zu Fall unter Nutzung der vorhandenen Möglichkeiten und Gelegenheiten beantwortet werden. Sie wird mit Vorteil früh in der Planung und im Austausch mit anderen Gemeinden erörtert. Es gibt keine goldene Regel, ausser der, dass das Angebot im Ort möglichst den lokalen Bedürfnissen und Stärken entsprechen soll. Diese unter-

scheiden sich je nachdem stark. Ein fremdsprachiges Betreuungsangebot wird sich in einer Industriege-
meinde aufdrängen, eine Kombination mit Hort und Schülermittagstisch neben einer Sekundarschule, Alterswohnen auf dem Bauernhof eher in einer Landge-
meinde usw. (*> Kapitel 8.2*).

Gemeinden können sich zur Koordination von Wohnen im Alter in einem regionalen Verein zusammenschliessen, dem auch Institutionen und Einzelmitglieder beitreten können. Der Verein für Altersbetreuung im Oberen Fricktal (VAOF) etwa baut seit einigen Jahren eine integrierte Altersversorgung auf und führt Angebote auf regionaler Ebene zusammen, um den demografischen Wandel gemeindeübergreifend zu bewältigen (www.vaof.ch).²⁵

Raumplanung über die Gemeindegrenzen hinweg wird im Aargau von den regionalen Planungsverbänden koordiniert. Sie bilden die Schnittstelle von kantonalen und kommunalen Raumplanung und sorgen dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen aufeinander abstimmen. Sie können die Gemeinden beratend unterstützen und kommunale Aufgaben im Auftrag übernehmen. Besonders für Gemeinden mit knappen personellen und finanziellen Ressourcen und wenig Erfahrung mit komplexen Bauprojekten sollte der Austausch mit dem regionalen Planungsverband einer der ersten Schritte sein, wenn ein Alterswohnprojekt entstehen soll.

Die wichtigsten Fragen:

- 6a** Welche alterspolitischen Aufgaben können gemeinsam mit den anderen Gemeinden der Region angegangen werden?
- 6b** Welche Angebote gibt es in der Region und welche sind geplant?
- 6c** Welche Angebote braucht es unbedingt in der eigenen Gemeinde?
- 6d** Welche Angebote können in einer Nachbargemeinde günstiger oder besserer realisiert werden?
- 6e** Welche Angebote sind auf ein regionales Einzugsgebiet angewiesen? Wo wäre dann der beste Standort?
- 6f** Was sind besondere Stärken der Gemeinde, die ein Alterswohnprojekt als Spezialität anbieten könnte?

7. Besondere Bedürfnisse

Menschen, die ihr Leben wegen Krankheit oder körperlicher, geistiger oder psychischer Behinderung nicht oder nur mit Unterstützung selbstbestimmt führen können, haben im Alter besondere Bedürfnisse. Für sie sind spezielle Angebote nötig. Das gilt teilweise auch für Menschen mit Migrationshintergrund.



Zufrieden allein oder einsam – dazwischen verläuft oft nur eine dünne Linie. (Bild: Ursula Markus)

7.1 Palliative Care

Laut Bundesamt für Statistik sterben die Menschen in der Schweiz am häufigsten im Alters- und Pflegeheim, am zweithäufigsten im Spital und am dritthäufigsten zu Hause oder an einem anderen Ort. Das im klaren Gegensatz zu den Wünschen der Befragten: Drei Viertel geben an, dass sie am liebsten zu Hause sterben möchten. Auch im Kanton Aargau müssen Sterbende ab einer gewissen Pflegeintensität oft in ein Pflegeheim wechseln. Seit 2017 bietet jedoch die gemeinnützige Spitex kantonsweit ambulante palliative Begleitung an (PalliativeSpitex). Die Klientinnen und Klienten werden dabei von ihrer lokalen Spitex-Organisation betreut. Bei Bedarf erhält diese Unterstützung durch eine spezialisierte Fachperson aus einem der regionalen Palliative Zentren (RPZ). Für deren Leistungen entstehen für die Betroffenen dieselben Kosten wie bei der Spitex am Wohnort. Auch die Tarife der Versicherer sind dieselben (www.spitexag.ch/NPO-Spitex/PalliativeSpitex/PBnOz).

Spitex Verband Aargau
> www.spitexag.ch/NPO-Spitex/PalliativeSpitex/PBnOz

Das Aargauer Pflegegesetz hält fest, dass die Gemeinden für die Grundversorgung mit Palliative Care zuständig sind und mit stationären oder ambulanten Anbietern Leistungsvereinbarungen abschliessen müssen. Mit PalliativeSpitex steht nun eine ambulante Variante zur Verfügung. Sie ist auch für Gemeinden zugänglich, die mit einem privaten Spitex-Anbieter zusammenarbeiten. Die Leistungsvereinbarung muss dann entsprechend ergänzt werden. Damit wird es im Prinzip möglich, dass alle schwerkranken und alten Menschen zu Hause sterben können. Es braucht dazu allerdings ein unterstützendes Netzwerk, damit die nötige Präsenz organisiert werden kann. Dazu gehören Angehörige und Freunde, Hausärztinnen und Hausärzte sowie weitere Therapeuten, Seelsorgerinnen und Freiwillige. Die Gemeinden können dazu beitragen, indem sie die Freiwilligenarbeit organisieren helfen.

7.2 Demenz

Demenz ist ein wichtiges Thema beim Wohnen im Alter. Rund 60% der Demenzerkrankten leben zu Hause, unterstützt durch Angehörige und ambulante Dienste. Bekanntlich kann ihre Betreuung mit fortschreitender Krankheit für die Angehörigen zu einer grossen Belastung werden. Im fortgeschrittenen Stadium gelten dezentrale Pflegewohngruppen als die beste und günstigste Wohnform. Der Wunsch nach einer Pflegewohngruppe für Demenzerkrankte ist nicht selten der Auslöser für ein Alterswohnprojekt. Doch der Kanton Aargau fördert Pflegewohngruppen im Moment nicht ([-> Kapitel 2.3](#)). Listenplätze für Pflegebetten sind nur erhältlich, wenn ein Pflegeheim seine Plätze dafür einsetzt wie in der Generationensiedlung Bünzpark in Waltenschwil ([-> Kapitel 9.3](#)).

Gemeinden können Demenzerkrankte und ihre Angehörige auch anders unterstützen. Magden, Olsberg, Maisprach und Kaiseraugst haben die Spitex-Betreuung ausgebaut, um pflegende Angehörige zu entlasten. Die Leistungen umfassen Betreuung zu Hause, Begleitung bei Tagesaktivitäten, Ausflüge usw. Eine Stunde kostet 45 Franken, die Gemeinden subventionieren die ersten 200 Stunden im Jahr mit 15 Franken pro Stunde. Das sind 3.8 Stunden pro Woche bzw. 3000 Franken pro Person und Jahr. Bei 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern, davon etwa 1000 über 65, macht das rund 20'000 Franken im Jahr. Nach einem Jahr Projekterfahrung sind die Rückmeldungen gut. Die Erkrankten – auch solche ohne Angehörige – können länger zu Hause bleiben, manche auch bis zum Tod.

In die Kompetenz von Gemeinden fallen Tagesstätten für Pflegebedürftige. Dank ihnen können pflegende Angehörige sich tageweise erholen, aufgeschobene Pendenzen oder andere Dinge erledigen. Das Rote Kreuz betreibt in Frick eine Tagesstätte für Demenzerkrankte und in Aarau eine für Personen ohne Demenz – inklusive Abholdienst und Rücktransport nach Hause. Die Tagesstätten bieten eine begleitete Tagesstruktur mit Betreuung, Verpflegung, Gruppenaktivitäten und einfachen pflegerischen Dienstleistungen, sie fördern soziale Kontakte und entlasten die Angehörigen (www.srk-aargau.ch). Allenfalls kann in einem Alterswohnprojekt eine solche Tagesstätte oder auch ein Nacht- und Ferienzimmer verwirklicht werden.

**Wohnen mit Pflege:
stufenlos von ambulant zu stationär?**
[> Kapitel 2.3](#)

**Generationensiedlung Bünzpark,
Waltenschwil**
[> Kapitel 9.3](#)

**Schweizerisches Rotes Kreuz
Kanton Aargau**
[> www.srk-aargau.ch](http://www.srk-aargau.ch)

Haben Sie gewusst:

Die Tagesstätten bieten eine begleitete Tagesstruktur mit Betreuung, Verpflegung, Gruppenaktivitäten und einfachen pflegerischen Dienstleistungen, sie fördern soziale Kontakte und entlasten die Angehörigen.

7.3 Behinderungen

Alterswohnprojekte für Menschen mit körperlichen, psychischen oder geistigen Beeinträchtigungen müssen baulich, organisatorisch und im Betrieb auf die spezifischen Bedürfnisse ihrer Klientinnen und Klienten ausgerichtet sein. Damit dieser Mehraufwand finanzierbar ist, braucht es ein grösseres Einzugsgebiet. Viele Menschen mit schweren Beeinträchtigungen leben bei ihren Eltern. Wenn diesen die Pflege des behinderten Kindes und die Haushaltführung aus Altersgründen zu viel werden, braucht es Alterswohnprojekte für Familien oder Elternteile mit einem behinderten (erwachsenen) Kind. Der Aspekt der sozialen Integration spricht dann für ein Angebot am bisherigen Wohnort.

In der Betreuung von Menschen mit Beeinträchtigungen entwickelt sich heute rasant eine Vielfalt neuer Ansätze und Projekte, die auf Durchmischung, Nähe zu Menschen ohne Behinderung und Integration im Alltag setzen – zusammengefasst unter dem Begriff der Inklusion. Sie zeitigen erstaunliche Resultate mit Gewinn auf beiden Seiten und stossen auf grosses öffentliches Wohlwollen. Je nach Bedarf in der Region ist es prüfenswert, im Rahmen eines Alterswohnprojekts eine solche Spezialität anzubieten und eine Institution aus dem Bereich der Behindertenbetreuung als Partner zu suchen. Das kann auch weitere Geldquellen erschliessen.

Haben Sie gewusst:

Je nach Bedarf in der Region ist es prüfenswert, im Rahmen eines Alterswohnprojekts eine Spezialität anzubieten und eine Institution als Partner zu suchen.

7.4 Migrationshintergrund

Eine prüfungswerte Spezialität ist je nach Gemeinde und Quartier auch Wohnen im Alter für Menschen mit Migrationshintergrund. Viele Eingewanderte der ersten Generation hegen ihr Leben lang den Traum, nach der Pensionierung in ihr Herkunftsland zurückzukehren. Doch nur etwa ein Drittel von ihnen wagt diesen Schritt. Die anderen wollen ihre in der Schweiz sesshaft gewordenen Kinder nicht verlassen, oder ihre Heimat ist ihnen fremd geworden, oder sie bleiben in der Schweiz, weil sie sonst ihren Anspruch auf Ergänzungsleistungen verlieren. Für einen Teil von ihnen ist das Alter auch eine kulturelle Herausforderung. In Alters- und Pflegeheimen fühlen sie sich nicht verstanden, vor allem, wenn im hohen Alter oder bei Demenz die deutsche Sprache abhandenkommt, was bis zum Verstummen führen kann. Da helfen Alterswohnprojekte, in denen sie von Personen aus ihrem Herkunftsland betreut werden, mit der ihnen vertrauten Küche und gewohnten Zeitungen und TV-Sendern in ihrer Muttersprache.

Ältere Migrantinnen und Migranten nutzen vorhandene Angebote oft nicht, weil sie sie nicht kennen oder eine hohe Schwellenangst haben. Gemeinden sollten sich vergewissern, ob ihre Informationen zu Wohn- und Dienstleistungsangeboten im Alter auch diese Zielgruppe erreichen, und gegebenenfalls spezifische Informationsangebote

HEKS AltuM Aargau

> www.heks.ch/was-wir-tun/altum-alter-und-migration

Nationales Forum «Alter und Migration»

> www.alter-migration.ch

Haben Sie gewusst:

Ältere Migrantinnen und Migranten nutzen vorhandene Angebote oft nicht, weil sie sie nicht kennen oder eine hohe Schwellenangst haben.

Die wichtigsten Fragen:

- 7a** Besteht die Möglichkeit, eine Pflegewohngruppe für Demenzerkrankte zu realisieren, allenfalls in Partnerschaft mit einem Pflegeheim?
- 7b** Kann die Gemeinde pflegende Angehörige durch ambulante Betreuung oder eine Tagesstätte entlasten?
- 7c** Gibt es Bedarf nach Wohnen im Alter mit einem behinderten (erwachsenen) Kind?
- 7d** Gibt es einen geeigneten Projektpartner aus dem Bereich der Behindertenbetreuung für ein gemeinsames Alterswohnprojekt?
- 7e** Besteht Bedarf nach Wohnen im Alter mit Migrationshintergrund?



Kinder sind manchmal für ältere Migrantinnen und Migranten die einzige Brücke zur örtlichen Kultur. (Bild: Ursula Markus)

machen. Das Programm «Alter und Migration» des HEKS bietet Menschen mit Migrationshintergrund Unterstützung bei Fragen zum Älterwerden. Das Programm sensibilisiert auch Institutionen und Gemeinden für Anliegen und Bedürfnisse von älteren Migrantinnen und Migranten und motiviert sie, ihre Angebote für diese Bevölkerungsgruppe zugänglich zu machen: www.heks.ch/was-wir-tun/altum-alter-und-migration. Informationen zum Thema bietet auch das Nationale Forum Alter & Migration: www.alter-migration.ch.

8. Alterswohnprojekte mit Mehrwert

Nach wie vor beschränken sich manche Alterswohnprojekte auf den Bau von Alterswohnungen und verzichten auf Gemeinschaftsräume, weitere Nutzungen oder Betreuung, sei es aus finanziellen Gründen oder weil es zu kompliziert scheint oder weil niemand danach verlangt. Das ist schade, denn Selbstständigkeit im Alter hängt längst nicht nur von altersgerechter Architektur ab. Wenn im Alltag ein lebendiger sozialer Austausch stattfindet und unkomplizierte Unterstützung vorhanden ist, verlängert das die Lebensphase des selbstständigen Wohnens und hebt die Lebensqualität, die Selbstpflegefähigkeit und die Gesundheit. Unterstützung und sozialer Austausch können durch professionelle und freiwillige Betreuungspersonen geleistet werden, vor allem aber können die Bewohnerinnen und Bewohner diese Lebensqualität selber schaffen.

Angebote, die ein selbstständiges Leben im Alter erleichtern, können bei entsprechender Planung auch den anderen Generationen nützlich sein.

8.1 Nachbarschaftshilfe und ihre Voraussetzungen

Damit Nachbarschaftshilfe zu spielen beginnt, müssen aber einige Voraussetzungen erfüllt sein: Es braucht dafür eine Gemeinschaft, Begegnungsräume und, je nach Alter der Bewohnerschaft, mehr oder weniger Impulse von aussen:

Gemeinschaft und Mitwirkung

Die wichtigste Voraussetzung, damit im Alltag ein lebendiger Austausch und gegenseitige Unterstützung stattfinden, ist, dass es den Bewohnerinnen und Bewohnern gelingt, eine Gemeinschaft zu werden. Das heisst nicht, dass alle Freunde sein müssen und man alles gemeinsam macht. Doch es braucht ein Selbstverständnis als Nachbarschaft, die sich gegenseitig stützt. Das ist nicht selbstverständlich für gebrechliche Menschen, die mit dem Bewältigen des Alltags vollauf beschäftigt sind, und für Personen, die ein Leben im eigenen Haus gewohnt waren und vor allzu viel Gruppendynamik vielleicht eher zurückschrecken.

Eine Gemeinschaft, die allen passt und die trägt, ohne individuelle Bedürfnisse einzuschränken, braucht Zeit, um zu wachsen. Es braucht dazu Gelegenheiten, um sich zu treffen und kennenzulernen. Das ist am besten in einem Mitwirkungsprozess möglich. Er startet mit Vorteil schon während der Planung des Alterswohnprojekts. So können die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gemeinschaftliche Anlässe ausprobieren und die Regeln des Zusammenlebens, der Selbstorganisation und der Nachbarschaftshilfe selber entwickeln.

Wo ein solcher Mitwirkungsprozess stattfindet, hat er mehrere positive Wirkungen: Die Gemeinschaft entsteht schon vor dem Einzug. Dadurch funktioniert die Nachbarschaftshilfe vom ersten Tag an. Das ist empfehlenswert, weil der Umzug ältere Personen erfahrungsgemäss so stark beschäftigt, dass sie in den ersten Monaten am neuen Ort kaum Energie für das Anbahnen neuer Bekanntschaften haben. Da ist es gut, wenn man die Nachbarn bereits kennt. Die Mitwirkung führt zu mehr Eigeninitiative und Selbstorganisation bei der Nutzung der Gemeinschaftsräume, beim Veranstaltungsprogramm oder beim Unterhalt von Haus und Garten, falls sich die Bewohnerinnen und Bewohner daran beteiligen können. Wer bei der Planung und Einrichtung mitwirkt, ist auch eher in der Lage, Konflikte selber produktiv anzugehen. Am besten klappt das dort, wo

[Wohnen mit Betreuung](#)
> [Kapitel 2.2](#)

[Auswege aus der Kostenfalle](#)
> [Kapitel 4.5](#)

[Miet- und Eigentumswohnungen](#)
Zopfmatte, Suhr
> [Kapitel 9.2](#)

[Alterswohnungen Dreilinden,](#)
Lichtensteig SG
> [Kapitel 9.7](#)

[Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH](#)
> [Kapitel 9.8](#)

[Berglandhof, Ernen VS](#)
> [Kapitel 9.9](#)

[Lesetipps](#)
> [Kapitel 10.2](#)

die Regeln des Zusammenlebens selber entwickelt und bei Bedarf angepasst werden können. Die Trägerschaft des Alterswohnprojekts oder die Gemeinde können diese Selbstorganisation in Form von professioneller Moderation unterstützen.

Begegnungsräume

Eine zweite Voraussetzung dafür, dass sich eine Gemeinschaft entwickeln kann, sind gemeinschaftlich genutzte Räume. Sie ermöglichen spontane Kontakte und Austausch ohne Konsumzwang und sind viel niederschwelliger, als sich gegenseitig in die Wohnungen einzuladen. In einem wöchentlichen Café oder an gemeinsamen Essen kann man sich kennenlernen, Vertrauen bilden, Wünsche äussern, Kritik üben, Vorschläge machen und gemeinsame Unternehmungen planen. Doch angepasst: Viele Bauherrschaften von Alterswohn- und Mehrgenerationenprojekten planen sorgfältig einen altersgerechten Gemeinschaftsraum und hoffen, dass sich darin bei geselligen Anlässen die erwünschte Haus- oder Siedlungsgemeinschaft entwickelt. In der Realität funktioniert das jedoch kaum. Es ist eher umgekehrt: Eine lebendige Hausgemeinschaft führt zu einem gut genutzten Gemeinschaftsraum. Darum ist eine Animation des Raums wichtig: Regelmässige unkomplizierte Anlässe schaffen Gelegenheiten, um sich kennenzulernen. Vor allem in der Anfangsphase braucht es dazu in der Regel einen Anschub von der Trägerschaft. Wenn sich solche Anlässe einmal etabliert haben, kann die Hausgemeinschaft sie meist selber weiterführen.

Gemeinschaftsräume für alle Bewohnergruppen und Generationen attraktiv zu gestalten, ist keine einfache Aufgabe. Die Altersdurchmischung gelingt fast nur dort, wo auch in den Häusern gemischt gewohnt wird. Wo das gelingt, ist es für die Bildung einer tragenden Nachbarschaft enorm hilfreich. Es lohnt sich darum, von den Erfahrungen anderer Trägerschaften zu profitieren und funktionierende Beispiele zu besuchen. Informationen dazu finden sich im Age-Dossier 2015 «Gemeinschaftsräume für alle Generationen» ([-> Kapitel 10.2](#)). Hier muss ein Überblick über Qualitätskriterien von Gemeinschaftsräumen genügen:

- Eine Untersuchung der Age-Stiftung zeigt: Je stärker die Bewohnerinnen und Bewohner bei der Planung und beim Einrichten des Gemeinschaftsraums mitwirken können, umso intensiver nutzen sie ihn.²⁶ Durch Mitwirkung bei der Planung stiftet der Raum schon Gemeinschaft, bevor er existiert.
- Alle gut frequentierten Gemeinschaftsräume liegen am Weg der Bewohnerinnen und Bewohner, das heisst, im Erdgeschoss und am Hauptzugang oder im Zentrum der Siedlung, und sind von aussen gut einsehbar – wie ein Boulevard-Café.

Haben Sie gewusst:

Eine Gemeinschaft, die allen passt und die trägt, ohne individuelle Bedürfnisse einzuschränken, braucht Zeit, um zu wachsen.

- Gemeinschaftsräume, die die Gemeinschaft tatsächlich fördern, sind möglichst häufig offen, am besten täglich. Ein durchgehend offener Aufenthaltsraum nützt der Gemeinschaft viel mehr als ein Raum, der nur für Veranstaltungen benutzt wird. Bei Gemeinschaftsräumen, die nach jedem Anlass in einen neutralen Urzustand zurückverwandelt werden, ist der Aufwand zum Benutzen zu gross. Wer einen permanent offenen Treffpunkt möchte, kann die Zusammenarbeit mit Freiwilligen anstreben oder einen Ankermieter suchen, der bereit ist, sich um den Gemeinschaftsraum zu kümmern ([-> Kapitel 2.2, 9.7, 9.8](#)).
- Wo es schön ist, bleibt man, und wo man bleibt, kommen früher oder später andere hinzu. Darum muss ein Raum, in dem Gemeinschaft wachsen soll, schön sein. Es reicht nicht, wenn er praktisch ist. Viele Gemeinschaftsräume sind altersgerecht eingerichtet, robust und möglichst einfach zu reinigen. Resultat ist oft eine keimfreie Heimatmosphäre. Doch damit sich Menschen wohlfühlen und oft kommen, muss ein Gemeinschaftsraum gastlich sein. Er darf Stube, Café oder Lobby sein, auch als Turnraum nutzbar, aber kein unpersönlicher Mehrzweckraum.

Haben Sie gewusst:

Alle gut frequentierten Gemeinschaftsräume liegen am Weg der Bewohner/innen und sind von aussen gut einsehbar – wie ein Boulevard-Café.

Ein Gemeinschaftsraum muss auch für den Aufenthalt alleine attraktiv sein. Wenn alle wieder gehen, die ihn leer antreffen, bleibt er leer.

- Ein Gemeinschaftsraum muss auch für den Aufenthalt alleine attraktiv sein. Wenn alle wieder gehen, die ihn leer antreffen, bleibt er leer. Er muss darum so gemütlich sein, dass man auch gern alleine zum Lesen oder Fernsehen hingeht.
- Da es zu Hause auch gemütlich ist, braucht der Gemeinschaftsraum Anreize, die die eigene Wohnung nicht bietet. Anzutreffen sind Gratisangebote (Kaffee, Zeitungen, Zeitschriften, Pay-TV-Sender), ein schöner Aussenraum mit Brunnen und Baum oder

ein Cheminée. Hier sollte sich die Gemeinschaft etwas Luxus leisten. Wenn es schöne Gemeinschaftsräume gibt, können dafür die Wohnungen kleiner sein ([-> Kapitel 4.5](#)).

- Gut frequentierte Gemeinschaftsräume sind in mindestens zwei Bereiche unterteilt oder unterteilbar – damit eine Leserin nicht vertrieben wird, wenn jemand zum Fernsehen kommt. Nur so begegnen sich Bewohnerinnen und Bewohner mit verschiedenen Bedürfnissen. Ein L-förmiger Grundriss oder Nischen sind hilfreich. Wo sie fehlen, wird der Gemeinschaftsraum oft von einer einzigen Gruppe annektiert, und die anderen bleiben fern.
- Selbst ein schöner Raum wird erst gastlich, wenn er regelmässig gepflegt wird. Darum ist es hilfreich, wenn eine Person, eine Betriebsgruppe oder ein Ankermieter den Raum «bewirtet» ([-> Kapitel 2.2, 9.7, 9.8, 9.9](#)).
- Bewohnerinnen und Bewohner beschäftigt oft die Frage, ob ihr Gemeinschaftsraum nur für ihr Haus, für die ganze Siedlung oder auch für Leute aus dem Quartier offen sein soll. Wenn man einen lebendigen Ort will, ist es besser, die Reichweite auszudehnen. Es vergrössert das soziale Netzwerk, die Chance, eine Bekanntschaft zu machen, die den Alltag bereichert oder erleichtert. Die Öffnung gegen aussen lässt sich mit Benutzungsregeln fein dosieren.

Eine Möglichkeit, um im Gemeinschaftsraum einen täglichen Betrieb zu ermöglichen, liegt im Kombinieren von Raumnutzungen. Es muss nicht immer ein extra Gemeinschaftsraum sein. Auch eine Eingangshalle kann diese Funktion erfüllen, wenn sie gut dimensioniert, geheizt und mit Tisch und Teeküche ausgestattet ist – nach dem Modell der Hotellobby. Gerade für kleinere Siedlungen oder Umbauten kann das eine attraktive Variante sein. Um die Eingangshalle lassen sich weitere gemeinsam genutzte Räume wie Waschsalon, Trockenraum, Werkstatt, Velo- und Rollatorraum usw. anordnen.

Aussenraum und Garten eignen sich bestens für Kontakte, wenn Sitzgelegenheiten vorhanden sind. Gemeinsame Gartenarbeit hat grosses Potenzial. Auch ein Raum für Gartenarbeit, eine Orangerie, kann als Gemeinschaftsraum dienen. In vielen Alterssiedlungen gibt es eine Werkstatt, merkwürdigerweise fast immer im Keller. Eine Gemeinschaftswerkstatt im Erd-



Gemeinsam macht sogar der Haushalt wieder Spass. (Bild: Ursula Markus)

geschoss mit Kaffeemaschine und Tisch könnte zum Treffpunkt für alle werden. Gastgeber wären dann eher männliche Bewohner. Wenn es Frauen sein sollen, müsste es eher ein Textil-Atelier sein. Welche Art Gemeinschaftsraum erwünscht und möglich ist, hängt vom Ort ab, von lokalen Traditionen und den Fähigkeiten und Vorlieben, die die Bewohnerinnen und Bewohner mitbringen. Am besten, man fragt sie selber, wie ein Raum beschaffen sein müsste, damit sie ihn gerne täglich aufsuchen würden.

Unterstützung der Gemeinschaft von aussen

Die dritte Voraussetzung, damit im Haus, in der Siedlung oder auch im Quartier eine hilfreiche Gemeinschaft entsteht, sind Impulse von aussen. In diesem Punkt zeigen sich die Stärken von betreuten Wohnformen ([> Kapitel 2.2, 9.2, 9.7, 9.9](#)) oder solchen, die sich das Dorfleben ins Haus holen ([> Kapitel 9.7, 9.8](#)). Je älter und gebrechlicher die Bewohnerschaft ist, umso mehr braucht sie Unterstützung in Form von Animation und Moderation, um eine Kultur der Nachbarschaftshilfe aufzubauen und zu pflegen. In altersmässig gemischten Projekten fällt dies leichter. Schon darum empfiehlt es sich zu prüfen, ob ein Mehrgenerationenprojekt entstehen kann und welche Möglichkeiten es gibt, die Alterswohnungen möglichst intensiv mit der Nachbarschaft zu verzahnen.

8.2 Alterswohnprojekte als Chance für das Gemeindeleben

Wie können sich Alterswohnprojekte eine möglichst lange Präsenz von Personen zur Unterstützung der Gemeinschaft und für «bewirtete» Aufenthaltsräume leisten? Es gibt diverse Möglichkeiten: Allianzen mit Organisationen oder Ankermietern, Kombinieren von entlohnten Aufgaben und Freiwilligenarbeit, innovative Kombinationen von Raumnutzungen sowie von gemeinnützigen und kommerziellen Dienstleistungen. Wenn das Konzept auch die Umgebung mit einbezieht, kann ein Alterswohnprojekt zur Chance für die Reaktivierung des öffentlichen Gemeindelebens werden.

Vernetzung in der Gemeinde

Alterswohnprojekte können eine dauernde Präsenz von unterstützenden Personen durch eine Allianz mit einem Ankermieter erreichen (*> Kapitel 2.2, 9.5, 9.8*). Andere Möglichkeiten sind Freiwilligenarbeit und gemeinnützige oder kirchliche Vereine als Partner. Beispielhaft dafür ist das kleine Alterszentrum Dreilinden im Städtchen Lichtensteig (SG). Hier kümmert sich ein Team aus Freiwilligen und Bewohnerinnen um den Gemeinschaftsraum und das Veranstaltungsprogramm. Es gelingt, einen Teil des Gemeindelebens in den kleinen, gastlichen Gemeinschaftsraum und das angrenzende Sitzungszimmer zu ziehen: Ein Chor probt hier, eine Primarklasse liest den Bewohnerinnen wöchentlich aus der Zeitung vor, der Blauring organisiert Spielnachmittage, die Jungwacht holt das Altpapier in den Wohnungen ab, Mütter- und Väterberatung, Elternrat und Frauenverein nutzen das Sitzungszimmer, auch der Gemeinderat hat hier schon getagt. Dadurch bleiben die Bewohnerinnen und Bewohner ins öffentliche Leben eingebunden (*> Kapitel 9.7*). Ganz ohne bezahlte Arbeit geht es aber kaum. Denn Freiwilligenarbeit zu koordinieren, ist eine anspruchsvolle Aufgabe. In Lichtensteig wurde darum eine Genossenschaft für Freiwilligenarbeit mit Zeitgutschriften nach dem Modell des Vereins Kiss Schweiz gegründet (*www.kiss-zeit.ch > Genossenschaften > Toggenburg*).

Beim Suchen nach Allianzen mit Ankermietern oder Vereinen sollten besondere Stärken der Gemeinde genutzt werden, beispielsweise besonders aktive Vereine, Personen mit besonderen Fähigkeiten und Talenten, Institutionen und Firmen mit speziellen Möglichkeiten und Angeboten und besonders gut verwurzelte Organisationen. Um sie anzusprechen und Möglichkeiten der Zusammenarbeit zu entwickeln, hilft ein breites Mitwirkungsverfahren (*> Kapitel 3.4, 3.5*).

Wohnen mit Betreuung
[> Kapitel 2.2](#)

Altersgerecht bauen
[> Kapitel 2.4](#)

Altersleitbild und öffentliche Debatte
[> Kapitel 3.3](#)

Bedarf evaluieren, Vorschläge sammeln, Gelegenheiten nutzen
[> Kapitel 3.4](#)

Mitwirkung
[> Kapitel 3.5](#)

Seniorenwohnungen, Reichenbach BE
[> Kapitel 9.5](#)

Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG
[> Kapitel 9.7](#)

Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH
[> Kapitel 9.8](#)

Gemeinde- und Begegnungszentrum Blauehuus, Blauen BL
[> Kapitel 9.11](#)

Haben Sie gewusst:

Wenn das Konzept auch die Umgebung mit einbezieht, kann ein Alterswohnprojekt zur Chance für die Reaktivierung des öffentlichen Gemeindelebens werden.

Erwünschte Angebote und Dienstleistungen, die man sich nicht einfach so leisten kann, können möglich werden, indem sie aus verschiedenen Kassen finanziert werden. Arbeiten in den Bereichen Hauswartung, Gartenpflege, Réception, Betreuung und Betrieb des Gemeinschaftsraums können kombiniert und ganz oder teilweise entlohnt werden. Wenn einige Stellen für das Organisieren von Freiwilligenarbeit finanziert werden können, wird die Wirkung dieser Investition vervielfacht.

Belebung der Gemeinde

Das Verschwinden von Einkaufs- und Kontaktmöglichkeiten erschwert besonders in kleinen Gemeinden die selbstständige Lebensführung im Alter. Es wird aber auch für die anderen Generationen zum Problem. Wie solche Angebote erhalten oder wieder eingerichtet werden können, ist eine dringende, aber noch kaum beantwortete Frage ([-> Kapitel 2.4, 3.3](#)). Ein neues Alterswohnprojekt kann in dieser Situation für die Gemeinde zur Gelegenheit werden, Gegensteuer zu geben. Denn Angebote, die ein selbstständiges Leben im Alter erleichtern, können bei entsprechender Planung auch den anderen Generationen nützlich sein. Das eröffnet die Chance für Dienstleistungen und Präsenz, die sich nicht finanzieren liessen, wenn sie nur für ein paar Alterswohnungen eingerichtet werden müssten ([-> Kapitel 9.11](#)).

Haben Sie gewusst:

Dinge, die in den letzten Jahrzehnten strikt getrennt wurden, wieder zu mischen und neu zu kombinieren, ist ein Gebot der Stunde.

Das Erfolgsrezept kann auch hier im gewieften Kombinieren von Funktionen und Kassen liegen: Ein Café rentiert vielleicht nicht, auch das Kochen für zwanzig ältere Personen nicht, auch Kochen für 25 Primarschulkinder nicht. Aber vielleicht kann ein Café überleben, wenn die Wirtin für alle kochen kann und nebst ihrem Umsatz einen Teillohn von der Genossenschaft für Alterswohnungen und einen Teillohn vom Elternverein bezieht. Solche Überlegungen müssen allerdings vor einem konkreten Bauprojekt reifen, damit der Bau an einen günstigen Ort zu stehen kommt und die Architektur mit entsprechenden Räumen und Zugängen den geeigneten Rahmen schaffen kann. Die Cafeteria im Altersheim, so wie wir sie heute kennen,

zieht in der Regel jüngere Gäste nicht an. Damit ein Café von allen Generationen besucht wird, muss es von Anfang an daraufhin konzipiert werden und am richtigen Ort liegen.

Das schon beschriebene Alterszentrum Dreilinden in Lichtensteig hat nebst dem intensiven Einbezug des Vereinslebens auch eine interessante Kombination von Nutzungen gefunden: Neben dem Gemeinschaftsraum und dem Sitzungszimmer verfügt es über zwei Räume für ambulante Pflege. Hier bieten Spitex und Private stundenweise Pflege, Massage, Coiffure und Pedicure an, auch für Kundinnen und Kunden aus dem Quartier ([-> Kapitel 9.7](#)).

Dinge, die in den letzten Jahrzehnten strikt getrennt wurden, wieder zu mischen und neu zu kombinieren, ist ein Gebot der Stunde. Im Mischen der Generationen, im Verbinden von öffentlichen und privaten Angeboten und im Kombinieren von verschiedenen Kassen zur Finanzierung von gewünschten Angeboten steckt ein enormes Potenzial. Dieses wird noch grösser, wenn kommerzielle und gemeinnützige Geschäftsmodelle kombiniert werden. Wenn also beispielsweise ein im Alterswohnprojekt eingemieteter Gewerbebetrieb von der Trägerschaft einen Leistungsauftrag erhält, um den Gemeinschaftsraum zu bewirten oder eine Réception zu betreiben ([-> Kapitel 2.2](#)). Solche Kombinationen sind noch selten. Sie bedeuten Mehraufwand bei der Vermietung. Wenn dadurch aber ein Angebot im Bereich der Betreuung sichergestellt werden kann, das sonst nicht möglich wäre, ist dieser Mehraufwand gut investiert und lässt sich rasch amortisieren.

Diese Überlegungen führen zu einer prinzipiellen Herangehensweise, die keinen Wunsch, und scheint er noch so verwegen, zum Vornherein ausschliesst, sondern nach einem Weg sucht, wie scheinbar Unmögliches und nicht Finanzierbares machbar wird, wenn man die Dinge klug kombiniert. Diese Herangehensweise stellt stets zwei Fragen:

1. Was könnten wir brauchen?
2. Womit können wir es kombinieren, damit wir es uns leisten können?

Wenn ein Angebot willkommen wäre, aber nicht rentiert oder zu teuer ist: Wird es trotzdem möglich, wenn man es mit etwas anderem kombiniert, so dass es aus zwei Quellen finanziert werden kann? Das Prinzip, erwünschte Präsenz für Betreuung und das Bewirten

von Treffpunkten aus verschiedenen Kassen zu finanzieren, eröffnet viele Möglichkeiten, kombinierbar ist grundsätzlich alles. Die Ausstrahlung eines solchen Orts kann sich auf das Alterswohnprojekt beschränken oder auch die Nachbarschaft einbeziehen oder die ganze Gemeinde beleben.

Einige hypothetische Beispiele:

- Alle Landwirte der Gemeinde führen gemeinsam einen Hofladen und finanzieren fünfzig Stellen% für Verkaufspersonal. Der Laden ist in der Alterssiedlung «Am Märtplatz» untergebracht und Montag bis Samstag von 9 bis 17 Uhr offen. Er ist gleichzeitig die Réception des Alterswohnprojekts. Dieses finanziert siebenzig Stellen% über die Wohnungsmieten. Das Ladenteam ist Ansprechstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner, bewirbt den Gemeinschaftsraum und erbringt kleine Dienstleistungen im Alltag. Der Hofladen ist auch eine Postagentur. Die Bevölkerung kann hier Produkte aus der Region kaufen und Artikel bestellen, die ein Grossverteiler regelmässig liefert. Die Gemeinde hat den Laden mit einem Startkapital von 30'000 Franken unterstützt.
- In der Alterssiedlung «Rostlaube» wohnt auch der Hauswart mit seiner Familie. Sein Lohn ist bescheiden, dafür ist die Wohnung günstig. Seine Werkstatt im Erdgeschoss am Platz ist auch Büro, Auskunft und Besenbeiz. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten hier praktische Hilfe aller Art und einen Kaffee. Draussen steht ein Tisch, an Sommerabenden setzt der Hauswart den Grill in Gang und Nachbarn gesellen sich dazu. Der Ort wird zum Treffpunkt. Mittwochs und samstags ist die Werkstatt offen für Leute aus der Gemeinde, die etwas reparieren wollen. Dafür bezahlt die Gemeinde einen Beitrag aus dem Recycling-Kredit.
- Das neue Alterswohnhaus «Zur alten Weisheit» steht neben dem Sekundarschulhaus. In seinem Gemeinschaftsraum erhalten um 12 Uhr zwanzig Sekundarschülerinnen und -schüler aus anderen Gemeinden ein Mittagessen. Um 12:45 essen die Leute aus den Alterswohnungen. Um 17 Uhr trudeln die Primarschulkinder ein, deren Eltern später nach Hause kommen; sie machen hier ihre Hausaufgaben. Ein pensionierter Lehrer und eine ehemalige Sekretärin

In jedem Anfang wohnt ein Zauber
inne ... Umzug in die neue Alterssiedlung
(Bild: Ursula Markus)



Die wichtigsten Fragen:

- 8a** Haben die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, sich schon vor dem Einzug kennenzulernen?
- 8b** Sind Räume für Begegnungen, Austausch und gemeinsame Anlässe vorgesehen?
- 8c** Können die Bewohnerinnen und Bewohner diese Räume selber planen, einrichten und bewirten?
- 8d** Bietet das Bauprojekt weitere Orte für den Austausch im Alltag, insbesondere zwischen den Generationen?
- 8e** Kann die Gemeinschaftsbildung durch Moderation und Impulse gefördert werden?
- 8f** Was könnte die Gemeinde ausser Alterswohnungen sonst noch brauchen? Was würden wir uns gerne leisten?
- 8g** Könnte dieses Angebot dank dem Alterswohnprojekt möglich werden?
- 8h** Könnte es das Alterswohnprojekt stärken?
- 8i** Womit können wir es kombinieren, damit wir es uns leisten können?
- 8j** Lässt es sich aus verschiedenen Kassen finanzieren?
- 8k** Welche Personen, Organisationen, Vereine und Firmen können bei der Realisierung helfen? Welche können in den Betrieb eingebunden werden?
- 8l** Ergibt sich daraus eine Spezialität, die das Projekt anbieten kann? Wer kann sonst noch davon profitieren?
- 8m** Wo wäre der beste Standort für diese Angebotskombination?

helfen ihnen dabei. Die Mittagsmenüs kommen aus dem «Löwen» gegenüber, der dank diesem Auftrag der Schulgemeinde und der Alterswohngesellschaft wieder einen Koch anstellen konnte und seither wieder täglich geöffnet hat.

- Die Alterssiedlung «Wälleblick» konnte direkt neben der Sportanlage gebaut werden. Für die Bewohnerenschaft ist der Eintritt gratis. Das Ehepaar, das im Sommer den Badi-Kiosk führt und im Winter das Eisfeld betreut, hat für die Seniorinnen und Senioren einen Stammtisch eingerichtet. Es bietet täglich ein warmes Menü an, hat ein offenes Ohr für deren Anliegen, erledigt zwischendurch Reparaturen in den Wohnungen oder hilft beim Papierkram. Früher war das Wirtepaar nur an sonnigen Wochenenden ausgelastet. Heute erhält es seinen Lohn zur Hälfte von der Gemeinde und zur Hälfte von der Stiftung, die das Alterswohnprojekt führt.
- Das Ortsmuseum, das früher nur am ersten Samstag im Monat von 14 bis 16 Uhr offen war, ist heute sechs Tage in der Woche zugänglich und hat sogar ein Museumscafé. Denn als in der Scheune zehn Alterswohnungen eingebaut wurden, schrieb die Gemeinde drei Teilzeitstellen für die Betreuung der Alterswohnungen und des Ortsmuseums aus. Das Museumscafé dient der Bewohnerschaft als Aufenthaltsraum. Einige von ihnen bieten Führungen im Museum und durchs Dorf an.

9. Praxisbeispiele

Die Vielfalt der jüngst entstandenen Alterswohnprojekte soll dazu ermutigen, ein Projekt zu entwickeln, das genau zur eigenen Gemeinde passt. Bei der folgenden Zusammenstellung wurde darauf geachtet, Beispiele aus mittleren und kleinen Orten mit unterschiedlichen Trägerschaften und Rollen der Gemeinde auszuwählen. Beschrieben werden jeweils die Hauptaspekte. Mehr Informationen finden sich unter den angegebenen Links. Die Angaben beruhen auf den Internetseiten der Trägerschaften (März 2018) und wenigen zusätzlichen Nachfragen. Die Website der Age-Stiftung dokumentiert ausserdem rund 270 Alterswohnprojekte in der Deutschschweiz (www.age-stiftung.ch).

Age Stiftung
> www.age-stiftung.ch

9.1 Alterswohnungen Rosenberg, Zofingen

Die Stadt Zofingen eröffnete im Herbst 2015 das neue Pflegeheim Brunnenhof, welches zusammen mit dem Pflegeheim Tanner, das Seniorenzentrum Zofingen bilden. Das einstige Pflegeheim Rosenberg ist umgebaut worden in 38 Mietwohnungen, die baulich und sicherheitstechnisch bestens auf die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst sind.

Mit dem Umbau des Rosenbergs hat die Stadt Zofingen 38 Mietwohnungen realisiert, die älteren Menschen ein eigenständiges, selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Jede Wohnung verfügt entweder über einen Balkon, eine Loggia oder einen Sitzplatz sowie über ein eigenes abschliessbares Kellerabteil. Die Besitzerin der Alterswohnungen Rosenberg ist die Stadt Zofingen. Die Verwaltung erfolgt durch das angrenzende Seniorenzentrum Zofingen.



Bei Bedarf können die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen Rosenberg Dienstleistungen des Seniorenzentrums Zofingen beziehen, um sich ihren Alltag zu erleichtern. Es sind dies beispielsweise Mahlzeitenlieferungen, Wäsche- und Reinigungsservice oder Unterstützung bei kleineren Reparaturarbeiten. Ausserdem können sie regelmässige Veranstaltungen wie Gottesdienste, Konzerte und Feste im Senio-

Eckpunkte

Hauptaspekte:

Angrenzend an das kommunales Seniorenzentrum

Trägerschaft:

Stadt Zofingen

Gesamtkosten (Umbau in Alterswohnungen):

Fr. 11 Mio.

Wohnungen:

38 (17 x 2 / 15 x 2,5 / 6 x 3,5 Zi.)

Dienstleistungsbereich:

Coiffeur-Salon, Trainings- und Gesundheitscenter

Baukosten pro Whg. (Umbau):

ca. Fr. 290'000.–

Monatsmieten inkl. Bereitschaftspauschale:

Fr. 1'250.– bis Fr. 1'700.–, ehemalige Verwalterwohnung Fr. 2'200.–

Nebenkosten Akonto:

Fr. 250.– bis Fr. 350.–

Adresse:

Bottensteinerstrasse 4a und 4b

Infos zum Projekt
> www.seniorenzentrum-zofingen.ch >
[Rosenberg](#)

renzentrum Zofingen besuchen. Über eine wettersichere Verbindung erreichen die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen Rosenberg das zentral gelegene Restaurant im Brunnenhof.

Sämtliche Alterswohnungen Rosenberg sind an ein Notrufsystem angeschlossen, für das rund um die Uhr Fachpersonal des Seniorenzentrums Zofingen zur Verfügung steht. Für die Pflege in den eigenen vier Wänden kann die Spitex aufgeboden werden. Eingemietet im Gebäude Rosenberg sind ein Coiffeur-Salon sowie ein Trainings- und Gesundheitscenter mit einem speziell für Seniorinnen und Senioren abgestimmten Fitnesskonzept.

Die Mietzinsen der Wohnungen liegen zwischen Fr. 1'250.– und Fr. 1'700.–; die ehemalige Verwalterwohnung – mit einer Wohnfläche von 103,1 m² und einer Terrasse von 54,8 m² – kostet Fr. 2'200.–. Hinzu kommt eine monatliche Akontozahlung für die Nebenkosten von Fr. 250.– bis Fr. 350.–. In den Mietzinsen ist die Bereitschaftspauschale des Seniorenzentrums von Fr. 50.–/Monat bereits enthalten.

Diese deckt die folgenden Leistungen ab:

- Notfalldienst durch das Personal des Seniorenzentrums mit Hilfe eines Notrufsystems (7 Tage und 24 Stunden)
- Empfang, Information und Auskunft im Seniorenzentrum Brunnenhof

Der Bezirkshauptort mit rund 11'800 Einwohnerinnen und Einwohnern übernahm die Finanzierung selber. Die Stimmbevölkerung genehmigte gut 30 Millionen Franken für den Neubau des Seniorenzentrums Brunnenhof und 11 Millionen für den Umbau des Rosenbergs. Dadurch konnte das Projekt einfach umgesetzt werden, was positive Auswirkungen auf die Mieten hat. Trotzdem sind diese für einen Umbau eher hoch. Das hat mit der Geschichte des Hauses zu tun. Vor 55 Jahren hatte sich die Jury vom Entwurf des Bieler Architekten Alfred Doebeli begeistern lassen. Er baute den Grundriss über einem Sechseck auf, dadurch konnte er alle Zimmer gegen die Sonne ausrichten. Doch im Innern erschwerten die vielen spitzen und stumpfen Winkel das Möblieren und den Pflegealltag. Als das Haus 1965 bezogen war, wurden bald Baumängel und Wetterschäden sichtbar. Im Jahr 2010 wurde ein Abbruch und Neubau in Betracht gezogen. Die Analyse sprach dann doch für einen Umbau. Es wurde eine Totalsanierung vorgenommen, welche im Innern einem Neubau auf aktuellstem Standard für Alterswohnungen entspricht.

9.2 Miet- und Eigentumswohnungen Zopfmatte, Suhr

In Suhr, einer Nachbargemeinde von Aarau mit 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und einer umfassenden Alterspolitik, haben sich Arbeitsgruppen rund um das Netzwerk 50+ mit dem Thema Wohnen im Alter befasst und die Genossenschaft Lebensuhr gegründet. Sie baute zwei Häuser, eines mit 30 Mietwohnungen und eines mit 26 Eigentumswohnungen, die sie verkaufen musste, um das Vorhaben finanzieren



zu können. Die Gemeinde trat der Genossenschaft das Bauland günstig ab. Dafür wurde das Projekt auf das kommunale Altersleitbild abgestimmt: Es sollte eine Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus nach dem Auszug der Kinder bieten. Seine Zielgruppe sind über 50-Jährige aus dem Mittelstand.

2012 führte die Genossenschaft einen Architekturwettbewerb durch, 2016 waren die Häuser bezugsbereit. Sie bieten überdurchschnittlichen Wohnkomfort, die grosszügige Architektur fördert Kontakte unter den Bewohnerinnen und Bewohnern, ohne ihre Privatsphäre einzuschränken. Gelegenheiten für den Austausch bieten die Sitzecken im weiträumigen

Eckpunkte

Hauptaspekte:

Alternative zum Einfamilienhaus, grosse, teure Wohnungen, kontaktfördernde Architektur, Abstimmung mit kommunalem Altersleitbild

Trägerschaft:

Genossenschaft Lebensuhr

Gesamtkosten:

Fr. 33 Mio.

Wohnungen:

30 Mietwohnungen

(7 x 2,5 / 19 x 3,5 / 5 x 4,5 Zi.)

26 Eigentumswohnungen

(1 x 2,5 / 10 x 3,5 / 15 x 4,5 Zi.)

Monatsmieten (inkl. NK und Bereitstellungspauschale von Fr. 120.– pro Wohnung):

Wohnung):

2,5-Zi. (75 bis 85 m²): Fr. 1'533.– bis 2'274.–

3,5-Zi. (100 bis 102 m²): Fr. 2'053.– bis 2'450.–

4,5-Zi. (124 m²): Fr. 2'427.– bis 2'918.–

Adresse:

Mühlemattweg 18–20

Infos zum Projekt

> www.lebensuhr.ch

> www.zopfmatte.ch

> www.age-stiftung.ch > Zopfmatte

Treppenhaus, die mit Tischchen und grossen Fenstern ausgestatteten Wasch-Lounges auf jedem Stock, der Dachgarten, der Gemeinschaftsraum im Parterre sowie Sitzecken und der Pétanque-Platz im Garten. Viele Details sind altersfreundlicher gestaltet als vorgeschrieben. In den Wohnungen können bei Bedarf weitere Hilfen installiert werden.

Am Eingang hat die «Kontaktperson» ihr Büro. Sie ist Ansprechperson mit einem 45%-Pensum, bietet organisatorische Unterstützung und organisiert gemeinsame Anlässe; in ruhigen Stunden besorgt sie administrative Aufgaben für die Genossenschaft. Im zweiten Haus liegen ebenerdig Spitex-Räume und ein Fitnessraum. Hauswart und Hauswartin übernehmen kleinere Dienstleistungen. Weitere ambulante Angebote können gegen Bezahlung genutzt werden. Die Aktivierung gelingt. Die Bewohnerinnen und Bewohner führen zusammen ein öffentliches Café und beteiligen sich an Anlässen und an der Gartenarbeit. Ein drittes Haus mit einer Kinderkrippe im Parterre soll noch hinzukommen.

Für das, was sie bieten, sind die Wohnungen nicht teuer, doch ihre Grösse und die vielen Annehmlichkeiten haben ihren Preis. Für Personen mit Ergänzungsleistungen liegen sie ausser Reichweite. Ein Jahr nach Bezug stand noch jede fünfte Wohnung leer. Die 4,5-Zimmerwohnungen sind schwer zu vermieten, aber auch ein Teil der 3,5-Zimmerwohnungen findet keine Nachfrage, während die 2,5-Zimmerwohnungen seit Beginn besetzt sind.



9.3 Generationensiedlung Bünzpark, Waltenschwil

Die Gemeinde Waltenschwil im Bünztal mit nicht ganz 3000 Einwohnerinnen und Einwohnern hat ein eigenes Alterswohkonzept entwickelt. Im Alter soll man auch bei hohem Pflegebedarf in der Gemeinde bleiben und auch hier sterben können. Als Trägerschaft hat die Gemeinde den Trägerverein Bünzpark verpflichtet. Dieser erstellte mit Unterstützung der Gemeinde eine Mehrgenerationensiedlung mit Pflegewohngruppe. Diese stellt 14 Pflegebetten zur Verfügung und wird als Aussenstelle des regionalen Pflegezentrums Reusspark in Niederwil geführt. Die medizinische ärztliche Betreuung ist durch den im Dorf mit eigener Praxis ansässigen Hausarzt sichergestellt. Dies ist ein mögliches Modell für Gemeinden, um zusammen mit einer als Verein organisierten Trägerschaft und einem Pflegeheim ein Angebot der Langzeitpflege zu ermöglichen.

Die Gemeinde übernahm die Lancierung des Projekts und den Lead bei der Realisierung. Sie kaufte das Land und trat es dem Trägerverein ab, erstellte eine Bürgerschaft, übernahm eine Defizitgarantie für den Betrieb und hat Einsitz im ehrenamtlichen Vereinsvorstand. 2012 waren die beiden Häuser mit je zehn Familien- und Alterswohnungen bezugsbereit, 2013 das Haus der Pflegewohngruppe. Gewinn und Risiko liegen beim Trägerverein. Er bezahlt die Leistungen des Reussparks nach Aufwand und subventioniert die Pflegewohngruppe durch die Erträge der Mietwohnungen. Diese sind für die Lage eher teuer. Die grossen Wohnungen, vor allem die mit 4,5 Zimmern, sind schwer zu vermieten und verzeichnen Leerstände. 2016 konnten zum ersten Mal schwarze Zahlen geschrieben werden. In der zweiten Bauetappe plant der Verein nur noch 2,5-Zimmerwohnungen, denn diese stossen wie die Pflegewohngruppe auf grosse Nachfrage. Geplant sind auch eine Hausarztpraxis und ein Gemeinschaftsraum, um die angestrebten Kontakte zwischen den Generationen besser fördern zu können.

Eckpunkte

Hauptaspekt:

Generationensiedlung mit Pflegewohngruppe als Satellit eines Pflegeheims

Trägerschaft:

Trägerverein Bünzpark

Gesamtkosten:

Fr. 15,5 Mio. (inkl. Einrichtung Pflegewohngruppe)

Wohnungen:

20 (4 x 2,5 / 10 x 3,5 / 6 x 4,5 Zi.) + Pflegewohngruppe mit 14 Plätzen

Monatsmieten inkl. NK:

2,5-Zi. (60 m²): Fr. 1'353.– bis 1'397.–

3,5-Zi. (93 bis 99 m²): Fr. 1'873.– bis 1'976.–

4,5-Zi. (114 bis 118 m²): Fr. 2'206.– bis 2'257.–

Adresse:

Grottenweg 4, 8 und 10

Infos zum Projekt

> www.buenzpark.ch

> www.age-stiftung.ch > Bünzpark

9.4 Alterszentrum Kehl, Baden

Das städtische Alterszentrum Kehl in Baden bietet nebst einem Pflegeheim auch betreutes Wohnen für ältere Menschen, die selbstständig leben wollen, aber von den Betreuungs- und Pflegedienstleistungen des Zentrums profitieren möchten. Anstelle eines Hochhauses von 1964 entstanden zwei neue Wohnhäuser. Darin liegen 52 moderne Wohnungen mit 1,5, 2,5 und 3,5 Zimmern, vier Gästezimmer und Gemeinschaftsräume. Die



2016 eröffneten Neubauten gingen aus einem Wettbewerb hervor; die architektonische Qualität ist überdurchschnittlich. Die Baukosten wurden je zur Hälfte durch die Gemeinde und durch Hypotheken finanziert. Die Badener Stimmbevölkerung befürwortete eine entsprechende Vorlage.

Ein Wohngebäude von 1964 blieb jedoch erhalten. Diese zwanzig Wohnungen mit 1,5 und 2 Zimmern sind heute besonders günstig und auch für Personen mit Ergänzungsleistungen erschwinglich. Eine gedeckte Passage verbindet sie mit den Neubauten und den Gemeinschaftsräumen. Dieser Altbau soll 2018/19 erneuert werden, wobei Zahl und Grösse der Wohnungen gleich bleiben. Er wird bewusst nicht ersetzt, um das Bedürfnis nach günstigen Alterswohnungen weiterhin abdecken zu können.

Eckpunkte

Hauptaspekte:

Teilneubau, günstige Wohnungen im älteren Teil der Bebauung

Trägerschaft:

AZK Immobilien AG und AZK Betriebe AG (mehrheitlich im Besitz der Einwohnergemeinde Baden)

Gesamtkosten (Neubau von 52 Whg.):
Fr. 36 Mio.

Wohnungen:

72 (16 x 1,5 / 40 x 2,5 / 16 x 3,5 Zi.)

Monatsmieten (inkl. NK und Bereitstellungspauschale):

Fr. 1'115.– bis 2'460.–

Adresse:

Im Kehl 7



Alle Wohnungen verfügen über Küche, Bad und Balkon mit Aussicht. Ein Restaurant, Fitness, Physiotherapie, Aktivierung und zahlreiche Angebote unterstützen das autonome Wohnen. Das Kehl verrechnet Wohnungsmiete und Nebenkosten je nach Wohnungstyp plus eine monatliche Pauschale von Fr. 250.– für ein Basisangebot an Dienstleistungen. Für die günstigste 1,5-Zimmerwohnung (im Altbau) macht das Fr. 1'115.–, für die teuerste 2,5-Zimmerwohnung Fr. 2'155.– und für die teuerste 3,5-Zimmerwohnung Fr. 2'460.– im Monat. Die von der hauseigenen Spitex erbrachten Leistungen gehen zu Lasten der Krankenversicherer.

In der Pauschale enthalten sind 24-Stunden-Pikettdienst, Wäschen waschen alle zwei Wochen, Teilnahme an den Aktivitäten im Alterszentrum, Beratung (Administration), einfache Dienstleistungen (Hotellerie), Gesundheitsberatung (Spitex-Team), Unterstützung durch den technischen Dienst bis zu 15 Minuten pro Fall. Gegen Bezahlung können die Bewohnerinnen und Bewohner weitere Leistungen beziehen: Frühstück, Mittag- und Abendessen zu reduzierten Preisen, Coiffeur, Podologie, chemische Reinigung, Wäsche beschriften, bügeln und flicken, Kabelfernsehen, Unterstützung im Haushalt, technische Hilfe über 15 Minuten, Reparatur von Möbeln und Geräten.

9.5 Seniorenwohnungen, Reichenbach BE

In den acht Dörfern der weitläufigen Gemeinde Reichenbach im Kandertal leben 3600 Menschen. 2010 eröffnete die Genossenschaft Seniorenwohnungen ihre beiden Häuser nahe beim Bahnhof mit 15 Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Räumen des Spitex-Stützpunkts, Praxisräumen und einem Coiffeursalon. Ältere Menschen aus der Gemeinde wirkten intensiv bei der Planung und Einrichtung mit. Sie waren bei der Landsuche, der Vorbereitung des Architekturwettbewerbs, in der Wettbewerbsjury, bei der Auswahl der Materialien und Farben und bei der Gestaltung des Aussenraums involviert, berieten den Vorstand der Genossenschaft und entschieden mit. Beispielsweise einigten sich 18 Personen in angeregter Diskussion mit Architekt und Küchenbauer auf die Wahl der Küchen.

Die Einbindung der Seniorenbegleitgruppe, von der etwa die Hälfte dann auch einzog, brachte dem Projekt viele Qualitäten und grosse Akzeptanz. Breite Bevölkerungskreise kauften Anteilscheine und brachten so das Genossenschaftskapital auf. Dank den vielen Mitgliedern und einer Bürgerschaft der Gemeinde über Fr. 900'000.– war die Finanzierung rasch gesichert. Die Gemeinde unterstützte das Projekt auch durch eine zügige Umzonung.

Die Wohnungen sind auch für Personen mit Ergänzungsleistungen bezahlbar. Sie sind hindernisfrei, haben eine eigene Loggia und sind mit 24-Stunden-Notruf und Brandmelder ausgerüstet. Das grosszügige Treppenhaus ist für Begegnungen und Gespräche geeignet. Eine Werkstatt steht allen zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum mit Gartensitzplatz ist für 35 Personen ausgerüstet. Die Bewohnerinnen und Bewohner nennen ihn «unsere Kaffeestube» und nutzen ihn mehrmals pro Woche für Kaffeekränzchen, gemeinsame Essen, Feste und Anlässe, die sie selber organisieren. Im Garten bepflanzen sie die Blumenbeete und spielen Boccia. In den ersten Betriebsjahren verwaltete und betreute eine Mitarbeiterin der Spitex als Ankermieterin die Siedlung. Seit ihrer Pensionierung hat das nahe Alterszentrum dies übernommen. Es überwacht den Notruf, besorgt die Hauswartung und betreut die Bewohnerinnen und Bewohner bei Bedarf.

Eckpunkte

Hauptaspekte:

Mitwirkung der älteren Dorfbevölkerung bei der Planung, Betreuung durch Ankermieter, Gemeinschaftsraum als Treffpunkt im Alltag

Trägerschaft:

Genossenschaft Seniorenwohnungen Reichenbach

Gesamtkosten:

Fr. 5,9 Mio.

Wohnungen:

15 (11 x 2,5 / 4 x 3,5 Zi.)

Monatsmieten (inkl. NK und Notruf):

Fr. 1'350.– bis 1'750.–

Adresse:

Bälliz 17–19

9.6 Alterswohnhaus Untersteig, Nesslau SG

Die Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig führt im ehemaligen Bürgerheim von Nesslau seit 2008 zwölf altersgerechte hindernisfreie Mietwohnungen. Im 160-jährigen Toggenburgerhaus gibt es ausserdem eine 4-Zimmerwohnung für das Hauswartehepaar, zwei Gästezimmer, einen Gemeinschaftsraum mit grosser Küche, ein Pflegebad und einen Bastelraum, den auch Quartierbewohnerinnen und -bewohner benutzen dürfen. Erschliessung und Garten sind hindernisfrei. Das Hauswartehepaar, das den Bauernhof nebenan führt, kocht monatlich ein gemeinsames Mittagessen und unterstützt die Bewohnerinnen und Bewohner bei Bedarf mit Mahlzeiten, Wäschewaschen, Fahrdiensten und bei der Organisation des Alltags. Die Wohnungen sind sehr günstig und auch für Personen mit Ergänzungsleistungen bezahlbar.

Die Gemeinde Nesslau im Obertoggenburg ist geprägt von Landwirtschaft, Streusiedlung und Handwerk und ist mit Postauto und Bahn gut erschlossen. 3600 Einwohnerinnen und Einwohner leben hier, 1630 in Nesslau selber. Etwas abseits, in der Nähe der Thurbrücke, steht das Bürgerheim. Die Gemeinde wollte es abbrechen, da es nicht mehr aktuellen Erfordernissen entsprach. Doch die Bevölkerung reagierte mit Unverständnis. Private Initianten erarbeiteten Pläne für eine Umnutzung und erreichten eine Fristerstreckung. Über hundert Personen erschienen 2007 zur Gründung der Genossenschaft. Sie entschieden, das Gebäude für begleitetes Wohnen umzubauen. In der Folge wurde ein Nutzungs- und Umbaukonzept erarbeitet.

Die Wertschätzung in der Bevölkerung war so gross, dass das Projekt ohne Hypothek finanziert werden konnte. Viele Privatpersonen gaben ein Darlehen (35% der Gesamtkosten) oder kauften Genossenschaftsanteile (12%). Von der Gemeinde und vom Fonds de Roulement erhielt es Darlehen (27%) und die Age-Stiftung unterstützte es (11%). Die Genossenschaft konnte die Liegenschaft von der Gemeinde kaufen und umbauen. Handwerker aus der Umgebung halfen tatkräftig mit. Da das Haus schon als Heim gedient hatte, war die Erschliessung bereits hindernisfrei; auch ein Lift war vorhanden. Nur die Zimmer waren zu klein und nicht altersgerecht eingerichtet.

Eckpunkte

Hauptaspekte:

Günstige Wohnungen in umgenutztem
Altbau, unkomplizierte Betreuung

Trägerschaft:

Genossenschaft Alterswohnungen
Untersteig

Gesamtkosten:

Fr. 2,4 Mio. inkl. Hauskauf

Wohnungen:

13 (1 x 1,5 / 8 x 2 / 3 x 3 / 1 x 4 Zi.)

Baukosten pro Whg. (Umbau):

Fr. 185'000.–

Monatsmieten inkl. NK:

Fr. 700.– bis 1'050.–

Adresse:

Untersteig 690

Sie wurden zu grösseren Einheiten zusammengefasst. Fast alle Wohnungen erhielten Zugang zum Balkon-Gerüst, das vor der südlichen Fassade errichtet wurde. Auch eine Brandmeldeanlage wurde installiert. Im Strickbau mit seinen niedrigen Räumen und Wänden aus massiven Balken war das Erfüllen der feuerpolizeilichen und energetischen Auflagen nicht einfach. Mit modernsten Isolationsmaterialien gelang es, genügende Raumhöhen einzuhalten.

9.7 Alterswohnungen Dreilinden, Lichtensteig SG

Die Gemeinde Lichtensteig im mittleren Toggenburg hat 1900 Einwohnerinnen und Einwohner. Seit 1972 führt die Genossenschaft für Alterswohnungen Dreilinden ein Haus mit 20 Alterswohnungen. 2010 baute sie daneben ein zweites Gebäude mit 9 weiteren Wohnungen. Alle Wohnungen sind bescheiden und günstig. Dafür finden sich im ebenfalls neuen Verbindungsbau vielfältige Gemeinschaftsräume: eine Cafeteria mit Küche und Gartensitzplatz samt Brunnen, ein multifunktionales Sitzungs- und Turnzimmer sowie zwei Räume mit Pflegebad für Spitex, Fusspflege, Coiffeur oder Massage. Diese Räume sind der soziale Mittelpunkt der Siedlung und auch das Scharnier zwischen Alterszentrum und Dorfleben. Externe Anbieter von Dienstleistungen oder Vereine können sie stundenweise nutzen. Beinahe täglich finden Anlässe statt, die auch Leute aus anderen Generationen und Ortsteilen anziehen.

Die Gemeinde trägt die Verantwortung für den Betrieb der Gemeinschaftsräume und sie finanziert den Kaffee und Zeitschriftenabonnemente. Eine Gemeinderätin kümmert sich mit einem Team von Freiwilligen um den Betrieb. Es koordiniert Benutzung, Reservation und Vermietung, sorgt für Getränke, reinigt täglich die Küche und organisiert ein Veranstaltungsprogramm, das mit Flyern im Haus und im Mitteilungsblatt der Gemeinde angekündigt wird. Die Kosten für den Bau der Gemeinschaftsräume wurden nicht auf die Wohnungsmieten überwält, sondern von Genossenschaft und Gemeinde à fonds perdu finanziert. Die Anteile der Genossenschaft sind breit gestreut, ein grösserer Teil gehört der politischen Gemeinde Lichtensteig. Diese hat auch eine Bürgschaft in der Höhe von 3 Millionen Franken errichtet, was jährliche Zinseinsparungen von rund Fr. 15'000.– ergab.

Eckpunkte

Hauptaspekte:

Vernetzung mit dem Dorfleben,
Freiwilligenarbeit, lebendiger
Gemeinschaftsraum

Trägerschaft:

Genossenschaft für Alterswohnungen
Dreilinden

**Gesamtkosten (Neubau 9 Whg. +
Gemeinschaftsräume, Renovation
Altbau):**

Fr. 4 Mio.

Wohnungen:

29 (10 x 1,5 / 3 x 2 / 8 x 2,5 / 3 x 3 / 3 x 3,5 /
2 x 4 Zi.)

Monatsmieten:

unter den Ansätzen für
Ergänzungsleistungen

Adresse:

Ziegelhüttenstr. 1–3

9.8 Gemeinschaftshof, Niederweningen ZH

Die Zürcher Gemeinde Niederweningen mit rund 3000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt zuunterst im Wehntal an der Grenze zum Aargau. Eine engagierte Gruppe hat 2010 mit dem Gemeinderat das Konzept für den Gemeinschaftshof entwickelt. Er soll Leute im dritten Lebensabschnitt motivieren, aus ihren Häusern in eine kleine, altersgerechte Wohnung im Dorfzentrum zu wechseln, um hier möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Angesprochen werden Personen aus dem Dorf und der Umgebung über sechzig, auch mit kleinem Einkommen, die in einer privaten Wohnung leben, sich aber an einer Gemeinschaft beteiligen möchten.

2015 erstellte die Genossenschaft anstelle eines Bauernhauses einen Neubau mit 15 preisgünstigen, mit Lift erschlossenen Wohnungen mit 1,5 bis 3,5 Zimmern. Der grosse Gemeinschaftsteil mit Bistro, Küche, Gartensitzplatz, zwei Werkräumen und Gästezimmer wird von einem Verein betrieben, in dem auch Jüngere mitmachen. Hier findet ein Teil des öffentlichen Dorflebens statt. Die Genossenschaft war Bauherrin; die Gemeinde gewährte ihr ein zinsloses Darlehen. Gemeinsam wurde eine Stiftung zur Unterstützung von Bau und Betrieb gegründet. Die Wohnungen sind ausgesprochen günstig und für Personen mit Ergänzungsleistungen bezahlbar. Die Bewohnerinnen und Bewohner bezahlen neben der Miete rund Fr. 50.– im Monat für die Mitbenutzung der Gemeinschaftsräume. Da sie in Haus und Garten mithelfen, sind die Nebenkosten sehr tief.

Eckpunkte

Hauptaspekt:

Günstige Kleinwohnungen mit aktiver Teilhabe am Dorfleben

Trägerschaft:

Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen (Wohnen), Verein (Aktivitäten), Stiftung (Finanzierung, Fundraising)

Gesamtkosten:

Fr 6,75 Mio.

Wohnungen:

15 (4 x 1,5 / 8 x 2,5 / 3 x 3,5 Zi.)

Baukosten der Whg.:

Fr. 200'000.– (1,5 Zi.) bis

Fr. 560'000.– (3,5 Zi.)

Monatsmieten (inkl. NK und Pauschale für Gemeinschaftsräume):

1,5-Zi. (41 bis 51 m²): Fr. 818.– bis 1'095.–

2,5-Zi. (52 bis 71 m²): Fr. 1'089.– bis 1'611.–

3,5-Zi. (80 bis 99 m²): Fr. 1'681.– bis 2'328.–

Adresse:

Dorfstrasse 27

Infos zum Projekt

> www.gemeinschaftshof.ch

> www.age-stiftung.ch > Gemeinschaftshof

9.9 Berglandhof, Ernen VS

In der Oberwalliser Berggemeinde mit 500 Einwohnerinnen und Einwohnern auf 1200 m ü. M. bewirtschaften drei Familien einen grossen Hof mit 50 Hektaren nach biologisch-dynamischen Prinzipien. Ihr zweites Standbein ist der Tourismus, das dritte betreutes Alterswohnen. Zum Hof gehören Gärtnerei, Hofladen, Bed & Breakfast, Restaurant, Ferienwohnungen und seit Neustem ein Generationenhaus. Die Wohnungen im mittleren Preissegment richten sich an ältere Menschen, die sich in einer schönen Berglandschaft und einer anthroposophischen Atmosphäre wohlfühlen.

Im grossen hölzernen Neubau, der mit Hilfe der Freien Gemeinschaftsbank Basel und vielen Kleinaktionären finanziert werden konnte, verbinden sich Bauernhof, Nahrungsproduktion, Hotel und Alterswohnen. In den fünf Wohnungen im Generationenhaus wohnen Seniorinnen und Senioren zwischen 57 und 84 und ein Paar mit Kind. Sie können eine Bibliothek, einen Therapieraum und einen Mehrzweckraum nutzen, die Anlässe des Musikdorfs Ernen und des Kulturvereins Bergland besuchen und sich im Garten und im Restaurant engagieren. Für alltagspraktische Fragen sind Ansprechpersonen präsent; bei Bedarf können sie auch weitere Dienstleistungen beziehen.

Eckpunkte

Hauptaspekt:

Alterswohnen auf dem Biobauernhof

Trägerschaft:

Berglandhof AG (Familienunternehmen)

Wohnungen:

12 (4 x 1,5 / 4 x 2,5 / 4 x 3,5 Zi.)

Monatsmieten:

Fr. 1'200.– (1,5 Zi.) bis Fr. 1'875.– (3,5 Zi.)
+ Fr. 200.– NK + Fr. 150.–

Bereitstellungspauschale pro Person

Adresse:

Bieutistrasse 22



Der Berglandhof nimmt nur Personen ohne Pflegebedarf auf, pflegt sie aber später mit Hilfe der Spitex, wenn möglich bis zum Tod. Er verrechnet den Mietzins, Nebenkosten sowie eine monatliche Bereitstellungspauschale für die Gemeinschaftsräume und den 24-Stunden-Notruf. Die Bewohnerinnen können monatlich Miete bezahlen oder sich mit einem Voll- oder Teilmietdarlehen beteiligen (> Kapitel 5.2). Der Berglandhof will auch für Personen mit Ergänzungsleistungen offen sein; er plant dafür einen Solidaritätsfonds, den gutgestellte Bewohnerinnen und Bewohner sowie Feriengäste auflernen können.

Infos zum Projekt
> www.berglandhof.ch

Finanzierungsformen
für Alterswohnprojekte
> [Kapitel 5.2](#)

9.10 Wohnzentrum Primavera, Buttisholz LU

Das Wohnzentrum Primavera ist das Herzstück der Buttisholzer Alterspolitik. Es wurde 2009 eröffnet. In den zwei langen, dreigeschossigen Zeilen liegen 17 hinderisfreie Wohnungen, vier Pflegewohngruppen in 5,5-Zimmerwohnungen, die Cafeteria und das Büro des Vereins, eine Arztpraxis, der Stützpunkt des Spitex-Vereins Buttisholz/Nottwil sowie ein Fitness- und ein Mehrzweckraum. Die Aussenanlage bietet verschiedene Nischen mit Sitzgelegenheiten. Die nachmittags geöffnete Cafeteria ist der Treffpunkt der Bewohner.

In den 17 Wohnungen bietet der 1997 pionierhaft gegründete Verein Pflegewohngruppen Buttisholz zusammen mit der Gemeinde und der Spitex Wohnen mit Dienstleistungen und Pflege an. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von einem stufenweise ausbaubaren Angebot. Pflegeleistungen werden tagsüber von der Spitex, abends und nachts vom Personal der Pflegewohngruppen erbracht. Die Verrechnung erfolgt über die Spitex. Zum Mietzins und allgemeinen Nebenkosten kommt eine Pauschale für ein Grundangebot. Weitere Dienstleistungen (günstige Mahlzeiten in der Cafeteria, Pflege, Haushalt usw.) können individuell gegen Rechnung bezogen werden. Bei steigendem Pflegebedarf besteht die Möglichkeit, in die Pflegewohngruppen zu wechseln.

Eckpunkte

Hauptaspekt:

Pflegedienstleistungen für Alterswohnungen durch Pflegewohnung

Trägerschaft:

Verein Pflegewohnungen Buttisholz

Gesamtkosten:

Fr. 12,75 Mio.

Wohnungen:

17 (10 x 2,5 / 7 x 3,5 Zi.)

+ 4 Pflegewohnungen (5,5 Zi.)

Monatsmieten (inkl. NK, ohne Service-Pauschale):

2,5-Zi. (53 m²): Fr. 1'090.– bis 1'110.–

3,5-Zi. (81.5 m²): Fr. 1'410.– bis 1'430.–

Adresse:

Arigstrasse 15–21

9.11 Gemeinde- und Begegnungszentrum Blauehuus, Blauen BL

Das Dorf Blauen mit knapp 700 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt über dem Laufental im Kanton Basel-Landschaft. Die Gemeinde will attraktiver Wohnort bleiben mit hoher Lebensqualität für alle Generationen. Der Gemeinderat hat dazu einen Dorfentwicklungsplan erarbeitet. Ein wichtiges Element darin ist der von der Gemeinde finanzierte Neubau des Gemeinde- und Begegnungszentrums «Blauehuus».

Da die grosse Mehrheit der über 70-Jährigen ihren Alltagsbedarf im Dorfladen deckt, sollte dieser erhalten bleiben. Er wurde in den Neubau transferiert und mit einem Bistro und dem «Dorfstübli» ergänzt, das alle Einwohnerinnen und Einwohner für Anlässe mieten können. Die Kinderkrippe und das Gemeinderatszimmer im Blauehuus sorgen dafür, dass alle Generationen präsent sind. Für die arbeitenden Eltern stellt der Dorfladen Bestellungen zum Abholen zusammen. Mitten im Dorf ist so ein Treffpunkt entstanden, der es allen erlaubt, Einkäufe zu erledigen und Kontakte zu pflegen. Im Laden engagieren sich über zwanzig Freiwillige. Aufgrund einer Kundenbefragung wurde sein Angebot modernisiert, so dass es den Bedürfnissen aller Generationen entspricht. Das Bistro soll zusätzliche Einnahmen generieren, aber ohne Konsumationszwang. Im Vordergrund steht die Funktion als Treffpunkt.

Läden und Treffpunkte in unmittelbarer Nähe zur Wohnung sind eine Voraussetzung für selbstständiges Wohnen im Alter. Nicht nur wegen der Versorgung, sondern auch, um Bekanntschaften machen und pflegen zu können, die im Alltag hilfreich sind. Vielerorts erodieren Versorgungsinfrastruktur und Service Public. Das Blauehuus zeigt, wie sich Angebote für alle Generationen in einem zentralen Treffpunkt kombinieren lassen, der die Dorfgemeinschaft stärkt.

Eckpunkte

Hauptaspekt:

Dorfladen mit Bistro als Treffpunkt der Generationen

Trägerschaft:

Genossenschaft Dorflade bim Milcher-Sepp (Laden),
Einwohnergemeinde (Blauehuus)

Gesamtkosten:

Fr. 1,8 Mio.

Adresse:

Im Ochsengarten 1

10.1 Beratung und Austausch

Aargauer Netzwerk Alter: Der Verein bezweckt die aktive Förderung und Verbreitung der Altersarbeit sowie die Vernetzung aller interessierten Gemeinden und Organisationen im Kanton Aargau: www.ag.ch/alter > *Netzwerk Alter*

Age-Stiftung: Die Age-Stiftung fördert und dokumentiert innovative Wohn- und Betreuungsprojekte für Menschen im Alter in der Deutschschweiz. Projektdokumentationen sowie thematische Publikationen der Stiftung können gratis bezogen oder auf der Internetseite heruntergeladen werden: www.age-stiftung.ch

Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau: Die Fachstelle im Departement Gesundheit und Soziales unterstützt Gemeinden, Organisationen und Verwaltungseinheiten bei der Umsetzung der Leitsätze zur Alterspolitik im Kanton Aargau und stellt Unterstützungsinstrumente für Gemeinden zur Verfügung: www.ag.ch/alter

Procap Fachstelle Hindernisfreies Bauen Aargau / Solothurn: Procap ist der grösste Mitgliederverband von und für Menschen mit Behinderungen in der Schweiz. Seine Beratungsstellen beraten Gemeinden und Fachleute bei Anliegen bei Bauprojekten: www.procap.ch > *Sektion Aargau-Solothurn*

Pro Senectute Aargau unterstützt Gemeinden und Organisationen bei der Durchführung von Projekten und bietet ihnen Fachberatungen an zu den Themen Wohnen im Alter, Altersleitbild, Erhebungen von Angeboten und Bedürfnissen. (www.ag.prosenectute.ch und www.wohnform50plus.ch)

Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz informiert über die Rechtsform Baugenossenschaft, dokumentiert innovative Wohnsiedlungen und verwaltet den Fonds de Roulement und die Stiftung Solinvest zur Unterstützung von Baugenossenschaften. Der Regionalverband Aargau ist die Anlaufstelle im Kanton: www.wbg-ag.ch

Wohnen Schweiz: Der andere Dachverband von Schweizer Wohnbaugenossenschaften informiert ebenfalls über die Rechtsform Baugenossenschaft, führt ein Kompetenzzentrum Wohnen im Alter und verwaltet den Fonds de Roulement zur Unterstützung von Baugenossenschaften: www.wohnen-schweiz.ch

10.2 Lesetipps

Age-Stiftung: Alte Gebäude altersgerecht umnutzen (Age-Dossier 2017). Zürich 2017. (PDF: www.age-stiftung.ch > Publikationen > Produkte > Age-Dossier)

Age-Stiftung: Betreute Wohnungen mit Heimvorteil (Age-Dossier 2016). Zürich 2016. (PDF: www.age-stiftung.ch > Publikationen > Produkte > Age-Dossier)

Age-Stiftung: Gemeinschaftsräume für alle Generationen (Age-Dossier 2015). Zürich 2015. (PDF: www.age-stiftung.ch > Publikationen > Produkte > Age-Dossier)

Age-Stiftung: Pflegewohngruppen in der Nachbarschaft (Age-Dossier 2014). Zürich 2014. (PDF: www.age-stiftung.ch > Publikationen > Produkte > Age-Dossier)

Age-Stiftung: Stationäre Einrichtungen – neu gebaut (Age-Dossier 2013). Zürich 2013. (PDF: www.age-stiftung.ch > Publikationen > Produkte > Age-Dossier)

Age-Stiftung: Wohnen im Alter: gestern – heute – morgen (Age-Dossier 2012). Zürich 2012. (PDF: www.age-stiftung.ch > Publikationen > Produkte > Age-Dossier)

Beyeler, Mariette: Weiterbauen. Wohneigentum im Alter neu nutzen. Basel 2010. (www.weiterbauen.info)

Bohn, Felix: Altersgerechte Wohnbauten. Planungsrichtlinien. Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich 2014. (PDF: http://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2017/06/altersger.Wohnbauten_PRL.pdf)

Büro Bass: Wächter, Matthias; Künzi Kilian: Grenzen von Spitex aus ökonomischer Perspektive, Kurzstudie. Bern 2011.

Bundesamt für Wohnungswesen: Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Grenchen 2013 (PDF: www.bwo.admin.ch > Wohnungspolitik > Studien).

Cosandey, Jérôme: Neue Massstäbe für die Altenpflege. Organisation und Finanzierung einer gesellschaftlich immer wichtigeren Aufgabe (Kantonsmonitoring 7). Avenir Suisse, Zürich 2016. (PDF: www.avenir-suisse.ch/publication/neue-massstabe-fur-die-alterspflege)

Curaviva Schweiz: Wohnformen im Alter. Eine terminologische Klärung. Bern 2014. (PDF: www.curaviva.ch/files/YBEC6GB/Broschuere-Wohnformen-im-Alter.pdf)

Curaviva Schweiz: Das Wohn- und Pflegemodell 2030 von Curaviva Schweiz. Die Zukunft der Alterspflege. Bern 2016. (PDF: www.curaviva.ch/files/003HPPN/fact_sheet_das_wohn_und_pfleagemodell_2030_von_curaviva_schweiz_mai_2016.pdf)

Fachstelle Alter und Familie, Kanton Aargau: Älter werden im Kanton Aargau, an die Gemeinden adaptierbare Mantelbroschüre über die wichtigsten Themen rund ums Altern, Aarau 2018 (www.ag.ch/aelterwerdenin)

Gasser, Nadja; Knöpfel, Carlo; Seifert, Kurt: Erst agil, dann fragil. Pro Senectute, Zürich 2015. (www.prosenectute.ch > Suche: Erst agil, dann fragil)

Hürlimann, Matthias u.a.: Gestaltungspotenziale in der kommunalen Alterspolitik – Erfolgsfaktoren, Innovationen und Hilfestellungen in Entwicklungs- und Umsetzungsprozessen, Schlussbericht zum Projekt. Zürich/Fribourg 2012. (PDF: www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00027/2012_Age_I_2009_00027.pdf)

Jann, Antonia: «Age-Wohnmatrix – Bedürfnisse statt Begriffe ins Zentrum stellen» in: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie 2/2015, S. 164–168.

Knöpfel, Carlo; Pardini, Riccardo; Heinzmann, Claudia: Gute Betreuung im Alter in der Schweiz – eine Bestandsaufnahme. Seismo Verlag, Zürich 2018.

Leser, Markus: «Prinzipien verankern» in: Age-Stiftung (Hrsg.): Stationäre Einrichtungen – neu gebaut (Age-Dossier 2013). Zürich 2013, S. 40f.

Matt, Peter; Steiger, Andreas: Die Vergabe von Planerleistungen im öffentlichen Beschaffungswesen. Leitfaden der Usic, März 2004. (PDF: www.usic.ch > *Suche*)

Obsan Dossier 52: Werner, Sarah et al.: Angebot und Inanspruchnahme von intermediären Strukturen für ältere Menschen in der Schweiz. Schweizerisches Gesundheitsobservatorium (Obsan), Neuenburg 2016.

Pro Senectute Aargau: Wie möchte ich im Alter wohnen? Unterentfelden 2018. (PDF: www.ag.prosenectute.ch/data/191/Ratgeber%20Wohnen%20im%20Alter_032018.pdf)

Regierungsrat des Kantons Aargau: Leitsätze zur Alterspolitik im Kanton Aargau (Broschüre und Poster). Aarau 2013. (PDF: www.ag.ch/alter > *Leitsätze*)

Schweizerische Gesellschaft für Gerontologie: «Wie altersfreundlich ist meine Gemeinde?» Broschüre mit Kriterien und Fragebogen zur Selbstbeurteilung für Behörden, Verwaltung, Dienstleistende und Bevölkerung. (PDF: www.sgg-ssg.ch > Publikationen)

Simon, Axel: «Schlanker wohnen» in: Hochparterre 1-2/2016, S. 44–49.

Spitex-Magazin 5/2016: «Nichts tun ist keine Lösung», S. 18–22.

Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation SFB: «Innovationen für eine alternde Gesellschaft», das europäische Förderprogramm Active and Assisted Living Programme, AAL (www.sbf.admin.ch > *Suche AAL*).

VAOF Verein für Altersbetreuung im Oberen Fricktal: Betreutes Wohnen im Alter in Alterswohnungen: Lohrend oder belastend für die aufnehmende Gemeinde? Power-Point-Präsentation, 2017. (www.vaof.ch > *Fachinformationen*. Kontakt: *Andre Rotzetter*).

Widmer, Thomas; Koch, Philippe; Strebel, Felix: Die Rolle von Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten. Zürcher Politik- und Evaluationsstudien 10. Institut für Politikwissenschaft, Universität Zürich, Zürich 2013. (PDF: www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Themen/PDF/Schlussbericht_Gemeinden_ZPES.pdf)

Zimmerli, Joëlle; Schmidiger, Markus: Demografie und Wohnungswirtschaft – Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt. Verlag IFZ, Hochschule Luzern, Zug 2016.

Zimmerli, Joëlle: Wohnen im Alter im Fricktal: Planen in der Region. Evaluation regionalplanerischer Massnahmen des Vereins für Altersbetreuung im Oberen Fricktal (VAOF), 2012–2014 (Zürich 2015). (PDF: www.zimraum.ch/studien/wohnen-im-alter-im-fricktal-planen-in-der-region)

Zimmerli, Joëlle: Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus. Zürich 2012. (PDF: www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Themen/PDF/Wohnbeduerfnisse_Wohnmobilitaet_im_Alter_Studie.pdf)

10.3 Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung des Bundes vom 13.12.2002 (Behindertengleichstellungsgesetz BehiG).

(PDF: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20002658/201701010000/151.3.pdf>)

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19.1.1993 (Baugesetz BauG).

(PDF: <https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/2385>)

Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (BauV).

(PDF: <https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/2554>)

Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten.

(Bestellen: www.sia.ch/de/dienstleistungen/sia-norm)

Merkblatt Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 2013.

(PDF: www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/suche.html#Gestaltung_von_altersgerechten_Wohnbauten)

Richtlinie «Altersgerechte Wohnbauten» der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

(PDF: <http://hindernisfreie-architektur.ch/normen-publikationen>)

Richtlinie «Strassen – Wege – Plätze» der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

(PDF: <http://hindernisfreie-architektur.ch/normen-publikationen>)

Impressum

Herausgeberin

Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau
Kantonaler Sozialdienst
Departement Gesundheit und Soziales

Autor

Ruedi Weidmann
Büro Häusler und Weidmann, Zürich

Begleitgruppe

Christina Zweifel (Departement Gesundheit und Soziales,
Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau),
Stefan Dössegger (Departement Bau, Verkehr und Umwelt
des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung)

Resonanzgruppe

Hans-Peter Budmiger (Gemeindepräsident Muri, Vorstand
Gemeindeammänner-Vereinigung), Roland Guntern
(Pro Senectute Aargau, Fachverantwortlicher Gemeinwesenarbeit
und Leiter Beratungsstelle Bezirk Baden), Antonia Jann
(Geschäftsführerin Age-Stiftung)

Finanzierung

Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau
Age Stiftung, Zürich
Stiftung Gesundheitsförderung Schweiz, Bern

Produktion

Richard Züsli
Fachstelle Alter und Familie des Kantons Aargau
Kantonaler Sozialdienst
Departement Gesundheit und Soziales

Gestaltung

ZT Medien AG, Zofingen
www.ztmedien.ch

Aarau 2018