

M

O



# Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten

V

Modellvorhaben (MoVo)  
2020–2024



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

O

## **Inhalt**

Seite 5	<b>EDITORIAL</b> Darum geht es bei den Modellvorhaben
Seite 6	<b>Erkenntnisse aus den Modellvorhaben</b> «Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten»
Seite 8	<b>REPORTAGE</b> Wie in Basel ein Wohnquartier entsteht, in dem die Generationen zusammenfinden
Seite 14	<b>Alle Projekte in der Übersicht</b>
Seite 20	<b>INTERVIEW</b> Katharina Nägeli und Alex Willener über die Erfolge und Herausforderungen bei der Planung des Generationen- hauses in Hasliberg
Seite 26	<b>Erfolgsfaktoren für Ihr Projekt</b>

**DIE MODELLVORHABEN NACHHALTIGE RAUMENTWICKLUNG (MOVO) 2020-2024  
SIND EIN PROGRAMM VON**

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Leitung)  
Bundesamt für Strassen ASTRA  
Bundesamt für Umwelt BAFU  
Bundesamt für Gesundheit BAG  
Bundesamt für Sport BASPO  
Bundesamt für Landwirtschaft BLW  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

«Dass wir Teil der  
Modellvorhaben  
waren, hatte bei der  
Bevölkerung hier  
oben einen enorm  
positiven Effekt.»

---

Katharina Nägeli, Wohnbaugenossenschaft  
Hasliberg, über das Modellvorhaben  
«Generationenwohnen»



↑ Im neuen Basler Quartier Westfeld ist autonomes Wohnen bis ins hohe Alter möglich.

Liebe Leserin, lieber Leser

«Man muss Ideen die Chance geben, sich zu verwirklichen», schrieb einst der Erfinder und Unternehmer Thomas Alva Edison. Er wusste, wovon er sprach. Edison meldete über 1000 Erfindungen zum Patent an, darunter die erste massentaugliche Glühbirne oder das erste elektrische Abstimmungs-system fürs Parlament. Seine Werkstätte war zu seiner Zeit das grösste Forschungslabor der Welt.

Was hat Thomas Alva Edison mit den Modellvorhaben für nachhaltige Raumentwicklung zu tun? Auch der Bund versteht die Modellvorhaben als grosses Labor; ein Labor der Raumentwicklung, das Ideen eine Chance gibt. Die Ansprüche an den Raum nehmen zu, Gemeinden und Regionen stehen vor neuen Herausforderungen, wenn es darum geht, Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit zu verbessern. Dafür braucht es Ideen und Menschen, die sie umsetzen. Hier setzt der Bund mit den Modellvorhaben an: Er ermöglicht es, Ideen vor Ort zu testen und zu entwickeln – mit dem Ziel, dass andere Gemeinden und Regionen sie aufgreifen und bei sich umsetzen.

31 Projekte hat der Bund in den letzten vier Jahren in seinem «Labor» gefördert, gruppiert in fünf Schwerpunkte. In diesem Magazin wollen wir, die beteiligten Bundesämter, Ihnen einen Einblick geben in den Schwerpunkt «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten». Wir zeigen Ihnen, wie die Berner Gemeinde Hasliberg ein Mehrgenerationenhaus plant und die Regionen Albula und Prättigau/Davos in Graubünden Wohnraumstrategien für älteren Generationen entwickelt haben. Wir erzählen Ihnen, wie in der Stadt Lausanne bestehende Wohnungen auf die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren angepasst werden und wie im Kanton Genf Wohnraum für eine 4-Generationen-Gesellschaft konzipiert wurden. Und wir bringen Ihnen näher, wie in Basel Wohnraum für 1200 Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und -situationen entsteht und wie eine Tessiner Pensionskasse Ideen für altersgerechte Anpassungen an ihren Liegenschaften erarbeitete.

Entstanden sind dabei sektorübergreifende Konzepte und Strategien, die überall in der Schweiz dazu beitragen können, den Raum nachhaltig zu entwickeln. Sie liefern aber auch uns als Bund wertvolle Erkenntnisse für unsere Arbeit.

Wir danken allen Menschen, die in den Kantonen, Gemeinden, Regionen und bei uns in der Bundesverwaltung zum Gelingen der Projekte beigetragen haben. Gemeinsam haben wir Ideen die Chance gegeben, sich zu verwirklichen. —

---

**Stephan Scheidegger**, stellvertretender Direktor Bundesamt für Raumentwicklung ARE / **Erwin Wieland**, Vizedirektor Bundesamt für Strassen ASTRA / **Katrin Schneeberger**, Direktorin Bundesamt für Umwelt BAFU / **Anne Lévy**, Direktorin Bundesamt für Gesundheit BAG / **Sandra Felix**, stellvertretende Direktorin Bundesamt für Sport BASPO / **Bernard Belk**, Vizedirektor Bundesamt für Landwirtschaft BLW / **Martin Tschirren**, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen BWO / **Eric Jakob**, Geschäftsleitungsmitglied Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

# Wie werden wir in Zukunft wohnen?

Die Frage beschäftigt längst Gemeinden, Städte und Regionen in der ganzen Schweiz. Die Schweizer Bevölkerung wächst, der Anteil der Seniorinnen und Senioren steigt überproportional, und aus Gemeinden im Berggebiet wandern junge Menschen ab. Solche demografischen Verschiebungen verlangen nach neuen Wohnformen – in der Stadt und auf dem Land. Verschiedene Projekte haben Ideen zutage gebracht.

---

Jede vierte Person in der Schweiz wird im Jahr 2040 über 65 Jahre alt sein – knapp 10 Prozent sogar über 80 Jahre. Dieser Anteil ist beinahe doppelt so hoch wie heute. Die Bevölkerung unseres Landes wird aber nicht nur zunehmend älter. Sie wird aller Voraussicht nach bis 2040 auf rund 10 Millionen anwachsen.

Der Bevölkerungszuwachs und der demografische Wandel gehören zu den grössten Herausforderungen unserer Gesellschaft; für den Arbeitsmarkt und die Sozialversicherungen genauso wie für die Infrastruktur. Besonders der Wohn- und der Lebensraum müssen dieser Zunahme und den sich wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden.

Deshalb förderte der Bund im Rahmen der Modellvorhaben sechs innovative Projekte, die sich mit dem Thema «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» befassen. Sie alle hatten das Ziel, Lösungen zu finden, um die Wohn- und Lebensbedingungen für

Seniorinnen und Senioren zu verbessern, vor allem in Gemeinden, die besonders stark von der Überalterung betroffen sind.

Eines dieser Projekte ist das Generationenhaus in der Berggemeinde Hasliberg im Berner Oberland. Eine eigens gegründete Wohnbaugenossenschaft plant an zentraler Lage im Dorf ein Generationenhaus mit barrierefreien, bezahlbaren Wohnungen und Gemeinschaftsräumen. Und sie will ein lokales «Sorgenetzwerk» aufbauen, das Dienstleistungen wie Spitex, Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit besser miteinander vernetzt und erweitert.

Auf einem ehemaligen Basler Spitalareal wiederum entsteht das «Westfeld»: ein genossenschaftlicher, sozial durchmischter Wohnraum mit 530 Wohnungen für 1200 Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und -situationen. Ein Netzwerk, das alle wichtigen Akteure involviert, stärkt die Identität, die Integration und den Zusammenhalt im Quartier.

Die Regionen Albula und Prättigau/Davos nutzen den demografischen Wandel, um eine nachhaltige Besiedlung in den Berggebieten sicherzustellen. In drei «Laboren» entwickelten die Projektverantwortlichen Wohnraumstrategien, die Zuzüge der Generation 55+ fördern, die Verweildauer der Generation 65+ verlängern und die Umzüge der Generation 80+ an besser erschlossene Lagen ermöglichen.

An verschiedenen Standorten im Tessin war die Pensionskasse Fondazione Ticinese per il secondo pilastro (FTP) mit einer Alterung der Mieterschaft sowie ihres Immobilienbestands konfrontiert. Deshalb stellte sie das «Wohnen für ältere Menschen» in den Mittelpunkt ihrer Immobilienentwicklungsstrategie.

Wie können wir unser bestehendes Wohnangebot an die sich wandelnden Bedürfnisse anpassen? Und wo lässt sich ein innovatives Wohnmodell mit unseren knappen Landressourcen überhaupt umsetzen? Müssten Wohnungen – anstatt für zwei oder drei – nicht für vier Generationen geplant werden? Diese Fragen stellte sich ein Verein aus dem Kanton Genf. Ein generationsübergreifender, flexibler Wohnprototyp lotet die Möglichkeiten im Rahmen des Modellvorhabens aus.

Angepasste Seniorenwohnungen sollen auch in der Stadt Lausanne realisiert werden. Pro Senectute Vaud und die Stadt Lausanne entwickelten dafür Massnahmen in einem Quartier, damit die älteren Menschen möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben können.

Eine vielfältige Palette an Projekten und Vorgehensweisen also, passgenau zugeschnitten auf die jeweiligen lokalen Bedürfnisse. Doch trotz der Unterschiede lassen sich folgende Erkenntnisse herausfiltern, die in allen Vorhaben eine wichtige Rolle gespielt haben:

→ **DER EINSAMKEIT ENTGEGENWIRKEN:** Zu vereinsamen ist eine der grössten Sorgen der älteren Bevölkerung. Deshalb liegen Alterswohnungen im Idealfall zentral im Quartier oder im Dorf. Die Bewohnerinnen und Bewohner pflegen dadurch ihre Kontakte und haben Zugang zu alltäglichen Dienstleistungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Coiffeur oder medizinische Versorgung. Auch Mehrgenerationenhäuser oder sogenannte Clusterwohnungen fördern den sozialen Austausch. Mit Letzteren sind kleine Wohneinheiten gemeint, die zu einem grösseren gemeinschaftlichen Komplex mit Gemeinschaftsräumen gebündelt werden. So können sich die Menschen in den Gebäuden oder in einer einladend gestalteten Umgebung begegnen. Ein Raum für den Kaffeetreff zum Beispiel oder ein gepflegter Garten mit Sitzbänken erlauben einen Schwatz und fördern die Gesundheit.

→ **ALTERSGERECHTE WOHNFORMEN UMSETZEN:** Nehmen bei älteren Menschen die Trittsicherheit und die Kraft

ab, werden Stufen und Treppen schnell zu einem Hindernis. Auch Badezimmer mit Badewannen oder Türschwellen sind Stolperfallen. Deshalb sind hindernisfreie Wohnungen und Aussenbereiche essenziell.

→ **ENTWURZELUNG VERMEIDEN:** Seniorinnen und Senioren möchten in den meisten Fällen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben. Das heisst, dass auch bestehende Wohnungen und Gebäude hindernisfrei werden müssen. Und auch Quartiere und Gemeinden mit kleiner Einwohnerzahl benötigen neue altersgerechte Wohnraumangebote.

→ **AM GLEICHEN STRICK ZIEHEN:** Dass es beim interdisziplinären Thema «Wohnen im Alter» gemeinsam besser geht, liegt auf der Hand. Einerseits ist es unabdingbar, Seniorinnen und Senioren in den Prozess einzubeziehen. Andererseits braucht es eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Projektteam und wichtigen Partnern. Das sind zum einen Immobilienakteure wie Genossenschaften, Pensionskassen und private Eigentümerinnen und Eigentümer und zum andern Vertreterinnen und Vertreter aus dem Gesundheitsbereich, beispielsweise von der Spitex oder von Pro Senectute. Und schliesslich sind auch die Behörden auf Kantons- und Gemeindeebene zentrale Partner. Nur gemeinsam gelingt es, geeignete Wohnungen, Gebäude, Freiräume und Dienstleistungen zu entwickeln.

Dabei hat die Erfahrung gezeigt: Je mehr Personen, Stellen, Firmen und Organisationen für altersgerechten Wohn- und Lebensraum sensibilisiert und in ein Projekt eingebunden werden, desto eher werden diese Vorhaben finanziert und umgesetzt.

→ **DAS PROJEKT SICHTBAR MACHEN:** Eine Visualisierung macht das Projekt in der Öffentlichkeit bekannt, was wiederum die Finanzierung erleichtern kann. Deshalb lohnt sich eine entsprechende Skizze, ein Architekturmodell oder eine grafische Darstellung.

→ **DER VERÄNDERTEN GESELLSCHAFT RECHNUNG TRAGEN:** Der demografische Wandel äussert sich nicht nur in der zunehmenden Zahl älterer Personen, sondern auch in der sich ändernden Zusammensetzung von jüngeren Haushalten. Patchworkfamilien oder Haushalte mit Alleinerziehenden nehmen zu. Dazu kommen Megatrends wie Individualisierung in unserer Gesellschaft und die Migration. Auch sie spielen für die Entwicklung künftiger Lebens- und Wohnformen eine Rolle.

Lassen Sie sich auf den nachfolgenden Seiten inspirieren und motivieren, das Thema auch in Ihrem Gebäudepark, Ihrer Gemeinde oder Ihrer Region anzupacken. —



↑ Das Quartier Westfeld bietet Wohnraum für alle Generationen sowie Restaurants, Geschäfte und Dienstleistungen in Gehdistanz.

# WIE IN EINEM DORF

---

TEXT: Pieter Poldervaart

Wie wohnt man in Zukunft? Vermutlich verdichtet, am besten in einem sozial gemischten Umfeld und möglichst bis ins hohe Alter autonom. Im Basler Westfeld wird mit solchen Wohnformen experimentiert. Das Modellvorhaben «Netzwerk Westfeld» unterstützt die kooperative Planung mit dem Ziel, eine sozial nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen.

# «Kinderstimmen und -getrappel nerven mich nicht, sondern bringen eine lebendige Stimmung, die ich liebe.»

Charlotte Sitte, Bewohnerin Westfeld Basel



↑ Charlotte Sitte

Man stelle sich vor, man lebe in einem freistehenden Einfamilienhaus, mit viel Grün rundherum und mit Blick auf den Genfersee und das Alpenpanorama. Wer zieht freiwillig von dort weg? Zum Beispiel Markus Spinatsch und seine Frau Monique. «Natürlich war es dort in der Nähe von Lausanne herrlich, die Kühe auf der nahen Weide, die Vögel, die Stille. Aber wir sind beide in der Stadt aufgewachsen und wissen die sozialen und kulturellen Vorteile des urbanen Lebens zu schätzen. Und unsere Grosskinder leben in der Nordwestschweiz», erklärt der heute 78-Jährige.

Als sich Monique und Markus Spinatsch mit dem Älterwerden beschäftigten, realisierten sie, dass ihre bisherige Lebensweise in einem grossen, abgelegenen Haus mit viel Umschwung nicht altersgerecht war. Zu diesem Zeitpunkt hörten sie von Bekannten vom Projekt des Vereins «Wohnen+ Basel», das sich im neuen Kleinquartier Westfeld einmietete. Anfang 2023 war es dann so weit: Die Spinatschs zogen auf das 35 000 Quadratmeter grosse Areal, das im Iselinquartier im Westen von Basel liegt. Bis 2019 wurde das



↑ Markus und Monique Spinatsch

Areal vom Felix-Platter-Spital genutzt, das 1967 dort erbaut worden und sogar im Inventar schützenswerter Bauten eingetragen war.

Nachdem der Spitalbetrieb in den Neubau umgezogen war, entbrannte eine Debatte darüber, ob das alte Felix-Platter-Spital abgebrochen oder erhalten und umgenutzt werden sollte. Der neu gegründeten Baugenossenschaft wohnen&mehr jedoch gelang es, einen Kompromiss auszuhandeln: Die ehemaligen Personelhäuser konnten abgebrochen werden, das identitätsstiftende Hauptgebäude hingegen wurde erhalten und umgenutzt. Zusammen mit den Neubauten auf dem Areal entstanden so schrittweise neue Wohn- und Gewerbeflächen.

## **Drei Zimmer privat, viel Raum als Gemeinschaft**

«Besonders hart war, mich nach 35 Jahren von meinen Hunderten von Büchern zu trennen, die in der Dreizimmerwohnung unmöglich Platz hatten», erinnert sich Spinatsch. Doch Ballast abwerfen sei auch enorm befreiend. Und was



↑ Statt Autos stehen im Westfeld viele Lastenvelos.

er gegen sein Einfamilienhaus im Grünen eintauschte, beglückt ihn heute tagtäglich. Die hohe Lebensqualität in den hellen Räumen und die nachhaltige Bauweise liessen nie Zweifel am Umzug aufkommen. Und wenn es ihm in der Wohnung zu eng wird, findet er in der Gemeinschaftswohnung, die der heute auf 25 Mitglieder angewachsene Verbund von «Wohnen+ Basel» zusätzlich mietet, viele Möglichkeiten für Aktivitäten mit Gleichgesinnten. Am Sonntag gibts um zehn Uhr einen Brunch für alle, die Zeit und Lust darauf haben. Aktuelle Zeitungen und Zeitschriften liegen hier auf, Spielpartner sind leicht zu finden. Doch immer habe er auch die Möglichkeit, sich in die eigene Wohnung zurückzuziehen, sagt Spinatsch. «Ich weiss: Für den Rest meines Lebens muss ich nicht allein sein, wenn ich nicht will.»

«Wohnen+ Basel» wendet sich an Menschen über 50 mit internationalem Hintergrund, wobei auch Baslerinnen und Basler willkommen sind. Damit man nicht in der Blase endet, sind die dazugehörenden Wohnungen bewusst auf vier Stockwerke verteilt, in direkter Nachbarschaft zu wei-



↑ «Cantilena», eines von drei neuen Restaurants

teren Westfeld-Mieterinnen und -Mieter. «Kinderstimmen und -getrappel nerven mich nicht, sondern bringen eine lebendige Stimmung, die ich liebe», erklärt Charlotte Sitte.

Sie selbst, frisch pensioniert, wohnt in einer hellen Zweizimmerwohnung mit einer herrlichen Weitsicht bis in die Vogesen. Von der Dachterrasse im neunten Stock ist der Blick bis ins Sundgau und in den Schwarzwald atemberaubend und für Basel einzigartig. Diese Terrasse liebt Charlotte Sitte besonders. Neben der Gemeinschaftswohnung stehen der Rentnerin und allen anderen Bewohnerinnen und Bewohnern der Liegenschaft verschiedene halböffentliche Räume zur Verfügung.

#### **Modellvorhaben fördert den sozialen Zusammenhalt**

Solche Gemeinschaftsräume erlauben es, den individuellen Wohnraum knapp zu halten. «Im Westfeld rechnen wir mit 32 Quadratmetern pro Person. Hierzulande üblich sind 45 Quadratmeter», berichtet Andreas Courvoisier. Der Co-Initiant und Vizepräsident der Baugenossenschaft

Dank vieler Partnerschaften hat Courvoisier das abbruchreife Felix-Platter-Spital in ein Experimentierfeld für neue Wohnformen verwandelt, das auf soziale Durchmischung achtet: Im Westfeld leben auch Geflüchtete und Menschen, die von der Sozialhilfe unterstützt werden. Courvoisier verweist auf die Qualitäten, welche die Nähe von Wohnen und Versorgung bringen. Tatsächlich entdeckt, wer durch das Westfeld schlendert, einen Blumenladen, die Filiale eines Supermarkts, eine Apotheke und Kleingewerbe wie die Kinderkleiderbörse Pépite oder ein Keramikatelier.

### **Attraktiver Aussenraum belebt die Siedlung**

Diese Nähe und die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr lassen denn auch die durchschnittliche Autozahl pro Haushalt auf 0,3 schmelzen, die Einstellhalle ist auf 160 Parkplätze limitiert. Auf das Auto nicht verzichten mag Basil De Pretto, immerhin arbeitet er als Verkaufsberater einer Automobilmarke in der Agglomeration. «Meine Mutter wohnt auf dem Land und ich brauche das Auto auch geschäftlich.» Am Westfeld schätzt er das Fitnesscenter in Gehdistanz, die Kita für seinen zweijährigen Sohn Pablo gleich um die Ecke und den Ort an sich: «Es ist grün, ich fühle mich megawohl – fast wie in einem kleinen Dorf.»

Tatsächlich ist das ganze Westfeldareal von einem Grüngürtel umfasst. Ein paar alte, teils 25 Meter hohe Bäume wurden sorgfältig geschützt und so trotz Abbrucharbeiten in unmittelbarer Nähe erhalten, um den Wohnhof zwischen zwei Neubauten nach dem Abzug der Bagger möglichst rasch wieder zu beleben. Zwischen dem umgenutzten neunstöckigen Spital und dem Neubau steht nun eine grosszügige Pergola. Erst nach Abschluss der zweiten Bauetappe voll genutzt werden kann der Gemeinschaftsgarten, wo sich Mieterinnen und Mieter mit grünem Daumen ausleben sollen.

Innovativ heisst im Westfeld auch wertig, davon zeugen neben den sorgfältig ausgestatteten Sitzgelegenheiten und Spielplätzen die 18 000 Platten aus Piemonteser Gneis, mit denen der zentrale Westfeldplatz und der boulevardartige Durchgang zwischen den beiden parallel verlaufenden Quartierstrassen gepflastert sind. Die Platten wurden ausgewählt, weil ihre helle Farbe die Hitze abweist. «Diese Qualität konnten wir uns nur leisten, weil wir für die Gestaltung des öffentlichen Raums auf dem Westfeld insgesamt rund acht Millionen Franken aus dem Basler Mehrwertabgabefonds erhielten», sagt Andreas Courvoisier.

### **Wohnungen ohne Barrieren**

Die zentrale Zone wird flankiert von Pavillons, in denen sich unter anderem Alzheimer beider Basel und Pro Senectute beider Basel eingemietet haben. Weil sich das neue Spital, die Universitäre Altersmedizin Felix Platter, auf Gerontologie spezialisiert hat, sind im Westfeld die Chancen



↑ Andreas Courvoisier von der Baugenossenschaft wohnen&mehr

wohnen&mehr war massgeblich beteiligt an der Entwicklung des Westfelds. Er war auch involviert in die partizipative Planung, das vom Modellvorhaben «Netzwerk Westfeld – Integrativer Wohn- und Lebensraum in Basel-West» unterstützt wurde.

Schon früh, also bevor die Wohngenossenschaften, Geschäfte und Organisationen ihre Mietflächen bezogen, diskutierten sie gemeinsam mit Verwaltungsstellen, wie künftig auf dem Westfeld gewohnt, gewirtschaftet und gelebt werden soll. Dank der Beiträge aus den Modellvorhaben konnte wohnen&mehr eine Teilzeitstelle schaffen, die sich dem Netzwerk widmete und parallel zum Baufortschritt am sozialen Zusammenhalt arbeitete. Neben dem Austausch zwischen den einzelnen Projekten ging es auch um den Zusammenhalt zwischen den Generationen sowie dem gewachsenen Quartier und dem neu entstehenden Westfeld.

# «Dank den 250 neu gepflanzten Bäumen und den zahlreichen begrünten Fassaden wird das Westfeld nicht nur Wohn-, sondern Lebensraum sein, und zwar für das ganze Quartier.»

Andreas Courvoisier, Baugenossenschaft wohnen&mehr



↑ Grüne Fassaden werten den Lebensraum auf.



↑ Sheila und Basil De Pretto mit ihrem Sohn Pablo

für ein autonomes Wohnen bis ins hohe Alter hervorragend. Dazu trägt bei, dass das Areal und ein grosser Teil der Wohnungen hindernisfrei sind. Zum Boulevard und Platz öffnen sich die drei Gastrobetriebe des Westfelds, die bei gutem Wetter ihre Stühle und Tische ins Freie stellen: Das «Bio Bistro», das orientalisches-vegetarische «Umami» und die «Cantilena».

Letztere dient einerseits als Grossküche für das Lena-Haus, das unter dem Motto «Lebenswerte Nachbarschaft» Teil des Neubaus ist und in 85 barrierefreien Wohnungen 175 Personen beherbergt. Andererseits ist der Betrieb von Mittwoch bis Samstag für das ganze Quartier geöffnet. Am Sonntag wiederum wird den Lena-Mieterinnen und -Mieter ein «Wochenrückblick» aufgetischt; damit möchte man den Food-Waste minimieren.

Neben einem Doppelkindergarten und der Kita ist auch der Quartierverein Dynamo Iselin mit einem neuen Treffpunkteingezogen – zu einem Spezialtarif. Handwerkerinnen

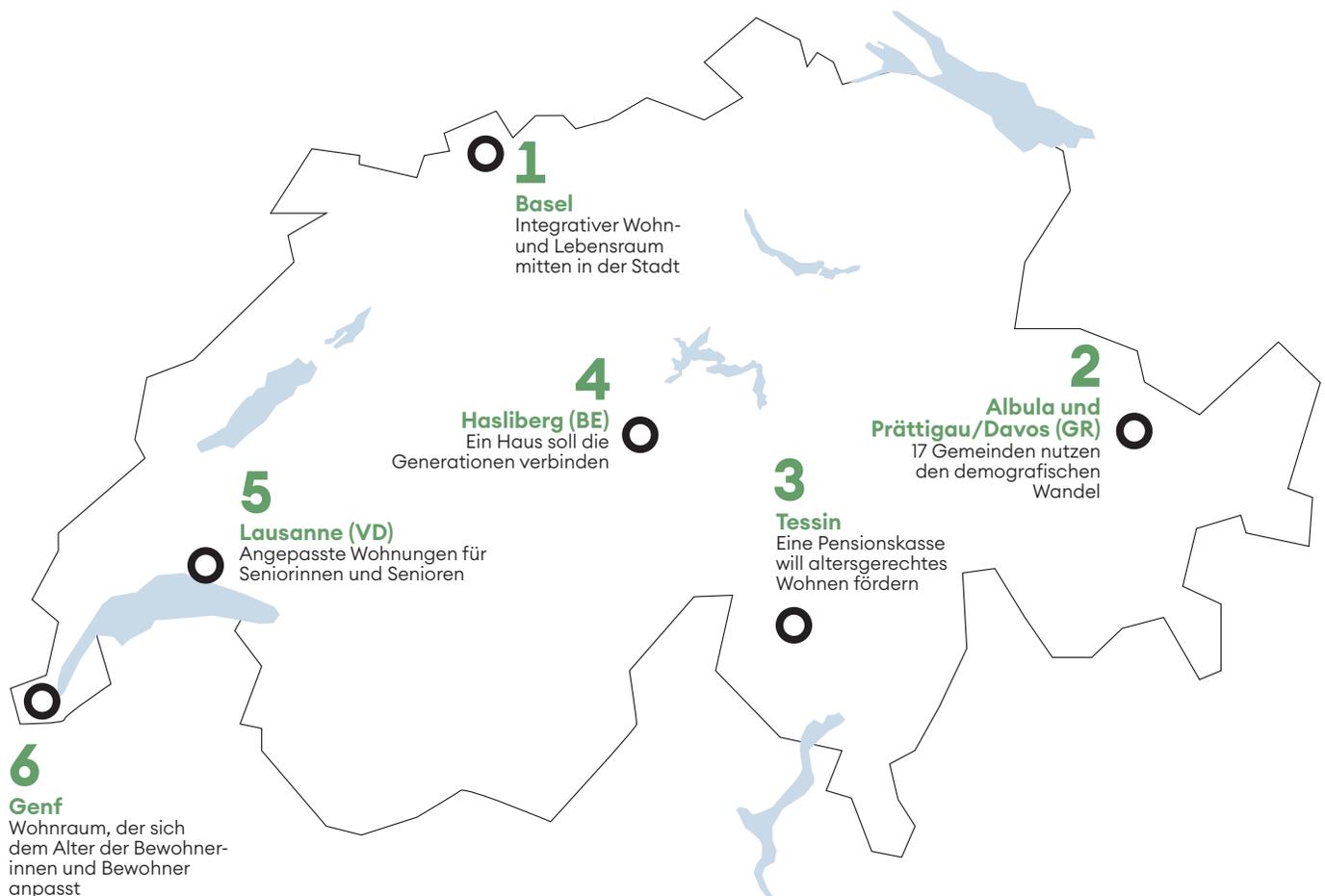
und Ateliers, beispielsweise jenes eines Gitarrenbauers, locken zusätzliche Besucherinnen und Besucher an und sorgen dafür, dass das Westfeld als Bindeglied wirkt und das Iselinquartier aufwertet. «Die drei Restaurants helfen, dass der Spitalbau nicht mehr als Riegel im Quartier wirkt, sondern im Gegenteil dessen Herz bildet», bilanziert Andreas Courvoisier. So gibt etwa der Gitarrenbauer an lauen Sommerabenden im «Umami» ein Jazzkonzert, was sich schnell herumgesprochen hat.

Ende 2023 wurde im Rahmen der Bauetappe 2 auch das zweite der beiden ehemaligen Spitalpersonnhäuser abgerissen. An seiner Stelle entstehen bis Anfang 2027 weitere 65 Wohnungen, Gewerbeflächen und ein Velopavillon. Andreas Courvoisier: «Dann werden gegen 1200 Menschen im Westfeld wohnen. Dank den 250 neu gepflanzten Bäumen und den zahlreichen begrünten Fassaden wird das Westfeld nicht nur Wohn-, sondern Lebensraum sein, und zwar für das ganze Quartier.» —

# Neue Räume für ältere Menschen

Ob Stadt oder Land: Geeignete Wohnungen für Seniorinnen und Senioren sind überall in der Schweiz ein Bedürfnis. Die sechs Projekte zu diesem Thema waren deshalb geografisch breit gestreut. Lassen Sie sich davon inspirieren, wie grosse Städte und kleine Gemeinden passgenaue Lösungen fanden.

---



# 1

## Basel: Integrativer Wohn- und Lebensraum mitten in der Stadt

In Grossbasel-West im dicht bevölkerten Iselinquartier liegt das 5,3 Hektar grosse Areal Westfeld. Hier leben viele ältere Menschen und sozial Benachteiligte. Ein belebter Quartiertreffpunkt fehlte aber. Die Baugenossenschaft «wohnen&mehr» plante deshalb auf dem ehemaligen Spitalareal ein Zentrum mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität. Erhalten hat die Genossenschaft das Areal im Baurecht vom Kanton Basel-Stadt.

Von Anfang an setzten die Projektträger auf eine partizipative Planung. Die Baugenossenschaft, Quartierorganisationen, Vereine und Verwaltungsstellen ermittelten gemeinsam, wie künftig auf dem Westfeld gewohnt, gewirtschaftet und gelebt werden soll. Eine Art «Westfeldkonferenz» in Form von Runden Tischen förderte das verbindliche Zusammenwirken der Akteure, bezog die Quartierbewohnerschaft mit ein und brachte generationenübergreifende Projekte hervor. So entstand ein Quartier, das die Identität, die Integration und den Zusammenhalt unter den Bewohnerinnen und Bewohnern stärken soll.

Zur Verfügung stehen dafür Begegnungsräume für alle Generationen: ein verkehrsfreier Quartierplatz, ein Garten, ein Quartierzentrum, eine Tagesstätte und Spielangebote für Kinder. Dazu kommen Co-Working-Räume, Gästewohnungen, Läden, Restaurants und ein Fitnesscenter. Neben klassischen Wohnungen wurden neue Formen geplant und zum Teil bereits umgesetzt, beispielsweise «Clusterwohnungen» für ältere Menschen, bestehend aus Kleinwohnungen mit Gemeinschaftsbereichen.

Anfang 2023 sind die ersten Mieterinnen und Mieter eingezogen, Gastrobetriebe und Läden haben eröffnet, erste Aktivitäten und Angebote laufen. Vollständig abgeschlossen ist das Westfeld anfangs 2027 mit der Vollenendung der 2. Bauetappe.

---

### KONTAKT

→ Claudio Paulin, Baugenossenschaft wohnen&mehr  
c.paulin@wohnen-mehr.ch, +41 61 261 07 04

### WEB

Projektträger:

➤ [www.westfeld-basel.ch](http://www.westfeld-basel.ch)

Bund:

➤ [www.tinyurl.com/westfeldBS](http://www.tinyurl.com/westfeldBS)

# 2

## Albula und Prättigau/ Davos (GR): 17 Gemeinden nutzen den demografischen Wandel

Viele Berggemeinden haben mit gleich zwei Problemen des demografischen Wandels zu kämpfen: Einerseits wandern junge Menschen ab, andererseits fehlt es an geeigneten Wohnangeboten für ältere Personen, damit diese weiterhin im Ort leben können. Gefragt sind barrierefreie, zentral gelegene Wohnungen. Diesen Herausforderungen stehen auch die Regionen Albula und Prättigau/Davos gegenüber. Die 17 Gemeinden wollen den demografischen Wandel nutzen, um eine nachhaltige Besiedlung in ihrer Region sicherzustellen.

Akteure der öffentlichen Hand, der Wohnungswirtschaft und der Zivilgesellschaft entwickelten in drei «Laboren» Wohnraumstrategien. Sie haben das Ziel, die Zuzüge von Personen der Generation 55+ zu fördern, die Verweildauer von Angehörigen der Generation 65+ zu verlängern und die Umzüge von Menschen der Generation 80+ an besser erschlossene Lagen zu ermöglichen. Grundlage für die Strategie waren neben Umfragen verschiedene Veranstaltungen mit der Bevölkerung, mit Eigentümern und mit den Behörden zu Themen wie Eigentümerdialog, Dorfkernentwicklung, Generationenwohnen in geschützten Ortsbildern und Wohnstandort-Marketing.

Durch dieses Vorgehen testeten die Gemeinden neue Methoden der Zusammenarbeit und gewannen wichtige Erkenntnisse. Beispielsweise wurden die konkreten Auswirkungen des Raumplanungsgesetzes und des Zweitwohnungsgesetzes auf kleine Berggemeinden sichtbar. Zudem lieferten die Umfragen wertvolle Informationen über das potenzielle Engagement und die Absichten von Zweitwohnungsbesitzern und -besitzerinnen und über die Bedürfnisse der Generation 70+.

Die Dokumentation, die Konzepte – auch «Kochbücher» genannt – und die Umfrageresultate stehen den Gemeinden jetzt zur Verfügung.

---

### KONTAKT

→ Dr. Joëlle Zimmerli, zimraum  
zimmerli@zimraum.ch, +41 78 734 79 74

### WEB

Projektträger:

➤ [www.neustarter.info](http://www.neustarter.info)

Bund:

➤ [www.tinyurl.com/neustarterGR](http://www.tinyurl.com/neustarterGR)

# 3

## Tessin: Eine Pensionskasse will altersgerechtes Wohnen fördern

An verschiedenen Standorten im Tessin sah sich die Pensionskasse Fondazione Ticinese per il secondo pilastro (FTP) mit einer Alterung ihrer Mieterschaft und ihres Immobilienbestands konfrontiert. Sie stellte deshalb das Thema «Wohnen für ältere Menschen» in den Mittelpunkt ihrer Entwicklungsstrategie.

Dafür ermittelte das Projektteam die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner bezüglich Wohnen und Mobilität sowie wichtiger Dienstleistungen. Konkrete Massnahmen, um die Lebensqualität, das Zusammenleben der Generationen und bedarfsgerechten Wohnraum im städtischen Umfeld zu fördern, definierte es ebenfalls. Ausserdem entwickelte das Projektteam gestalterische Richtlinien für die Renovation der fünf ausgewählten Gebäude, welche die FTP sanieren wollte.

In allen Phasen der Projektentwicklung bezog der Projektverantwortliche sämtliche Betroffenen und Akteure in die partizipative Planung ein: die Gemeinden, die Interessenvertretungen, ältere Mieterinnen und Mieter sowie Fachleute aus dem Bereich «Aktives Altern zu Hause».

Leider hat die Eigentümerin die für die Renovationen ausgewählten Gebäude im Verlauf des Modellvorhabens verkauft. Daher wurden die geplanten Anpassungen bis jetzt noch nicht umgesetzt. Ob der neue Eigentümer daran interessiert ist, steht noch nicht fest. Mit den Erkenntnissen aus dem Prozess verfügt die Pensionskasse FTP nun allerdings über eine Grundlage, um sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig in Immobilien zu investieren.

---

### KONTAKT

→ Marcello Martinoni, Consultati SA  
martinoni@consultati.ch, +41 91 825 38 85

### WEB

Projektträger:

➤ [www.tinyurl.com/consultati](http://www.tinyurl.com/consultati)

Bund:

➤ [www.tinyurl.com/FondazioneTicinese](http://www.tinyurl.com/FondazioneTicinese)

# 4

## Hasliberg (BE): Ein Haus soll die Generationen verbinden

In der Gemeinde Hasliberg im Berner Oberland zwingt der Mangel an geeignetem Wohnraum ältere Menschen zu einem Wechsel aus ihrer gewohnten Umgebung in ein Altersheim im Tal. Ausserdem ziehen junge Leute aus der Berggemeinde weg, weil sie keinen geeigneten Wohnraum finden. Diesen Entwicklungen wollten die Einwohnerinnen und Einwohner entgegenwirken. Sie initiierten das Projekt «Generationenwohnen Hasliberg»: ein Generationenhaus an zentraler Lage im Dorf mit barrierefreien, bezahlbaren Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und Angeboten wie einem Café oder einer Kita. Auch geplant ist ein lokales «Sorgenetzwerk», das Dienstleistungen wie Spitex, Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit erweitert und vernetzt.

Um das Projekt umzusetzen, haben Einwohnerinnen und Einwohner eine Wohnbaugenossenschaft gegründet. Fachliche Unterstützung holten sie sich bei der Hochschule Luzern und der Accademia di Architettura di Mendrisio. Die Bedürfnisse der älteren Einwohnerinnen und Einwohner evaluierten die Projektverantwortlichen der Genossenschaft anhand von Befragungen. Zudem richteten sie verschiedene Öffentlichkeits- und Mitwirkungsveranstaltungen aus, präsentierten Architekturmodelle, betrieben Medienarbeit und erhielten nach einer intensiven Evaluation ein geeignetes Grundstück im Baurecht von der Gemeinde zugesprochen.

Nach der erfolgreichen Umzonung der Parzelle geht die Wohnbaugenossenschaft nun die nächsten Schritte wie Finanzierung und Baubewilligungsverfahren an und nimmt den Aufbau des Sorgenetzwerks an die Hand.

---

### KONTAKT

→ Katharina Nägeli-Hänseler, Wohnbaugenossenschaft Hasliberg  
wohnbaugenossenschafthasliberg@gmail.com

### WEB

Projektträger:

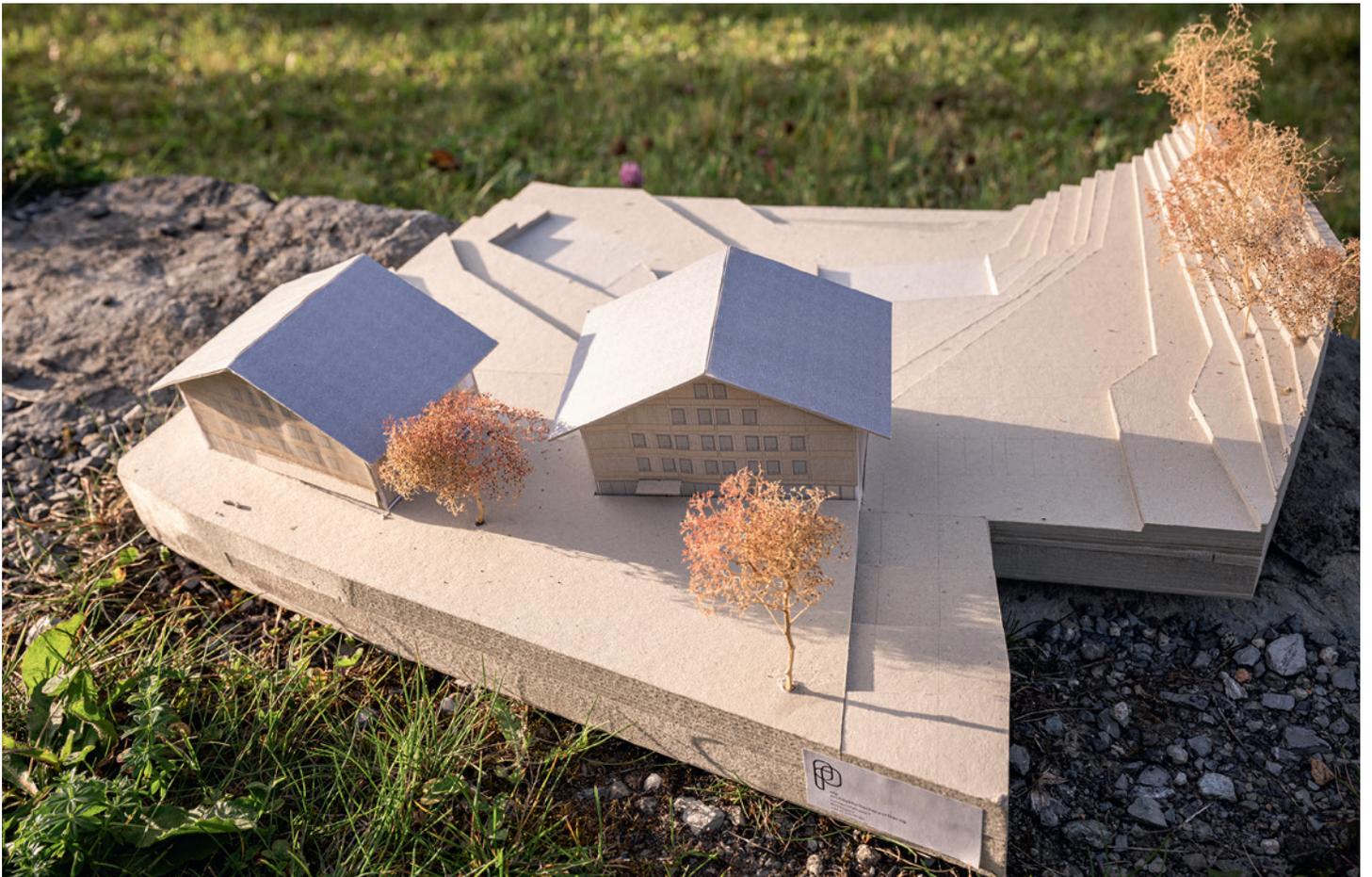
➤ [www.wohnbaugenossenschaft-hasliberg.ch](http://www.wohnbaugenossenschaft-hasliberg.ch)

Bund:

➤ [www.tinyurl.com/haslibergBE](http://www.tinyurl.com/haslibergBE)



An zentraler Lage auf der Hohfluh in Hasliberg (BE) (↑) sollen zwei gemeinnützige Wohnhäuser für alle Generationen entstehen (↓ Modell).





Die Stadt Lausanne und Pro Senectute Vaud passen Wohnungen an die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren an (↑) und haben Besuche von Sozialbetreuerinnen und -betreuern eingeführt (↓).



# 5

## Lausanne (VD): Angepasste Wohnungen für Seniorinnen und Senioren

Wie lassen sich bestehende Wohnungen so umwandeln, dass ältere Menschen in ihrem vertrauten Umfeld bleiben können? Pro Senectute Vaud und die Stadt Lausanne wollen im Lausanner Quartier Sous-Gare Seniorenwohnungen entstehen lassen – teils durch Abriss und Wiederaufbau eines alten Gebäudes, teils durch Anpassungen in bestehenden Wohnungen.

Aber auch die nachbarschaftlichen Beziehungen im Quartier wollen die beiden Projektträger stärken und bei ausgewählten Personen regelmässige Besuche von Sozialbetreuerinnen und -betreuern organisieren. Auf diese Weise wollen sie feststellen, ob und welche Art von Unterstützung die betroffenen Menschen benötigen.

Bereits acht Wohnungen wurden unterdessen angepasst, die Nachbarschaftshilfe sowie Besuche von Sozialbetreuerinnen und -betreuern sind umgesetzt. Für den Aufbau eines intergenerationellen Beziehungsnetzwerks für die Nachbarschaftshilfe hat Pro Senectute Vaud zudem Zusammenkünfte und Gruppen für Spaziergänge organisiert.

Ein Teil des Modellvorhabens wurde bereits erfolgreich auf die Gemeinde Gland übertragen. Ausserdem entwickelte die Stadt Lausanne basierend auf den Ergebnissen des Modellvorhabens mit der Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL) ein Projekt zum Wohnungstausch. Dieses neue Pilotprojekt richtet sich an die ältere Bevölkerung sowie an Familien und wurde auch in das Förderprogramm Nachhaltige Entwicklung 2023–2024 des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE aufgenommen.

---

### KONTAKT

→ Marion Zwygart, Pro Senectute Vaud  
marion.zwygart@vd.prosenectute.ch, +41 76 393 50 64

### WEB

Projektträger:

➤ [www.tinyurl.com/habitatseniors](http://www.tinyurl.com/habitatseniors)

Bund:

➤ [www.tinyurl.com/lausanneVD](http://www.tinyurl.com/lausanneVD)

## ↓ Vertiefung

**Wie können Gemeinden und Regionen passenden Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen schaffen. Der Fachbericht der Agentur Infraconsult fasst die Erkenntnisse dieses Schwerpunkts detailliert zusammen und vertieft das Thema.**

➤ [www.tinyurl.com/wohnraum-lebensraum](http://www.tinyurl.com/wohnraum-lebensraum)

# 6

## Genf: Wohnraum, der sich dem Alter der Bewohnerinnen und Bewohner anpasst

Das aktuelle Wohnungsangebot in Genf ist äusserst knapp – und weit davon entfernt, die Nachfrage einer Gesellschaft zu befriedigen, in der zwei von vier Generationen im Ruhestand sind. Der heutige Wohnungsbestand sowie die städtischen Infrastrukturen sind für eine Drei-Generationen-Gesellschaft konzipiert und berücksichtigen die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft zu wenig. Auch Bauinvestoren und Immobilienbesitzerinnen scheinen die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnsituation nicht wirklich zu erkennen, wenn Renovationen und Gebäudesanierungen anstehen.

Der Verein Association pour l'habitat à 4 générations plant deshalb eine Immobilie mit anpassungsfähigen Elementen. Sie lässt dank einer flexiblen Wohnraumgestaltung einfache altersgerechte Anpassungen zu. Am Projekt beteiligt sind Akteurinnen und Akteure aus der öffentlichen Verwaltung, Architekten, Immobilienberaterinnen, Bau- und Energiefachleute, Mitglieder von Baugenossenschaften, Expertinnen und Experten für sozialen Wohnungsbau und für sozial-medizinische Dienstleistungen.

Für die Entwicklung eines Prototyps schuf der Verein in Zusammenarbeit mit dem Forum Grosselin ein Gefäss, um die Bevölkerung partizipativ ins Projekt einzubinden. Eine Halle mit Laborcharakter steht der Bevölkerung offen und bietet Platz für Gedankenexperimente, Diskussionen und Informationen über den Prozess und das Projekt. Auch Architekturmodelle sind dort zu besichtigen.

Der interdisziplinäre und partizipative Ansatz sowie die Idee des flexiblen Wohnangebotes für vier Generationen wurden ausserdem an der Perspektivkommission Genf 2050 und an der Podiumsdiskussion des Forums Wohnungsbau 2023 der ETH Zürich präsentiert.

In einem nächsten Schritt sucht der Verein ein geeignetes Grundstück für den geplanten Prototypen.

---

### KONTAKT

→ Laura Mechkat, liengme mechkat architectes sàrl  
l.mechkat@lm-architectes.ch, +41 22 320 04 65

### WEB

Bund:

➤ [www.tinyurl.com/4Generationen](http://www.tinyurl.com/4Generationen)

«Wir möchten,  
dass ältere  
Leute hier in  
der Gemeinde  
möglichst lange  
ein selbstbe-  
stimmtes Leben  
führen können.»

Katharina Nägeli, Co-Präsidentin Wohnbaugenossenschaft Hasliberg



Zuerst war es eine Notlösung, dann kamen die Rückschläge. Doch jetzt ist das geplante Generationenhaus der Stolz der Gemeinde Hasliberg. Katharina Nägeli und Alex Willener sprechen über entwurzelte Seniorinnen und Senioren, die Abwanderung von jungen Familien und das Engagement der Bevölkerung.

---

**INTERVIEW:** Claudia Furger

**Frau Nägeli, Sie wohnen selbst in der Gemeinde. Warum wollen Sie hier oben ein Generationenhaus bauen und kein gewöhnliches Altersheim?**

Katharina Nägeli: Am Anfang dachten wir tatsächlich an ein ganz normales Altersheim. Die Idee hatte ein Einheimischer im Rahmen einer Zukunftswerkstatt der Gemeinde vorgebracht. Er musste miterleben, wie seine Eltern im hohen Alter in einen anderen Bezirk umziehen mussten und sich dabei komplett entwurzelt fühlten. Zukünftigen Seniorinnen und Senioren sollte das nicht mehr passieren. Darum verfolgten wir die Idee weiter – bis wir realisierten, dass der Bau eines Altersheims hier oben gar nicht möglich ist.

**Weshalb nicht?**

Alex Willener: Wegen der kantonalen Alterspolitik. Die schreibt vor, in welchen Gemeinden Altersheime gebaut werden dürfen. Hasliberg gehört nicht dazu. Das war ein Dämpfer.

**Und daraus entstand das Generationenhaus?**

Willener: Genau. Die Not führte zur neuen Idee: ein Wohnangebot mit Dienstleistungen wie Spitex für ältere Menschen, einem Gesundheitsstützpunkt sowie einer Kita und gegenseitigen Hilfeleistungen von Seniorinnen und Senioren und jungen Familien.

**Warum braucht die Gemeinde Hasliberg überhaupt ein solches Wohnangebot?**

Nägeli: Wir sind eine Berggemeinde. Hier wohnen die Leute auf ihren Bauernhöfen oder in ihren Chalets, und das bis ins hohe Alter. Ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen existiert nicht, geschweige denn ein Wohnangebot wie unser Projekt. Darum bleiben die Haslibergerinnen und Hasliberger so lange wie möglich auf ihren Höfen und in ihren Häusern. Die können allerdings sehr abgelegen oder auch in steilem Gelände liegen. Das ist ein Problem für Menschen, die körperlich nicht mehr fit sind.

Willener: Wenn diese Leute ihren Alltag nicht mehr selbstständig bewältigen können, müssen sie in ein Altersheim umziehen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner von Hasliberg liegt das aber in einer anderen Gemeinde, und die Seniorinnen und Senioren sind gezwungen, ihren letzten Lebensabschnitt in einem Umfeld zu verbringen, das ihnen nicht vertraut ist.

Nägeli: Wir möchten, dass ältere Leute hier in der Gemeinde möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben führen können. Gleichzeitig wollen wir den unter 40-Jährigen attraktive Wohnungen bieten. Wir haben miterlebt, dass viel zu viele von ihnen in den letzten Jahren weggezogen sind.

**Das Projekt nahm im Jahr 2015 seinen Anfang und der Baustart ist noch nicht erfolgt. Wieso kam es zu dieser Verzögerung?**

Willener: Wir gingen beim Projektstart tatsächlich davon aus, dass das Ganze zügiger vorangehen würde. Die Verzögerung ist auf den Prozess der Umzonung zurückzuführen. Das Grundstück liegt an zentraler Lage in Hasliberg Hohfluh auf dem ehemaligen Areal des Hotels «Alpenruhe». Diese Hotelzone musste für das Generationenhaus in eine sogenannte Misch- und Kernzone umgezont werden. Was sich einfach anhört, hat gut zwei Jahre an Zeit gekostet. Die zuständige kantonale Behörde stellte zuerst Forderungen, die das ganze Projekt hätten gefährden können. Das war ein Motivationsdämpfer für alle Beteiligten.

Nägeli: Das war eine harte Zeit, und so manch einer hat sich gefragt, ob das Projekt jemals zustande kommen wird.

Willener: Unterdessen ist die Umzonung zum Glück erfolgt, unter anderem mit Hilfe der am Modellvorhaben beteiligten Vertreterinnen und Vertreter der Bundesämter für Raumentwicklung und Wohnungswesen. Sie haben dafür gesorgt, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

**Sie sprechen die Modellvorhaben an. Was hatte die Teilnahme an diesem Programm für weitere Vorteile?**

Nägeli: Dass wir Teil der Modellvorhaben waren, hatte bei der Bevölkerung hier oben einen enorm positiven Effekt. Die Haslibergerinnen und Hasliberger realisierten, dass wir es mit dem Vorhaben ernst meinen und dafür auch eine Unterstützung des Bundes erhalten. Gleich zum Projektstart hat uns auch die finanzielle Unterstützung geholfen. Auch vom Wissenstransfer konnten wir profitieren, zum Beispiel, wenn sich alle Projektverantwortlichen zu einem regelmässigen Austausch persönlich trafen und über den jeweiligen Projektstand berichteten. Wir bauten dank diesem Austausch auch unser Netzwerk aus – zu anderen Gemeinden, aber auch zu Vertreterinnen und Vertretern des Bundes.

**Bei allen Projekten steht die Frage im Mittelpunkt: Was braucht es, damit sich Menschen im Alter wohlfühlen? Was ist Ihre Erkenntnis?**

Nägeli: Bei den älteren Menschen spielt der hindernisfreie Wohnraum eine bedeutende Rolle. Zudem muss er zentral liegen oder gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sein. So können die Menschen selbst ihre Besorgungen erledigen. Zudem können sie so am gewohnten Leben in der Gemeinde teilnehmen – auch wenn sie körperlich eingeschränkt sind. Denn die soziale Einbettung ist wichtig. Ältere Menschen dürfen nicht vereinsamen.

«Das Altern ist vielfältiger geworden, und vielfältige Wohnangebote sind darum eine logische Konsequenz, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.»

Alex Willener, Hochschule Luzern



**Im Generationenhaus in Hasliberg sollen auch junge Menschen leben. Haben sie andere Bedürfnisse?**

Willener: Ja, bei den Wohnungen für die jüngeren Leute achten wir darauf, dass sie grosszügig geschnitten sind und eine gewisse Flexibilität aufweisen. Auch für diese Zielgruppe ist die zentrale Lage wichtig. Ausserdem brauchen sie Angebote wie eben eine Kita oder private Hütemöglichkeiten. Das alles wollen wir mit dem Generationenhaus abdecken.

**Zentral ist die Mitwirkung der lokalen Bevölkerung. War das einfach?**

Nägeli: Am Anfang nicht. Es gab zwar eine Handvoll überzeugter Haslibergerinnen und Hasliberger, aber so manch einer war auch skeptisch, konnte sich die Umsetzung nicht gut vorstellen und glaubte auch nicht daran, dass wir dieses grosse Projekt hier oben stemmen können.

**Wie haben Sie die Skeptiker überzeugt?**

Nägeli: Indem wir regelmässige Workshops und Infoveranstaltungen durchgeführt haben. Wir haben sie laufend über den Stand der Dinge, über Erfolge, aber auch über Herausforderungen informiert. So wussten sie immer, was Sache war und dass wir das Projekt hartnäckig verfolgen. Heute stehen die Leute geschlossen hinter dem Projekt. Das ist für uns Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft wichtig zu wissen und motiviert uns.

Willener: Der regelmässige Austausch mit der Bevölkerung war essenziell, damit das Projekt akzeptiert wurde. Gleich zu Beginn haben wir auch Fragebögen an die über 55-Jährigen verschickt. Wir wollten von ihnen wissen, was sie brauchen, damit sie sich in einem Generationenhaus wohlfühlen. Die Rückmeldungen dazu waren äusserst zahlreich und haben uns bestätigt, dass das Interesse in der Gemeinde da ist.

# Katharina Nägeli

ist Co-Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft Hasliberg.

---

## Alex Willener,

ist Dozent an der Hochschule Luzern und hat als Projektleiter

für soziokulturelle Entwicklung das Vorhaben begleitet.

### **Gab es Projektphasen, die bei diesem partizipativen Prozess besonders interessant waren?**

**Willener:** Ja, und zwar die Phase, als erstmals konkrete Architekturmodelle ausgearbeitet und in der Gemeinde präsentiert wurden.

### **Erzählen Sie, bitte.**

**Willener:** Da keine finanziellen Mittel für architektonische Vor- oder Machbarkeitsstudien vorhanden waren, kamen wir auf die Idee, eine Fachhochschule anzufragen. Dank guter Verbindungen hat es bei der Accademia di architettura der Università della Svizzera italiana geklappt. Studierende setzten sich im Rahmen ihrer Semesterarbeit mit dem Generationenhaus auseinander und erarbeiteten Modelle dafür. Diese Arbeiten wurden in Mendrisio ausgestellt. Da Mendrisio nicht nebenan liegt, holten wir die Architekturmodelle in die Gemeinde und stellten sie hier aus.

**Nägeli:** Sie können sich vorstellen, wie lebhaft diese Arbeiten diskutiert wurden. Schliesslich waren auch experimentelle Entwürfe dabei. Ein Holzhochhaus in Hasliberg? Kam gar nicht in Frage! Auch Pergolen und Durchgangswege wurden kritisch unter die Lupe genommen. Viele fragten sich: Kann ich mir vorstellen, so zu wohnen?

**Willener:** Es war ein grossartiger und sehr wertvoller Austausch. Und eben ein interessanter, weil so viele Meinungen aufeinandertrafen.

### **Wird einer dieser Entwürfe jetzt umgesetzt?**

**Nägeli:** Nein, die Entwürfe wurden im Rahmen der Semesterarbeit entwickelt. Sie waren eine interessante Vorarbeit. Wir beauftragten anschliessend ein Architekturbüro aus der Gegend und stellten dessen Entwurf natürlich auch den Gemeindemitgliedern vor, an einem sogenannten Generationentag. An Thementischen wurde auch hier eifrig über die Grundrisse, die Nutzung der Gemeinschaftsräume oder die Gestaltung der Aussenbereiche diskutiert.

### **Das Haus ist nur ein Teil des Projekts. Daneben soll in Hasliberg ein lokales «Sorgenetzwerk» im Sinne einer sorgenden Gemeinschaft entstehen. Was ist das genau?**

**Nägeli:** Dem Aufbau dieses Netzwerks werden wir uns in den nächsten Monaten intensiv widmen. Einige Ideen, zum Beispiel zugeteilte «Ämtli» im Generationenhaus, sozialer Austausch bei Einsamkeit oder Fahrdienste für Arztbesuche, sind bereits vorhanden. Aber das konkrete Konzept steht noch nicht. Dafür möchten wir uns mit Fachpersonen austauschen, die ähnliche Projekte bereits umgesetzt haben, zum Beispiel das Genossenschaftsprojekt «Gewo Burgdorf». Auch mit dem lokalen Frauenverein möchten wir zusammenarbeiten. Denn Freiwilligenarbeit und Nachbarschaftshilfe wird in der Gemeinde bereits gelebt.

### **Generationenhäuser wie Ihres liegen im Trend. Zu Recht?**

**Nägeli:** Ich finde ja. Und das nicht nur in Berggemeinden, sondern auch in Städten und Agglomerationen. Seniorinnen und Senioren leben so lange wie möglich allein und wechseln schliesslich in ein Alters- und Pflegeheim. Ein Generationenhaus mit einem Sorgenetzwerk füllt die Lücke zwischen diesen beiden Möglichkeiten und lässt die Bewohnerinnen und Bewohner länger selbstständig leben. Zudem bietet ein solches Haus attraktiven Wohnraum für jüngere Leute und begünstigt ein Miteinander.

**Willener:** Der demografische Wandel und die steigenden Gesundheits- und Pflegekosten erfordern neue wirtschaftliche Wohnmodelle. Das Altern ist vielfältiger geworden, und vielfältige Wohnangebote sind darum eine logische Konsequenz, um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Es liegt im Interesse der Gesellschaft, neue Wohnformen anzubieten, damit die Betroffenen so lange wie möglich zu Hause oder in der Gemeinde bleiben können. Ausserdem fördern Generationenhäuser den gemeinnützigen Wohnungsbau, der als Verfassungsauftrag ein Ziel der Wohnungspolitik ist.

### **Wann werden die ersten Bewohnerinnen und Bewohner voraussichtlich ins Generationenhaus Hasliberg einziehen?**

**Nägeli:** Im Jahr 2027. Die Wohnbaugenossenschaft Hasliberg ist zuversichtlich, dass dies gelingt. —

# Erfolgsfaktoren für Ihr Projekt

Wie gestaltet man Wohn- und Lebensraum für morgen? Lassen Sie sich von den wichtigsten Erkenntnissen aus den Modellvorhaben inspirieren und leiten. Die sechs Projekte zeigen, was wichtig ist und wo die grössten Herausforderungen liegen.

---

## Die Wünsche abklären

Was haben Seniorinnen und Senioren für Lebens- und Wohnbedürfnisse? Treffen Sie keine pauschalen Annahmen, um diese Frage zu beantworten, sondern suchen Sie den Austausch mit den älteren Menschen in Ihrer Gemeinde und bringen Sie alle möglichen Wohnformen ins Gespräch. Die Erfahrung zeigt, dass die Seniorinnen und Senioren gerne einbezogen werden und das Thema Wohnen auf grosses Interesse stösst. Wählen Sie dafür eine breite Palette an Kommunikationsmassnahmen, damit Sie auch wirklich alle erreichen. Ein Mix aus Informationsanlässen, Umfragen, Workshops oder Interviews kombiniert mit digitalen Kanälen wie einer Website oder einem Mailversand haben sich bewährt.

### TIPP

**Altersgerecht zu denken, bedeutet, dass man sich mit seiner eigenen Zukunft und dem Alter auseinandersetzt. Viele drücken sich vor diesem Thema. Sie wollen nicht wahrhaben, dass auch sie wahrscheinlich einmal auf Hilfe angewiesen sein werden. Bauen Sie diese mentale Hürde ab, indem Sie das Thema in Ihre Kommunikation einflechten und die Menschen darauf ansprechen.**

## Auf eine zentrale Lage achten

Altersgerechter Wohnraum verlangt nach einer guten, zentralen Lage in einem bestehenden Quartier oder im Dorf. So stellen Sie sicher, dass die älteren Leute mit anderen Menschen in Kontakt kommen, aber auch ihren

Alltag möglichst lange allein bewältigen können. Dabei hilft die Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, an medizinische Versorgung und an den öffentlichen Verkehr. Schenken Sie deshalb dem Standort grosse Beachtung, und zwar nicht nur, wenn Sie einen Neubau planen. Die Anpassung bestehender Gebäude an zentralen Lagen ist mindestens so wichtig.

### TIPP

**Ein altersgerechter Wohnraum beschränkt sich nicht nur auf die Wohnung. Auch die unmittelbare Umgebung zählt dazu. Achten Sie deshalb auch auf einen attraktiven Aussenbereich, etwa auf einen einladenden Garten oder eine Terrasse. Der Aussenraum sollte wie auch das Quartier als Ganzes hindernisfrei sein, damit sich die Bewohnerinnen und Bewohner dort begegnen können. Das hat einen positiven Einfluss auf die physische wie auch die psychische Gesundheit.**

## Ein Nachbarschaftsnetzwerk aufbauen

Besonders im städtischen Umfeld leben Seniorinnen und Senioren oftmals jahrelang in ihrer Wohnung, ohne die Nachbarn jemals zu sehen. Aber auch in ländlichen Gebieten kann es schwierig sein, sich in ein bereits bestehendes soziales Gefüge zu integrieren – speziell, wenn man im Rentenalter in ein neues Dorf oder eine neue Region umzieht. Sorgen Sie deshalb aktiv für ein hilfsberechtigtes Nachbarschaftsnetzwerk, etwa durch gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten wie Quartiersvereinstätigkeiten oder Nachbarschaftstreffen. In Lausanne förderte Pro Senectute zum Beispiel den Aufbau einer «ca-

ring community», indem sie Zusammenkünfte und Spaziergänge organisierte. Über 50 Personen nahmen mindestens einmal an einem solchen Treffen teil, und es kommt nun vermehrt zu gegenseitigen Einladungen und gemeinsamen Aktivitäten.

### TIPP

**Man kann Seniorinnen und Senioren nicht zu Kontakten zwingen. Man sollte sie ihnen aber ermöglichen, indem man nicht nur neue Strukturen und Angebote aufbaut, sondern auch bestehende integriert und weiterentwickelt.**

## Die Betroffenen einbeziehen

Seniorinnen und Senioren haben in der Regel Zeit, Erfahrung und sind teilweise sehr motiviert, sich zu engagieren. Nutzen Sie dieses Potenzial und binden Sie zum Beispiel interessierte Personen in die Quartierplanungen ein oder beauftragen Sie Freiwillige mit der Organisation einer Veranstaltung. Auf diese Weise entstehen neue Ideen, und es kommt zu einem Wissensaustausch mit jüngeren Generationen. Die Zusammenarbeit steigert das gegenseitige Verständnis und die Solidarität und fördert die Hilfe im Alltag.

### TIPP

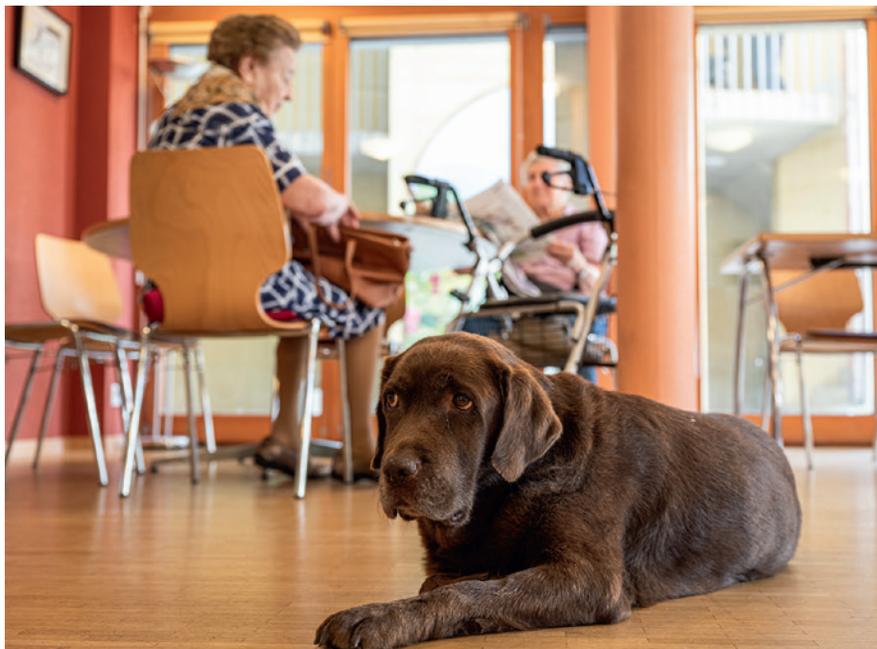
**Menschen, die sich ehrenamtlich engagieren, sind für Projekte dieser Art äusserst wichtig. Pflegen Sie den Kontakt mit ihnen und halten Sie sie auf dem Laufenden. Fallen zentrale Personen plötzlich weg, weil sie nicht mehr motiviert sind, kann dies das Projekt stark gefährden und ihm den Wind aus den Segeln nehmen. Vermeiden Sie bei der Kommunikation komplexen Fachjargon. Ihre Sprache und die verwendeten Begriffe sollen für alle verständlich sein.**

## Partnerschaften aufgleisen

Wenn bei einem Projekt die Unterstützung von wichtigen Partnern wie der Stadt, der Gemeinde oder sonstigen Schlüsselakteuren von Anfang an gross ist, ziehen viele weitere Interessengruppen nach. Holen Sie die entscheidenden Institutionen, Eigentümerinnen und Akteure deshalb frühzeitig an Bord und schaffen Sie so Planungssicherheit. Die Projektverantwortlichen der Modellvorhaben sind zum Beispiel häufig Partnerschaften mit der Spitex und Pro Senectute eingegangen. In Basel beteiligten sich verschiedene Stiftungen, Wohnbaugenossenschaften und ein Spital am Modellvorhaben. Darüber hinaus arbeiteten Fachleute aus den Bereichen Architektur und Immobilienentwicklung oder Expertinnen und Experten für sozialen Wohnungsbau und sozial-medizinische Dienstleistungen bei verschiedenen Vorhaben mit. Ein breit abgestütztes Projekt erleichtert auch die Finanzierung. Gerade dabei spielen Stiftungen teilweise eine entscheidende Rolle.

### TIPP

Eine Zusammenarbeit mit Pensionskassen ist ebenfalls sehr vielversprechend. Sie gehören zu den grössten Immobilienbesitzerinnen und können deshalb das Angebot von altersgerechten Wohnungen stark beeinflussen und ihren Wohnungsbestand an eine Gesellschaft anpassen, in der die Menschen älter werden.



↑ Altersgerechtes Wohnen in Lausanne (VD)

## Realistische Ziele setzen

Am Anfang hat man oft grosse Träume. Das ist erlaubt, aber im Projektalltag sind Ziele wichtig, die man erreichen kann. Ein überdimensioniertes Projekt ist schwierig umzusetzen und führt zu Frustration für alle Beteiligten. Gerade Bauprojekte entpuppen sich aufgrund der hohen rechtlichen Anforderungen oft als langwierige Prozesse.

### TIPP

Setzen Sie nicht nur ein Endziel, sondern definieren Sie auch Zwischenziele, die Sie regelmässig kommunizieren. Dabei ist es von Vorteil, schnell kleine, aber sichtbare Erfolge zu erzielen. So gewinnen Sie Aufmerksamkeit und Unterstützung für Ihr Projekt.

## Überzeugend kommunizieren

Es ist schwierig, eine Balance zwischen finanzieller Tragbarkeit und dem Wunsch nach günstigem und «gerechtem» Wohnraum für alle zu finden. Die Baukosten sind in den letzten Jahren gestiegen. Für private Bauträger müssen Immobilien eine Rendite abwerfen. Deshalb benötigen Sie überzeugende Argumente für Eigentümerinnen und Eigentümer, damit sie die gewünschten Investitionen in altersgerechte Anpassungen tätigen, oder für Immobilienentwicklerinnen und -entwickler, damit sie von Beginn an sozial Benachteiligte berücksichtigen.

### TIPP

Kommunizieren Sie klar und versuchen Sie ein gemeinsames Verständnis und gemeinsame Ziele mit Schlüsselpersonen der Immobilien- und Gesundheitsbranche sowie den Behörden zu definieren.

## Das Projekt sichtbar machen

Attraktive Visualisierungen, Zeichnungen oder Modelle helfen massgeblich mit, dass man sich das Projekt vorstellen und sich damit identifizieren kann. So liess zum Beispiel die Wohnbaugenossenschaft Hasliberg für das Generationenhaus verschiedene Architekturmodelle entwerfen und präsentierte sie den Gemeindemitgliedern.

### TIPP

Achten Sie bei der Visualisierung darauf, dass sie schon von Beginn an dem geplanten Ergebnis möglichst gut entspricht. Und sorgen Sie dafür, dass sie gesehen wird. Laden Sie zum Beispiel die Gemeindemitglieder und die lokalen Medien zu einer Veranstaltung mit Essen und Musik ein. Dies trägt zur Bekanntheit des Projekts bei und motiviert die Einwohnerinnen und Einwohner, aber auch andere Akteure, sich zu informieren und mitzudiskutieren.

## Risiken erkennen

Behörden denken oft in Sektoralpolitiken, was die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Themenbereichen erschwert. Zudem lassen gewisse Haltungen und Prozesse manchmal nicht genug Spielraum, um Kompromisse und Lösungen zu finden. Unterschiedliche Zeitpläne und Arbeitsrhythmen von Privatsek-



↑ In Hasliberg (BE) sollen Menschen auch im hohen Alter in der vertrauten Umgebung bleiben können.



↑ In Basel bietet das neue Quartier Westfeld ein Experimentierfeld für neue Wohnformen.

tor und Behörden sowie neue politische Mehrheiten und personelle Wechsel können ebenfalls Projekte behindern. Ausserdem haben private Unternehmen oft andere Interessen als die öffentliche Hand. Gerade bei Bauprojekten können diese Hürden zu grossen Verzögerungen führen.

### TIPP

Nehmen Sie sich zu Beginn Zeit, um mögliche Risiken zu identifizieren und Massnahmen zu treffen, um sie zu entschärfen. Beispielsweise können Vorgespräche mit den Nachbarn dazu beitragen, Einsprachen gegen das Projekt zu vermeiden.

«Ich weiss: Für den  
Rest meines Lebens  
muss ich nicht  
allein sein, wenn  
ich nicht will.»

---

Markus Spinatsch, Bewohner Westfeld Basel

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Bundesamt für Strassen ASTRA  
Bundesamt für Gesundheit BAG  
Bundesamt für Umwelt BAFU  
Bundesamt für Sport BASPO  
Bundesamt für Landwirtschaft BLW  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

### **Produktion**

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

### **Redaktion**

Kommunikation ARE

### **Autorinnen und Autoren dieser Ausgabe**

Claudia Furger, Bern; Pieter Poldervaart, Basel

### **Fotografie**

© Pascal Mora, Zürich

### **Grafisches Konzept und Gestaltung**

Susanne Krieg SGD, Basel

### **Druck**

Länggass Druck AG, Bern

1

### KLÄREN SIE DIE BEDÜRFNISSE AB

Suchen Sie den Austausch mit Ihrer Zielgruppe und eruieren Sie im Detail ihre Bedürfnisse und Wünsche, was Lage, Wohnform und Wohnkosten anbelangt.

2

### PLANEN SIE IM ZENTRUM

Altersgerechter Wohnraum verlangt nach einer guten zentralen Lage in einem hindernisfreien Quartier oder Dorf. Passen Sie bestehende Gebäude an. So können sich die Generationen begegnen, sich austauschen und zusammenhalten, ohne dass jemand vereinsamt.

## → Fünf Tipps zum Schluss



3

### SCHLIESSEN SIE PARTNERSCHAFTEN

Holen Sie entscheidende Partner wie die Gemeinde oder Eigentümerinnen und Eigentümer früh an Bord. Oft ziehen weitere Interessengruppen nach. Zudem erleichtert die Unterstützung wichtiger Personen die Finanzierung.

4

### BINDEN SIE DIE MENSCHEN EIN

Seniorinnen und Senioren haben in der Regel Zeit, Erfahrung und sind oft auch sehr motiviert, sich zu engagieren. Nutzen Sie dieses Potenzial.

5

### GEHEN SIE AN DIE ÖFFENTLICHKEIT

Sprechen Sie über den demografischen Wandel und über den Wohn- und Lebensraum für mehrere Generationen. Je mehr Personen, Firmen und Organisationen davon wissen, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie Projekte unterstützen.