

Alterswohnungen, die neue erfolgreiche Glarner Spezialität

Um in einer Gemeinde die benötigten Alterswohnungen bereitzustellen, kann die Gründung einer Genossenschaft die Lösung sein. Die Genossenschaft Alterswohnungen Linth hat mit ihrem Modell gar die ganze Region überzeugt.



Auf dem einstigen Gelände der Zigerfabrik sind zentrale, preisgünstige und barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen gebaut worden. Im Parterre befindet sich das Café «Zigerribi», in dem regelmässig Veranstaltungen stattfinden. Bild: zvg

Bis vor ein paar Jahren stand in Oberurnen (GL) die erste Zigerfabrik der Welt. Mittlerweile wird die Glarner Spezialität in einer ehemaligen Molkerei im Kantonshauptort hergestellt. Derweil hat neues Leben den Wegzug des alten Handwerks wettgemacht: Ältere Menschen, die gerne zentral, preisgünstig und barrierefrei wohnen, sind auf dem einstigen Fabrikgelände fündig geworden. Die Genossenschaft Alterswohnungen Linth (früher Näfels) hat mitten im Dorf ein vierstöckiges Haus erstellt. Die 24 altersgerechten Wohnungen sind alle bewohnt und «stellen die Mieter sehr zufrieden», bestätigt Genossenschaftspräsident Franz Landolt. Im Parterre befindet sich das Café «Zigerribi», wo schwarzweisse Bilder an die frühere Schabzigerproduktion erinnern. Gelebt aber wird im Hier und Jetzt: Im Restaurationsbetrieb finden regelmässige Musikveranstaltungen und Jassnachmittage statt, an denen die neuen Bewohner der Alterswohnungen bereits rege teilnehmen.

Innenleben ermöglicht Selbstständigkeit

Das Wohnangebot kann sich sehen lassen: Die Wohnungen weisen zwischen 2½ und 3½ Zimmer auf und sind kompakt. Die Atmosphäre ist dank geräumigen Loggien und Balkonen hell. Weitere äusserliche Merkmale sind die farbig gestaltete Eternitfassade und das Attikageschoss. Doch das Spezielle am Oberurner Genossenschaftsbau ist das Innenleben: Sämtliche Zugänge sind stufenlos und behindertengerecht gestaltet. «Hier wohnen Menschen, die auf funktionale und einfach bedienbare Infrastruktur angewiesen sind», erklärt Genossenschaftspräsident Landolt. Das soll ihnen bis ins hohe Alter erlauben, möglichst selbstständig und sozial integriert zu leben.

Anfragen auch aus Nachbarkantonen

Am Bedarf nach dieser Wohnform fehlt es nicht: Anmeldungen treffen aus dem ganzen Kanton Glarus und sogar aus benachbarten St. Galler und Schwyzer

Gemeinden ein. Neue Wohnmöglichkeiten sind denn auch entstanden: Im Dorfzentrum von Näfels hat die Genossenschaft ihr fünftes Projekt realisiert. Um der überregionalen Bedeutung der Genossenschaft Ausdruck zu verleihen, haben die Mitglieder 2010 der Umbenennung in «Genossenschaft Alterswohnungen Linth» zugestimmt. Die Wohnungen im Näfelser Dorfzentrum umfassen ausschliesslich 3,5 Zimmer und sind rund 100 Quadratmeter gross. «Wir stellten fest, dass vor allem grosse Wohneinheiten fehlen», führt Franz Landolt aus. Zudem hat sich die gemeinnützige Bauträgerschaft erstmals entschieden, auf eigenem Grund zu bauen. Für rund 600 000 Franken kam der Erwerb der 2000 Quadratmeter grossen Parzelle zustande.

Anteilscheine sind begehrt

Die Finanzierung ging problemlos über die Bühne. Obwohl Wohnungsinteressenten nicht Genossenschaftsmitglied werden müssen, wurden genügend An-

teilscheine gezeichnet. Eine knappe Million Franken kam bei der Sammelaktion für das Bauprojekt zusammen. Mit dem Erwerb der Anteilscheine wird aber nicht nur altersgerechter Wohnraum gefördert, sondern auch an das Eigeninteresse der Bezüger gedacht: Das finanzielle Engagement wird von der Genossenschaft mit 2 Prozent jährlich verzinst. An das Darlehen von 600000 Franken sind jedoch Bedingungen geknüpft. Vor allem soll das Gebäude dem Minergiestandard entsprechen und muss invalidengerecht ausgestattet sein. Gemäss Landolt hat sich die Genossenschaft zusätzlich bemüht, die strengen Vorgaben für ein Eco-Zertifikat als Auszeichnung für eine gesunde und ressourcenschonende Bauweise zu erhalten. Das hohe ökologische und soziale Engagement kommt nicht von ungefähr: Begonnen hat es bereits mit der Siedlung im Letz, die ab Mitte der 1990er-Jahre in drei Etappen ebenfalls in Näfels erstellt wurde. Insgesamt weist diese 65 Alterswohnungen auf. Auf dem Dach steht eine 90 Quadratmeter grosse Kollektoranlage, was bei allen weiteren Projekten mit ebensolcher Selbstverständlichkeit der Fall sein wird.

Ohne zusätzliche Steuergelder

Kontinuität ist im Leistungsausweis der 1992 ins Leben gerufenen Genossenschaft ein wichtiges Kriterium geworden: Einige der Mitgründer wohnen inzwischen selber in einem Altersdomizil. Auch Präsident Franz Landolt war von Anfang an dabei. Als damaliger Gemeinderat von Näfels hat er sich dafür eingesetzt, den Bau von Alterswohnungen an eine privat organisierte Institution zu übertragen. «Die Gründer waren zum einen an Selbsthilfe interessiert und zum andern generell von dieser guten Sache überzeugt.» Für die Gemeindebehörde überwogen die Vorteile. «So lassen sich Projekte – ausserhalb der eher trägen politischen Institutionen – schnell und ohne zusätzliche Steuergelder realisieren», so Landolt.

Die private Finanzierung stellte schon beim ersten Projekt eine überwindbare Hürde dar. Und neben den vielen Privatpersonen, die Anteilscheine zeichneten, konnten Zuschüsse aus der kantonalen Wohnbauförderung sowie ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement (vgl. Kasten) entgegengenommen werden. Die Gemeinde Näfels half bei Grund und Boden aus. Eine für öffentliche Bauten vorgesehene Parzelle wurde im Baurecht an die Genossenschaft Alterswohnungen zu üblichen Konditionen abgetreten.

Viel Zusatznutzen

Der Standort erwies sich als Glücksfall: Direkt neben der Siedlung im Letz steht das regionale Alters- und Pflegeheim, weshalb die Infrastruktur für Essen und ambulante Pflege gemeinsam genutzt werden kann. Solche Ergänzungen sind für Franz Landolt ein wesentlicher Erfolgsfaktor. «Alterswohnungen und Altersheime sind zueinander keine Konkurrenz. Die Möglichkeit des selbstständigen Wohnens entlastet im Gegenteil die öffentlichen Institutionen und erlaubt diesen eine Spezialisierung auf bedürftige Pflegefälle», sagt der Genossenschaftspräsident. Doch auch die Genossenschaft selbst bietet vielfältigen Zusatznutzen. Gemeinschaftsräume gehören an allen Adressen dazu, ebenso Waschsäle auf jeder Etage.

Auf eigenen Füßen

Bei der Finanzierung steht die Genossenschaft inzwischen vollständig auf eigenen Füßen, die Rechnung scheint für alle aufzugehen. Leere Wohnungen hat es noch nie gegeben, sozial Bedürftige, derzeit etwa 15 Prozent der Mieterinnen und Mieter, erhalten Subventionen. Billig gebaut wurde trotzdem nicht: Alle Wohnbauten sind innen und aussen qualitativ hochwertig erstellt. Gemäss Franz Landolt zahlt sich hier vor allem die Kompetenz des beigezogenen ständigen Planers aus. Seine Erfahrung im gemeinnützigen Bau von Alterswohnungen ist mittlerweile im ganzen Kanton gefragt. Vorbildcharakter hatte offenbar auch das Genossenschaftsmodell: Heute

verfügt die Genossenschaft in 10 Mehrfamilienhäusern über 176 alters- und invalidengerechte Wohnungen, die immer voll sind. In der Zigerribi steht ein zweites Haus, 26 neue Wohnungen kamen auch im Zentrum von Amden (SG) hinzu. Weiter entwickelt wurde zudem das Hauswartzmodell mit Hauswarten vor Ort, die immer erreichbar sind und bei Bedarf auch Dienstleistungen in den Wohnungen selbst erbringen. Landolt spricht von einem Erfolgsmodell: «Wohnen in eigenen Häusern, aber mittendrin im Leben. Einkaufen, öffentlicher Verkehr, integriert in die Dorfgemeinschaft, mit öffentlichem «Kaffi» und Besuchszimmern.» Weitere Projekte sind in den Zentren von Netstal (Glarus) und auch Näfels geplant. Der altersgerechte Wohnungsbau auf genossenschaftlicher Basis hat sich in den letzten Jahren zur neuen Glarner Spezialität entwickelt.

Paul Knüsel

Der Text ist eine aktualisierte Version des Beitrags aus: WOHNEN, 7-8/2009

Wohnbaugenossenschaften als Partner der Gemeinden und mit einer Auszeichnung der UNESCO

In der Schweiz gibt es rund 2000 Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger mit insgesamt über 185000 Wohnungen. Wohnbaugenossenschaften sind keine staatlichen Wohnungsunternehmen, sondern privatwirtschaftliche Selbsthilfeorganisationen. Sie entziehen Wohnraum der Spekulation und sorgen dank dem Prinzip der Kostenmiete für ein langfristig preisgünstiges Wohnangebot. Die Genossenschaftsmitglieder profitieren von Mitspracherechten und einer hohen Wohnsicherheit und oft auch von diversen sozialen Angeboten. Vor Kurzem hat die UNESCO die Genossenschaftsidee zum Weltkulturerbe erklärt und würdigt damit auch die gesellschaftliche Leistung von Genossen-

schaften. Von diesen können insbesondere Gemeinden profitieren. Durch die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern können Gemeinden ihr Wohnungsangebot optimieren und damit zu einem gut funktionierenden Gemeindeleben beitragen. Gerade beim Thema Alterswohnen setzen immer mehr Gemeinden auf den gemeinnützigen Wohnungsbau oder initiieren gar die Gründung einer neuen Genossenschaft.

Link zu den Wohnbaugenossenschaften: www.wbg-schweiz.ch
Literaturtipp: Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, BWO, 2016. Bestellung oder Download unter www.bwo.admin.ch (unter «Wohnungspolitik» – «Studien und Publikationen»)

«Man sollte heute Wohnungen für vielfältige Zwecke bauen»

Wenn Simone Gatti Gemeinden bei der Planung von Alterswohnungen berät, schaut sie weit voraus, denn nach 2045 ist die Überalterung kein Thema mehr. Und sie weiss auch, welche Wohnformen bei den Senioren gefragt sind.



In den letzten Jahren haben wir beim Alterswohnen einen rasanten Wandel erlebt. Vorbei sind die Zeiten, als es vor allem darum ging, genügend Altersheimplätze zur Verfügung zu stellen.

Heute herrscht unter Fachleuten ein breiter Konsens: Die fitten Seniorinnen und Senioren wollen möglichst lange selbstständig leben. Ist das in der Immobilienbranche angekommen?

Simone Gatti: Angekommen ist dort auf jeden Fall, dass viele ältere Menschen grosszügige Wohnungen wünschen. Tatsächlich verfügen viele 80-Jährige über eine gute Rente. Doch das ist nur die

Hälfte der Wahrheit. Viele Leute können oder wollen nicht mehr als 1500 oder 1600 Franken pro Monat für das Wohnen ausgeben. Das ist in der Immobilienbranche – der einzigen Branche, wo man noch Geld verdienen kann – nicht wirklich ein Thema.

Und bei den Baugenossenschaften? Noch immer schiessen 50- oder 55-plus-Genossenschaftsprojekte wie Pilze aus dem Boden. Sie beruhen meist auf drei Pfeilern: eigene Wohnung – gemeinschaftliche Einrichtungen – Unterstützung durch

Pflege- und andere Dienstleistungsangebote. Ist das tatsächlich das Zukunftsmodell?

Gatti: Davon bin ich überzeugt. Über 90 Prozent der Menschen möchten im Alter so selbstständig wie möglich wohnen. Bei diesem Modell muss sich allerdings das Bewusstsein, dass man zwar weniger Wohnfläche, dafür aber mehr Gemeinschaftsraum zur Verfügung hat, oft erst bilden. Auch würde ich bei solchen Projekten stets genau hinschauen, ob die Gemeinde nicht auch Pflegeplätze benötigt. Die Integration einer Pflegewohnung – sie funktioniert ab einer

Die Siedlung Frieden in Zürich Affoltern bietet in ihren Neubauten vor allem 2,5-Zimmer-Wohnungen an.

Bild: Frederic Mey



Grössenordnung von etwa 16 Plätzen – ist eine gute Lösung, auch um Gemeinschaftseinrichtungen besser zu nutzen.

Die meisten dieser neuen Genossenschaftsprojekte werden von den Gemeinden unterstützt, etwa durch die Vergabe von günstigem Bauland. Welches Motiv haben sie?

Gatti: Bis 2011 wurden in den meisten Gemeinden Alters- und Pflegeheime durch die öffentliche Hand erstellt und als gemeindeeigene Betriebe geführt, für die Defizitbeiträge zu leisten waren.

Seit 2011 ist das neue Pflegefinanzierungsgesetz in Kraft. Seither leisten die Gemeinden keine Objekthilfe mehr, sondern übernehmen einen Teil der gesetzlich festgelegten Pflegekosten. Diese Subjekthilfe steigt mit zunehmendem Pflegebedarf. Gemeinden sind deshalb daran interessiert, neue Wohnformen zu entwickeln, die dafür sorgen, dass die Menschen später ins Pflegeheim eintreten. Dadurch sparen die Gemeinden letztlich viel Geld.

Auch die neuen Genossenschaftsprojekte wenden sich oft an den oberen Mittelstand, an Menschen, die vorher im Eigenheim wohnten.

Gatti: Wenn man Menschen, die im eigenen Haus leben, für diese Wohnform gewinnen will, geht das nur mit grossen Wohnungen. Das Problem ist: Solche Projekte werden relativ kostspielig. Wenn man dafür eine Genossenschaft gründet, bedeutet dies, dass die Bewohner zwischen 10 und 20 Prozent der Anlagekosten mit Eigenmitteln finanzieren müssen. Das funktioniert oft nur, wenn sie dafür ihre Einfamilienhäuser verkaufen können.

Ein Argument für das «gehobene» Modell lautet: In der Gemeinde werden wieder Einfamilienhäuser für Familien frei. Zudem bieten grosse Wohnungen die Chance, neue Modelle umzusetzen.

Gatti: Am Anfang, wenn die Wohnungen teuer sind, könnten dort Senioren leben, die sich das leisten können. Nach 10 oder 20 Jahren sind diese Wohnungen immer noch grosszügig, doch dank der Kostenmiete und dem Gewinnverzicht der Genossenschaften viel günstiger. Dann könnten Familien einziehen, für die der Preis nun tragbar wäre.

Da denken Sie an die demografische Entwicklung.

Gatti: Ab 2045 hört die sogenannte Überalterung auf, denn dann sterben die Babyboomer der Hochkonjunkturjahre weg. Deshalb ist es wichtig, dass man heute Wohnungen baut, die verschiedene Zwecke erfüllen können.

Der Mietpreis ist auch für ältere Menschen ein entscheidender Faktor. Geräumige Wohnungen, viel Gemeinschaftsraum, ein Concierge oder eine Animatorin – all das kostet.

Gatti: Ich plädiere für Projekte, die bescheiden ausgelegt sind und deshalb für eine breitere Schicht bezahlbar bleiben, allerdings ohne auf Qualität zu verzichten. Für Paare ist dies meist weniger ein Problem. Tatsache ist jedoch, dass ab einem gewissen Alter besonders die



Simone Gatti (60) ist dipl. Organisationsentwicklerin IFO/BSO mit abgeschlossenem universitärem Nachdiplomstudiengang in Gerontologie. Sie wirkt zudem als Präsidentin der Genossenschaft «ZukunftWohnen», die gemeinsam mit Interessentengruppen, Gemeinden und Investoren Wohnangebote für Menschen in der zweiten Lebenshälfte entwickelt, die auf dem Grundsatz des selbstbestimmten und gemeinschaftsorientierten Wohnens beruhen. Bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist Simone Gatti Mitglied des Vorstands.

www.simonegatti.ch
www.zukunftwohnen.ch

Frauen allein zurückbleiben. Sie haben es auf dem Wohnungsmarkt sehr schwierig – ja diese Zielgruppe existiert für die Anbieter schlichtweg nicht, wie eine Studie von 2010 belegt. Man muss auch bedenken, dass die Umwandlungssätze der Pensionskassen sinken und man auf dem Ersparten kaum noch Rendite erzielt. Viele werden im Alter weniger Geld zur Verfügung haben, als sie es sich heute vorstellen. Auch dies sind Indizien dafür, dass wir für die künftigen Senioren günstige Wohnungen brauchen.

Ist das in den Gemeinden kein Thema? Günstiger Wohnraum würde doch gerade dazu beitragen, dass weniger Sozialleistungen ausgerichtet werden müssen.

Gatti: Leider ist Altersarmut in der Schweiz ein Tabuthema. Die Beiträge an die Pflegeplätze steigen mit jedem Pflegebedürftigen. Es ist deshalb verständlich, dass Gemeinden zum Teil gar keine günstigen Alterswohnungen wollen, die

Denn ich baue auf starke Partner

Die Previs Vorsorge gehört zu den zehn grössten Sammel- und Gemeinschaftseinrichtungen. Eine langjährige Tradition im Service Public, flexible Vorsorgelösungen und Servicequalität auf höchstem Niveau – dafür engagieren wir uns seit 60 Jahren.

Zwei starke Partner: Schweizerischer Gemeindeverband SGV und die Previs.

www.previs.ch

previs 
Vorsorgen mit Durchblick

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service

DARO TOR

Dahinden + Rohner Industrie Tor AG
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22
info@darotor.ch → www.darotor.ch



ECHO
Informationen zur Schweiz



ECHO – Informationen zur Schweiz

Schweizer Staatskunde für Fremdsprachige

Was heisst Föderalismus? Was tun im Krankheitsfall? Was bedeuten die Abzüge auf der Lohnabrechnung? Antworten auf diese und viele weitere Fragen stehen in der niederschweligen Staatskundebroschüre ECHO. Über 34 Seiten Staatskunde mit vielen Illustrationen und Grafiken, zudem Informationen, Links und Tipps zum Leben in der Schweiz.

Erhältlich in Deutsch, Französisch, Italienisch und Englisch. **Kursleitende finden unter www.heks.ch/echo zusätzlich Arbeitsblätter.**

Bestellen unter:
HEKS-Regionalstelle Ostschweiz
071 410 16 84 oder www.heks.ch/echo
Preis: Fr. 19.– inkl. Versand

www.heks.ch/echo

**HEKS
EPER**

Senioren anziehen, die allenfalls irgendwann Ersatzleistungen brauchen. Wenn ich Gemeinden berate, zeige ich auf, dass sie mit günstigen Wohnungen für ihre Einwohner doppelt sparen – nämlich bei den Pflegekosten und bei den Sozialleistungen.

Gibt es beim Mietzins eine Schallgrenze?

Gatti: Für eine alleinstehende Person würde ich 1500 Franken Monatsmiete als Obergrenze setzen. Wenn ich Seniorinnen und Senioren frage, wie viel sie denn bezahlen können, fallen Beträge wie 1000, 1200 oder 1500 Franken. Im stadtnahen Wallisellen waren es kürzlich aber plötzlich 2000 und 2500 Franken.



«Es ist verständlich, dass Gemeinden zum Teil gar keine günstigen Alterswohnungen wollen, die Senioren anziehen, die allenfalls irgendwann Ersatzleistungen brauchen.»

Simone Gatti, Organisationsentwicklerin und Präsidentin der Genossenschaft «ZukunftsWohnen».

Die Antwortenden gehörten zu den gut 75-jährigen «Golden Agern». Es kommt also sowohl auf die Alters- und Einkommensgruppe als auch auf die Lage an.

Wie viel dürfen Zusatzleistungen kosten, die der Gemeinschaft dienen?

Gatti: Den Anteil für die Gemeinschaftsförderung würde ich klein halten. 35 Franken Zuschlag pro Monat für eine Moderation ist kein Thema, 250 oder 300 Franken schlagen schon stark zu Buche.

Auch bei den Gemeinschaftsflächen wäre ich zurückhaltend, denn auch hier muss jeder Quadratmeter bezahlt werden. So braucht es etwa auf den Stockwerken kaum Treffpunkte, denn diese Gemeinschaften bilden sich selber.

Wie sieht der Grundriss der idealen Alterswohnung aus?

Gatti: Ideal wäre, wenn man 100 Wohnungen mit ganz unterschiedlichen Grundrissen bauen könnte. Leider geht das in den meisten Gemeinden nicht. Sinnvoll ist sicher, viele kleinere, bezahl-

bare Wohnungen bereitzustellen und sich zu sagen: Die Senioren sind zwar unser erstes Zielpublikum – wenn der Bedarf jedoch nachlässt, können auch jüngere Menschen dort wohnen. Denn zahlbare kleinere Wohnungen fehlen unterdessen allenthalben, weil man in den letzten Jahren fast nur grosse gebaut hat.

Die höchste Hürde für 55-plus-Projekte ist die Finanzierung. Sie haben schon viele solcher Neubauten initiiert oder begleitet. Welches sind die wichtigsten Tipps?

Gatti: Ist die Gemeinde bereit, ein Projekt beispielsweise mit der Vergabe von Bauland zu unterstützen, würde ich zusätzlich

Wohnungen für Singles und Paare in der Nachfamilienphase bereit und spricht gar nicht von Alter. Aber im Vermietungsprozess kann man den Älteren dann den Vorzug geben.

Kann in solch gemischten Siedlungen die gleiche Gemeinschaftlichkeit entstehen wie in den 55-plus-Projekten?

Gatti: Gemischte Siedlungen ja, aber ich plädiere dafür, ein Treppenhaus mit kleineren Wohnungen und eines mit Familienwohnungen zu schaffen. Nicht nur, dass auf diese Weise niemand über einen Kinderwagen stolpert. In einem Haus, wo einige Pensionierte wohnen, ist die Chance für Kontakte einfach grösser. Tatsache ist doch, dass Familien heute tagsüber meist auswärts sind, weil beide Partner arbeiten und die Kinder im Hort oder in der Schule sind.

Sie beschäftigen sich stark mit neuen Wohnmodellen für die zweite Lebenshälfte und beobachten auch die Entwicklung im Ausland. Was könnte zukunftsweisend sein?

Gatti: Ein viel diskutiertes Thema ist das betreute Wohnen. Es gibt viele Menschen, die nicht allein leben können, sei es aus Altersgründen oder wegen einer Behinderung, aber auch wegen psychischer Beeinträchtigungen oder einer Sucht. Hier geht der Trend weg von Pflegewohngruppen. Vielmehr sollen diese Menschen punktgenau betreut und unterstützt werden, auch aus Kostengründen. Zu nennen ist sicher auch die elektronische Unterstützung. Dabei geht es darum, dank vernetzter Technik mehr Sicherheit im Wohnalltag zu bieten. Dass eine allein lebende Person rasch merkt, wenn zum Beispiel der Herd nicht ausgeschaltet ist. Das muss natürlich günstig sein und leicht zu bedienen. Dabei darf man aber nicht vergessen: Auch die jetzt älter werdende Generation ist eine IT-Generation geworden.

*Interview: Richard Liechti
Quelle: Wohnen 7-8/2016*

Infos:

*Joëlle Zimmerli, Markus Schmidiger (Hrsg.)
Demografie und Wohnungswirtschaft – Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt
160 S., 90 CHF, Verlag IFZ – Hochschule Luzern 2016. Bezug: ifz@hslu.ch

um eine Anschubfinanzierung für die Projektentwicklung bitten. Das ist die schwierige Phase. Wenn das Projekt einmal steht, kann es mit Mitteln (Darlehen und Anteilskapital) der künftigen Bewohner mitfinanziert werden – das ist machbar. Und ich würde mir überlegen, ob die Finanzierung nicht über einen Anteil an Wohneigentum sichergestellt werden könnte. Wichtig ist, dass die Eigentümer in die Genossenschaft eingebunden werden.

Eine Studie*, an der Sie auch mitgearbeitet haben, kommt zum Schluss: Es braucht gar keine spezifischen Alterswohnungen. Vielmehr müsse das Alter werden beim Neu- oder Umbau bereits mit eingeplant sein. Auch brauche es keine Dienstleistungsangebote in den Siedlungen, da diese in der gut erschlossenen Schweiz zur Genüge vorhanden seien.

Gatti: Diese Folgerung hat sicher auch damit zu tun, dass wir über 50-Jährigen überhaupt keine Lust haben, auf das Thema Alter angesprochen zu werden. Deshalb stellt man am besten kleinere

Neue Technologien im Dienste alter Menschen im Tessin

Im Tessin werden Tutoren ausgebildet, die Senioren in einer Altersresidenz oder im eigenen Zuhause helfen, mit Tablets oder Computern umzugehen. Begonnen hat alles mit einem Interregprojekt zusammen mit dem Aostatal.

Alles begann mit einem Interregprojekt im Jahr 2012, das im italienischen Aostatal startete und für das man auf der Suche nach einem Partner in der Schweiz war. Diesen Partner fand man im Maggialtal im Tessin. Beim Projekt ging es um die Frage, ob neue Kommunikationstechnologien helfen können, Senioren in Randgebieten wie abgelegenen Alpentälern an der gesellschaftlichen Entwicklung teilhaben zu lassen und bei der Überwindung einer allfälligen Isolation zu helfen. In Italien und im Tessin wurden einige Dutzend Tutoren ausgebildet, welche im Umgang mit Senioren geschult wurden. «Es geht um einen sozialen Ansatz, nicht um reinen Computerunter-

richt», präzisiert Dieter Schürch, Geschäftsführer des «Laboratorio Ingegneria Sviluppo Schürch (LISS)» in Ponte Capriasca und Projektleiter. Er hat das erste Interregprojekt begleitet, genauso wie die Folgeprojekte, die im Muggiotal sowie in weiteren Tälern des Locarnese durchgeführt wurden oder noch werden. Nach mehreren Jahren zieht Dieter Schürch eine positive Bilanz. Doch er hat auch festgestellt, dass Tutoren als Freiwillige eine kleine finanzielle Kompensation benötigen.

Gerhard Lob

Infos:
www.myliss.ch



*Tutor Germano Mattei (66) zu Besuch bei Iside del Ponte (90).
Bild: Gerhard Lob*

Anzeige

 **nest** Die IT-Lösung für Städte und Gemeinden
easy government

nest setzt neue Massstäbe - für Einwohnerdienste, Steuerverwaltungen und den Bereich Gebühren/Werke. Mehr als 480 Städte und Gemeinden vertrauen auf **nest**.

Die Software

- ◆ ermöglicht den elektronischen Austausch mit Bund, Kanton, Gemeinden
- ◆ hilft, Geschäftsfälle via Portal zu erledigen (etwa E-Umzug)
- ◆ macht Papier im Meldewesen überflüssig
- ◆ integriert Systeme anderer Hersteller
- ◆ enthält ein komfortables Dokumentenmanagement inkl. Vertragsmanagement

Eine Software von **innosolv** und **KMS**
www.nest.ch

Der Verein LEA bietet ein Label für hindernisfreie Wohnungen

Ein Gütesiegel mit unabhängiger Zertifizierung, das bescheinigt, dass die Wohnungen hindernisfrei und altersgerecht sind: Das bietet das Label des Vereins LEA, der die Förderung von entsprechenden Gebäuden zum Ziel hat.



Breite Korridore, gute Beleuchtung, stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnungen und Gebäuden gehören zu den Merkmalen der Hindernisfreiheit. Im Bild ein Beispiel aus der Zopfmatte in Suhr (LU).

Bild: Diego Alborghetti für fsp Architekten AG

Das 2017 in der Schweiz eingeführte LEA-Label (Living Every Age) ist das weltweit erste Gütesiegel mit Zertifizierung, das bescheinigt, dass die Wohnungen hindernisfrei und altersgerecht sind. Der Verein LEA bezweckt die Förderung des hindernisfreien und altersgerechten Bauens. Dazu gehören ein stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnungen und Gebäuden, genügend breite Korridore und Türen, eine gute Beleuchtung sowie eine Vielzahl von Details, die erst dann wirklich zum Tragen kommen, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen.

Ein Plus für alle Generationen

Die konsequente Berücksichtigung hindernisfreier und altersgerechter Anforderungen kommt letztlich allen Generationen zugute. Denn wer altersgerecht baut, erhöht den Komfort und die Unfallsicherheit aller Generationen. Gebäude mit altersgerechten Wohnungen ermög-

lichen generationendurchmischtes Wohnen. Und die Bewohnerinnen und Bewohner können auch bei veränderten Umständen in ihrer Wohnung bleiben.

Bis zu 1000 Anforderungen

Der LEA-Standard beruht auf bestehenden Normen, Planungsrichtlinien und Merkblättern. Er gilt sowohl für Neubauwohnungen als auch für Wohnungen im Bestand. Je nach Erfüllungsgrad der bis zu 1000 Anforderungen, die in Wohnung, Gebäude und Aussenraum überprüft werden, erhalten zertifizierte Wohnungen ein Label der Stufe LEA 1 bis LEA 5+. Grundsätzlich profitieren alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt von hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen. Den unmittelbarsten Nutzen vom Label haben indessen ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen oder körperlichen Einschränkungen. Für Eigentümer und Mieter bietet das Label ein Orientierungssystem

im wachsenden Markt für Alterswohnungen, da die Audits nur von autorisierten unabhängigen Zertifizierungsstellen durchgeführt werden. Für Investoren, Bauherren und Vermarkter bietet das Label unter anderem grösstmögliche Planungssicherheit dank kostenloser Planungs-App (lea-label.app). Ein Zertifizierungsantrag kann zu jedem Zeitpunkt eines Bauprojekts eingereicht werden. Die Zertifizierung findet ohne Ausnahme erst nach der Bauabnahme durch eine vom Verein LEA anerkannte Zertifizierungsstelle statt. Zertifizierungen müssen nicht zwingend für das ganze Gebäude, sondern können für einzelne Wohnungstypen beantragt werden. Ein Wohnungstyp umfasst eine oder mehrere bezügliche Grundriss, Ausstattung und Erschliessung identische Wohnung(en). Das LEA-Label ist zwar streng in den Vorgaben, lässt der Bauherrschaft und dem Architekten aber die grösstmögliche Freiheit bei der Gestaltung des Bauwerks.

Andreas Huber, Verein LEA

www.lea-label.ch

Tools fürs Wohnen im Alter

Fehlt der Dusche ein Haltegriff? Solche und ähnliche Fragen sind für altersgerechte Wohnungen relevant. Das MONA-Tool hilft bei der Anpassung von Wohnungen in Form von Bedürfnisabklärungen, einer Übersicht über Produkte und Anbieter.

www.mona-tool.ch

Gebäudekategorie	Gebühr (CHF)
Einfamilienhaus	1900.–
Doppelhaus	2600.–
Mehrfamilienhaus (Grundgebühr)	3000.–
– Wohnungstyp	750.–
– weiteres Gebäude in der gleichen Siedlung	1500.–

LEA 5+	Top altersgerecht Plus
LEA 5	Top altersgerecht
LEA 4	Altersgerecht
LEA 3	Hindernisfrei
LEA 2	Weitgehend hindernisfrei
LEA 1	Bedingt hindernisfrei