

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 20 (1966)

**Heft:** 10: Wohnraum für alte Menschen = Habitat pour vieillards = A place to live for the aged

**Artikel:** Die grösste Neusiedlung für ältere Menschen auf der Welt

**Autor:** W.S.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-332617>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Die größte Neusiedlung für ältere Menschen auf der Welt

In Monroe Township in New Jersey ist eines der größten Bauunternehmen in Entstehung begriffen, die im Laufe der letzten Jahre in den Vereinigten Staaten durchgeführt wurden.

Es handelt sich um eine neue «Leisure World», wie der Bauherr, Ross W. Cortese, seine großen Siedlungen für Menschen über zweiundfünfzig nennt. Vier solche Bausiedlungen im Osten und Westen des Landes sind bereits in Betrieb. Die neue Siedlung wird auf einem Grund von 4 Quadratmeilen erstehen, und wenn sie fertig ist, wird sie die größte «retirement community» der Welt sein, die größte Bausiedlung für Menschen, die sich im Pensionierungsalter befinden.

### Leben – keine Langeweile

Das Schlagwort der Leisure-World-Siedlungen ist: «You can't retire at Leisure World» – du kannst dich in Leisure World nicht zur Ruhe setzen. Damit ist gemeint, daß diese Siedlung für ältere Menschen nicht ein Ort der Stille und Langeweile sein soll; vielmehr sind für jene, die Anschluß suchen und Beschäftigung, die Voraussetzungen zu anregendem Leben und interessanter Tätigkeit vorhanden. Klubs, Sportgelegenheiten, Gemeinschaftsräume spielen in diesen Siedlungen eine wichtige, wohldurchdachte Rolle. Die neue Leisure World in New Jersey besteht aus fünf Einzelorten von Garden Apartments im Baustil des kolonialen Neuenglands. Insgesamt erstehen hier 30 000 «manors» oder Garden Apartments mit einem oder zwei Schlafzimmern. Es handelt sich um ein 500-Millionen-Dollar-Projekt. Damit sind die gesamten Investitionen der Corteseschen Baugesellschaft «Rossmoor Corporation» auf 1½ Milliarden Dollar gestiegen. Der architektonische Entwurf der neuen Siedlung stammt von Richard Wills in Boston, einem Mitglied der Architektenfirma Royal Barry Wills Associates.

In dieser großen Siedlung sind außer den Wohnbauten folgende für die Gemeinschaft bestimmte Bauten enthalten: acht Klubhäuser; drei sogenannte «town squares», Stadtplätze mit kleinen Einkaufszentren; ein großes Shopping Center; ein Auditorium und Kulturzentrum für Konzerte, Vorlesungen, Theateraufführungen usw.; zwei Golfplätze;

Reitplätze und -ställe; ein großer Park im Umfang von 193 Acres mit drei Seen von je 5 Acres Ausdehnung; zwei öffentliche Bibliotheken; sieben Plätze, auf denen Kirchen errichtet werden sollen; ein medizinisches Zentrum, dem ein Krankenhaus von 350 Betten angegliedert ist (Kosten 15 Millionen Dollar).

Man sieht: Eine kleine Stadt ist hier im Aufbau begriffen. Sie enthält alles, was für eine Wohn- und Baugemeinschaft und das Leben in einer solchen notwendig ist. Das Verlangen nach solchen Apartments für ältere Menschen scheint groß zu sein: In 2 Jahren wurden in Seal Beach 6500 Rossmoor-Leisure-World-Apartments verkauft, in 6 Monaten in Walnut Creek 1500 Apartments, in 7 Monaten in Laguna Hills 2500.

### Leisure World in Long Beach, Kalifornien

Die erste Leisure World wurde 1960 außerhalb von Long Beach in Kalifornien begonnen. Es ist eine Siedlung von 6500 Garden Apartments, ein Bauprojekt von 75 Millionen Dollar. Der Preis dieser Apartments mit einem oder zwei Schlafzimmern betrug zwischen 9500 und 14 000 Dollar, mit einer Anzahlung von je 1000 Dollar. Die monatlichen Zahlungen für Zinsen, Amortisierung, Steuern, Versicherung, Instandhaltung der Außenseite der Gebäude und Benützung aller Gemeinschaftsräume betrugen 125 Dollar.

Ein ungewöhnlich interessanter Zug an dem ganzen Unternehmen ist es, daß 80% der Kosten für ärztliche Behandlung und Arzneimittel in diesen Preisen inbegriffen sind. Mit der Bezahlung der Kosten für das Haus wird also eine Krankenversicherung mitgeliefert. In den neueren Leisure Worlds sind auch die Kosten für Krankenhausaufenthalt im Monatszins mit eingeschlossen.

Die Leisure World in Long Beach hat drei Klubhäuser, einen Golfplatz, ein Schwimmbecken, ein Amphitheater für 2500 Besucher und ein medizinisches Zentrum, in dem die ärztliche Beratung der Mitglieder stattfindet.

### Leisure World in Laguna Hills, Kalifornien

Diese zweite Leisure World war von Anfang an weit größer angelegt. Hier lebt eine Gemeinschaft von 32 000 Personen über zweiundfünfzig in 18 000 Garden Apartments. Der Bau der Gemeinschaft kostete 375 Millionen Dollar. Er ist noch nicht vollendet. Zu diesem Unternehmen gehören sieben Klubhäuser, zwei Schwimmbecken, Reitställe, ein großer Golfplatz, ein Einkaufszentrum und ein medizinisches Zentrum.

Auch hier, wie in allen Leisure Worlds, sind in den Monatszinsen 80% der Kosten für ärztliche Behandlung in der Sprechstunde enthalten, 80% der Arzneimittelkosten und der Heimbesuche von Krankenschwestern. Personen, deren Krankheitsbehandlung in den Händen von Praktikern der Christian-Science-Gesellschaft liegt, bekommen ebenfalls 80% der dabei entstehenden Kosten ersetzt.

Zu den Leisure Worlds gehören überall religiöse Bauten für die Anhänger der großen Bekenntnisgruppen.

### Leisure World in Walnut Creek, Kalifornien

Das dritte Bauunternehmen Corteses befindet sich in Walnut Creek in der Nähe von San Francisco. Es besteht aus insgesamt 10 000 Apartments, von denen im vergangenen Jahre die ersten 500 vollendet worden sind. Es handelt sich hierbei um eine 250-Millionen-Dollar-Anlage, sie ist im Stil des frühen San Francisco gehalten. Warren Callister ist der Architekt. Die übrige Anlage ist ähnlich wie jene in Laguna Hills.

Die Preise dieser Garden Apartments in Walnut Creek und auch in Laguna Hills bewegen sich zwischen 13 100 und 19 700 Dollar. Der Durch-

schnitt der monatlichen Zahlungen beträgt 185 Dollar. In diesen Monatsbeträgen sind wiederum 80% der ärztlichen Behandlungskosten und der Kosten für Medikamente inbegriffen.

### Hohe Apartmenthäuser für Menschen über zweiundfünfzig

Bei der neuen Leisure-World-Anlage in Olney, Maryland, nicht weit von Washington, hat Cortese zum erstenmal für seine Menschen über zweiundfünfzig eine Reihe hoher Apartmenthäuser verwendet. Wenn diese Anlage vollendet ist, wird sie etwa die gleiche Wohngröße haben wie Walnut Creek, nämlich 10 000 Einzelapartments für 18 000 Personen.

Das medizinische Zentrum in den Leisure-World-Anlagen ist für diese Gruppe älterer Menschen von großer Bedeutung. Einen Begriff davon geben die Verhältnisse in Laguna Hills,

1 Luxusapartment in Seal Beach, Kalifornien, mit einem oder zwei Schlafzimmern.

2 Leisure World in Long Beach, Kalifornien, für Menschen über zweiundfünfzig.





Kalifornien. Hier wirkt ein Stab von 500 ausgebildeten Spezialisten und Technikern. Darunter befinden sich 64 Ärzte und 162 diplomierte Krankenschwestern. Das Hospital des medizinischen Zentrums soll am Ende dieses Jahres oder zu Beginn des nächsten gebrauchsfertig ausgebaut sein, die Kosten betragen 12 Millionen Dollar. Bis das Krankenhaus fertiggestellt ist, werden 80% der Unterbringungskosten in örtlichen Krankenhäusern von der Gesellschaft getragen.

Eigene Autobusse dienen dazu, innerhalb der Leisure-World-Anlagen die Bewohner von einem Platz zum anderen zu bringen. Für diese Beförderungsweise wird nichts berechnet. In Laguna Hills beispielsweise regeln acht Autobusse den örtlichen Verkehr.

Um sozialen Kontakt zwischen den Menschen über zweifundfünfzig in Gang zu bringen, haben sich die folgenden Klubs gebildet: Radfahrklubs, Wanderklubs, Tanzklubs, Klubs für Theater und Chorsingen, Buchklubs, Kulturklubs, Bridge-, Schach- und Damespielklubs. Die ganze Anlage der Leisure World ist von einer 2 m hohen Mauer umgeben, und eine Sicherheitspolizei sorgt Tag und Nacht für die Unge störtheit der verschiedenen Leisure Worlds.

Dr. W. Sch.

## Der Wohnungsmarkt für alte Menschen

Allein für sich – oder gemischt mit Jugend? – Ein ungelöstes Problem  
Von unserem New-Yorker Korrespondenten

Es gibt jetzt 17 Millionen Menschen in den Vereinigten Staaten, die über 65 Jahre alt sind, und erst allmählich wird erkannt, daß sich hier ein Wohnungsmarkt mit ganz besonderen Kennzeichen herangebildet hat. Kirchengemeinden und Arbeitgeber haben seit Jahren ihre Aufmerksamkeit auf diesen Punkt gerichtet. Die Regierung hat Richtlinien über den Bau von Heimen für ältere Menschen erlassen, aber erst neuerdings hat das private Baukapital die wirtschaftlichen Möglichkeiten erkannt, die hier gegeben sind.

Prozentual größere Zunahme älterer Menschen

Überall im Lande sind neue Wohnsiedelungen entstanden oder im Entstehen, die speziell für ältere Menschen gedacht sind. Die Menschen leben heute im Durchschnitt um 20 Jahre länger als zu Beginn unseres Jahrhunderts, und das wird in zunehmender Vergrößerung des prozentualen Anteils der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung offenbar.

In Westchester County zum Beispiel, einer Gegend im Norden der Stadt New York, nahm die Gruppe der Über-Fünfundsechzigjährigen in den letzten Jahren um 44,7% zu, die Gesamtbevölkerung dagegen nur um 29,3%. Ähnlich liegen die Verhältnisse in der anschließenden Fairfield County des Staates Connecticut. Hier nahm die Anzahl der Über-Fünfundsechzigjährigen im gleichen Zeitraum um 43,1% zu, die

der Gesamtbevölkerung nur um 29,6%.

Was sollen sie? – Wichtiger: Was wollen sie?

Das Problem ist nicht gelöst, ob den älteren Menschen mehr gedient ist, wenn man spezielle Wohnsiedelungen für sie baut oder wenn man sie in dem allgemeinen Kreis ansiedelt, in dem sie mit Personen jeden Alters zusammenkommen, auch mit Jugendlichen und Kindern. Und wahrscheinlich ist das Problem überhaupt nicht prinzipiell zu lösen. Es hängt von der Individualität des einzelnen ab. Manche ältere Menschen betrachten eine Wohnsiedelung für Ältere als ein «Paradies», in dem sie befriedigenden Umgang mit Gleichaltrigen und viel Ruhe haben. Andere betrachten sie unwillig als ein «Getto», in das man sie gesperrt hat, um von ihrer störenden Anwesenheit befreit zu sein. Die Del E. Webb Corporation hat vier große «Retirement»-Wohnsiedelungen in Arizona und Kalifornien gebaut. Eine dieser Siedelungen, Sun City in Arizona, brauchte dringend einen Arzt und war glücklich, als ein Arzt in eines der Häuser zog. Aber dieser hatte einen zwölfjährigen Sohn, und damit wollte sich ein Teil der 8000 Siedelungsbewohner nicht abfinden. Seine Anwesenheit störte die grundsätzliche Regelung, daß keine Kinder unter 18 Jahren und keine Dauerbewohner unter 50 Jahren in der Siedelung wohnen sollten. Es kamen so viele Proteste, daß der Arzt mit seiner Familie schließlich auszog.

Das ist ein Fall, in dem die älteren Menschen (vermutlich nur ein Teil von ihnen) ungestört von Jugend sein wollten. Aber viele ältere Menschen denken gerade entgegengesetzt, sie wollen junge Menschen sehen, wollen mit Kindern sein. Hier sind zwei Gutachten von Bausachverständigen auf diesem Gebiet: «Personen im Ruhestand wollen nicht in Spezialheimen leben» und «Es ist für keine Altersgruppe gut, gesondert für sich zu leben.»

Ein Musterbeispiel: Springvale-on-the-Hudson

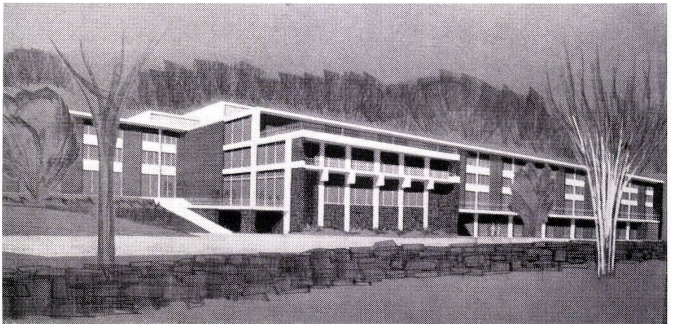
Der Name der Wohnsiedelungen für ältere Menschen wird vielfach in euphorischer Weise umschrieben als «Senior Citizens Center» oder als «Golden Age Club». Ein Beispiel einer solchen modernen Siedelung ist die «Senior Citizens Community» Springvale im nördlichen Westchester in Crugers, eine Anlage von 42 Acres, mit weitem Überblick über den Hudson.

Die Bauherren, Lawrence Schnell und Mitchell Berenson, von Pleasantville, haben hier eine Gemeinschaft von über 500 «Garden Apartments» gebaut. Es handelt sich um Wohnungen mit einem Zimmer (sogenannte «Efficiency»-Einheiten) bis zu Wohnungen mit zwei Schlafzimmern, Wohn-Eß-Zimmer, Küche, Badezimmer. Die monatliche Miete beträgt je nach der Größe zwischen 62,50 und 140 Dollar. Das ist für heutige Verhältnisse nicht hoch.

Beim Bau dieser Wohnsiedelung wurde auf Bedürfnisse älterer Personen besondere Rücksicht genommen. Festhaltevorräte über den Badewannen erleichtern das Aufstehen oder das Stehen unter der Dusche. Küchenschränke und Küchenwandgestelle sind möglichst



1



2

niedrig angebracht, damit unnötiges Strecken vermieden wird. Das Fußbodenmaterial ist bewußt nicht-schlüpfrig gewählt.

Die Leitung von Springvale legt großen Wert darauf, daß den Bewohnern Gelegenheit gegeben ist, miteinander gesellschaftlich zu verkehren und nach Möglichkeit ihren Arbeiten und Interessen nachzugehen. Die Bewohner kümmern sich um ihre privaten Gartenanlagen. Eine Choralgruppe hat sich aus den Bewohnern gebildet, Vorlesungen werden abgehalten usw.

Neugebautes Hotel für ältere Menschen

Zur Unterbringung jener älteren Personen, die nicht selbst Haushalt führen wollen, wurde in Springvale ein neues Hotel gebaut, «Springvale Inn». Es enthält 170 Räume. Der monatliche Durchschnittspreis mit Mahlzeiten im Hotelrestaurant beträgt 260 bis 270 Dollar pro Einzelzimmer, größere Zimmer kosten 390 bis 477 Dollar im Monat. Außerdem gibt es noch luxuriös ausgestattete Zwei-Raum-Suiten, deren Kosten 481 bis 507 Dollar monatlich betragen. Diese Preise sind für einen Mindestaufenthalt von einem Jahr berechnet.

Architekt des neuen Hotels ist Edward Luters von Irvington. Es handelt sich um einen dreistöckigen Bau, der durchwegs mit Klimaanlage versehen ist. Der Bau fügt sich in die ländliche Umgebung ein. Er enthält einen Gesundheitsklub, ein umbauts Schwimmbecken, ein Solarium, eine Bibliothek, Gesellschaftsräume und ein Restaurant mit Raum für 300 Gäste. An das Hotel schließt sich ein Parkplatz für 200 Autos an. Verschiedene Geschäfte sind in dem Neubau untergebracht, darunter die Filiale einer Bank.

1500 Kolonien für ältere Menschen

Es wird heute berechnet, daß es mindestens 1500 «Retirement»-Wohngemeinschaften in den USA gibt. Fast alle sind mit Gelegenheiten zu Selbstbeschäftigung, Gemeinschaftsräumen, Hallen für Gym-

1 Wohnsiedlung für alte Menschen in Springvale-on-the-Hudson.

2 Neuartiges «Retirement-Hotel» für 170 alte Menschen in Springvale-on-the-Hudson.

nastik, Schwimmbecken, Golfplätzen, vielfach auch mit Einkaufsgelegenheiten verbunden. Die große Zukunft des Baumarktes für ältere Personen liegt auf dem Gebiet der Apartmentwohnungen. Sie verursachen weniger Hausarbeit als Einfamilienhäuser und werden darum von Ehepaaren ohne Kinder bevorzugt. In Philadelphia wurden vor kurzem vier große Apartmenthochhäuser im Wert von über 17 Millionen Dollar gebaut. Die Bauherren hatten damit gerechnet, daß junge Paare ihre Hauptmieter bilden würden. Überraschenderweise stellte sich jedoch heraus, daß über 60% der Apartments an Personen über 65 Jahren vermietet wurden. Zweifellos besteht ein großer Bedarf für luxuriöser ausgestattete Apartments für ältere Menschen.

Der Staat New York hat in einer umfassenden Umfrage festzustellen versucht, wo seine alten Menschen eigentlich wohnen. Dabei zeigte sich, daß in den von Staatsgeldern unterstützten Neubauten 90% der Ein- und Zweizimmerapartments von älteren Menschen bewohnt waren, obwohl diese kleinen Apartments in keiner Weise speziell für diese Altersgruppen bestimmt und geplant waren. In Detroit wurde ein großes neues Wohnprojekt ausschließlich für ältere Menschen umgewandelt. Eine große Anzahl anderer Städte folgte diesem Beispiel.

Luxusapartments in einer «Senior Citizens Community» können auch käuflich erworben werden. Das kommt für vermögendere Kreise in Betracht. Für ein solches Apartment ist etwa eine Anzahlung von 12500 bis 18500 Dollar und dann eine monatliche Unterhaltsgebühr von etwa 40 Dollar zu leisten.

Dr. W. Sch.