

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2006)

**Heft:** 4

**Artikel:** Wohnwünsche fürs Alter erfüllen

**Autor:** Helbling, Franz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-956881>

### **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:** 23.01.2026

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



Foto: Henri Leuzinger

## Wohnwünsche fürs Alter erfüllen

**Die Rheinfelder «SeniorInnen für SeniorInnen» zeigen beispielhaft, wie engagierte Leute und kooperationswillige Behörden ein akutes kommunales Wohnbauproblem lösen können. In vergleichsweise kurzer Zeit ist es gelungen, gut 30 altersgerechte erschwingliche Wohnungen zu schaffen und zwar an ausgezeichneter Lage, in der Nähe von Altstadt, Stadtpark, Einkaufszentrum und bestehendem Alters- und Pflegeheim.**

Der Bericht spielt in der Stadt Rheinfelden im Kanton Aargau. Die Ereignisse lassen sich wohl nicht ohne weiteres auf andere Gemeinden übertragen, sollen aber zu eigenem Tun anregen. Die Zähringerstadt Rheinfelden ist Bezirkshauptort, liegt verkehrsgünstig zwischen den Zentren Zürich und Basel (Eisenbahn, Autobahn), ist kulturell und wirtschaftlich im Einzugs- und Einflussbereich der nahen Stadt Basel. Die Rheinbrücke verbindet das historische Rheinfelden mit der gleichnamigen, erst hundertjährigen Stadt in Deutschland.

Rheinfelden Schweiz hat rund 11 000 Einwohner und rund 12.1% der Bevölkerung ist über 65-jährig. Die Entwicklung des Segmentes der über 65-jährigen sieht zum Jahr 2017 einen Zuwachs von rund 40% vor. Das Konzept für Altershilfe und Altersbetreuung des Sozialdienstes der Stadt Rheinfelden vom Januar 1994 stellte u.a. fest, dass die Nachbarschaftshilfe vorhanden, jedoch nicht ausgeprägt organisiert war.

► Franz Helbling  
Verein SfS SeniorInnen für  
SeniorInnen Rheinfelden

Auf Empfehlung des Stadtrates (Exekutive) wurde im Mai 1997 der Verein *SfS SeniorInnen für SeniorInnen Rheinfelden* gegründet mit dem Ziel, im Sinne eines Seniorenrats die Interessen und Anliegen der älteren Bewohnerschaft in der Stadt zu vertreten. Der Verein formulierte bald folgende Feststellungen zur Wohnsituation der älteren Generation in der Stadt:

- Alte Menschen wohnen zum Teil in alten Mietwohnungen in der Altstadt. Es werden kaum Wohnungsanpassungen vorgenommen, vielmehr besteht die Tendenz, teure Sanierungen zu planen und damit ältere Leute zu verdrängen;
- Viele ältere Ehepaare oder Alleinstehende wohnen zu lange in eigenen (und teilweise ungenügend unterhaltenen) Häusern und sind für den Unterhalt im Haus und Garten zunehmend auf Drittpersonen oder öffentliche Institutionen (Spitex, Mahlzeitendienste, etc.) angewiesen;
- Alterswohnungen und Altersheimplätze stehen nicht in genügender Anzahl zur Verfügung;
- Der Bedarf an altersgerechtem sowie erschwinglichem Wohnraum ist unbestritten. Allerdings stehen weder ausreichend finanzielle Mittel noch gut gelegenes Bauland zur Verfügung;
- Der Übertritt in die beiden Altersheime der Stadt erfolgt zunehmend aufgrund von akuter Krankheit oder Demenz, das Eintrittsalter liegt dabei weit über 85 Jahren und im steigenden Masse werden dabei Pflegeplätze benötigt.



## Die Studie «Altersgerechte Wohnformen»

Der Verein SfS Rheinfelden hatte sich u.a. das Ziel gesetzt, sich vehement für die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum zu engagieren. Grundlage dieses Engagements war eine schriftliche Befragung unter den Vereinsmitgliedern im Sommer 2001. Damals wurden die 332 Vereinsmitglieder mit einem eigens angepassten Fragebogen über fünf mögliche Wohnsituationen (siehe Kasten) im Alter befragt. Weitere Fragen betrafen das persönliche Engagement für die Wohnformen sowie statistische Daten (Geschlecht Zivilstand, Alter, Wohnart und Anzahl Zimmer) und die Inanspruchnahme externer Hilfe (Pro Senectute, Spitex, Mahlzeitendienst, SfS). Privat organisierte Dienste (Haushaltshilfe, Putzfrau) wurde nicht ermittelt. Aus allen Fragen wurde als gewichteter Mittelwert die *Präferenz* ermittelt. Von den ausgesandten 332 Fragebögen wurden 137 Fragebögen (41,3%) retourniert und die Resultate\* basierten auf 122 auswertbaren Fragebögen (36,8%).

## Die Resultate

Die spezifischen Fragen wurden einzeln ausgewertet. Die Frage nach der persönlichen Bereitschaft zur Realisierung und Finanzierung entsprechender Projekte sind im Präferenzwert, der einen eigentlichen «Wunschzettel» darstellt, enthalten. Als Präferenz wird hier der gemittelte Wert aus der Summe aller gewichteten Mittelwerte aus *allen* Fragen verstanden.

Die *Betreute Alterswohnung* darf als die Wunschform für altersgerechtes Wohnen betrachtet werden, lediglich das Segment «Mieter» beurteilt diese Form kritischer.

Die *Alterswohnung* wird durch «Mieter» als die richtige Wahl dargestellt. Die übrigen Befragten verhalten sich durchschnittlich. Diese Wohnart muss als wichtiges Standbein eines kommunalen oder regionalen Alterskonzeptes verstanden werden.

Für die Wohnform der *Altersresidenz* sind die relativ grossen Streuungen zwischen den Segmenten «Männer» und «Mieter» von +10% und -18% auffällig. Dies weist wohl darauf hin, dass es sich eher um eine mögliche Wohnform für gehobene Ansprüche handeln dürfte.

Die *Gemischte Wohnform* wird vor allem durch «Frauen», «Jüngere Senioren» und «Mieter» für einen Wechsel der Wohnsituation im Alter in Betracht gezogen.

Die *Alterswohngemeinschaft* hat bei den Befragten keine Bedeutung.

## Folgerungen aus der Befragung

Der Verein SfS hat aus der Studie die folgenden Schlussfolgerungen formuliert:

## Fünf mögliche Wohnsituationen

### Alterswohnung:

Sie wohnen allein oder mit Ihrer/Ihrem Partnerin/Partner in einer gemieteten 1½ bis 3½ Wohnung eines grösseren Mehrfamilienhauses, das speziell für ältere Personen gebaut und altersgerecht eingerichtet ist. Sie haben Ihre Möbel mitgebracht und Sie sind absolut selbstständig. Das Haus verfügt über einen nebenamtlichen Abwart. Ein Hobbyraum und eine kleine Werkstatt stehen für die gemeinsame Nutzung zur Verfügung. Autoeinstellplätze können zusätzlich gemietet werden. Für jede Hilfe von aussen (Spitex, Mahlzeitendienst, Reinigung, Wäsche, Fahrdienste, ProSenectute, etc.) sind Sie selbst verantwortlich. Die Mietkosten sind ortsüblich.

### Alterswohngemeinschaft:

Sie wohnen mit 2 bis 4 anderen Personen in einer grösseren Mietwohnung an zentraler Lage. Die Wohnung ist nur teilweise altersgerecht eingerichtet. Jede Person hat ein eigenes Zimmer. Eigene Möbel können teilweise mitgenommen werden. Küche, Badezimmer, WC, Aufenthaltsraum und eventuelle Hobbyräume werden gemeinsam benutzt. Kochen, Einkauf und Reinigung werden abwechselungsweise untereinander organisiert. Die anfallenden Kosten für Miete, Lebens- und Putzmittel, Versicherungen werden zu gleichen Teilen unter den Bewohnern aufgeteilt. Für Hilfe von aussen (Spitex, Mahlzeitendienst, Reinigung, Wäsche, Fahrdienste, ProSenectute, etc.) organisieren Sie sich untereinander.

### Betreute Alterswohnung:

Sie wohnen allein oder mit der/dem Partnerin/Partner und mit den eigenen Möbeleinrichtungen in einer gemieteten 2½ bis 4½ Zimmerwohnung mit hohem Wohnkomfort in einem Mehrfamilienhaus, das speziell für ältere Personen konzipiert und gebaut wurde. Die Miete ist höher als in gewöhnlichen Mietwohnungen, aber deutlich billiger als das Wohnen im Alters- und Pflegeheim. Das Haus hat ein Betreuer-Ehepaar und leistet bei Bedarf gegen Bezahlung Haushaltshilfe und kurzzeitige Pflegeleistung. Im Haus stehen Gemeinschaftsräume und spezielle Gästezimmer zur Verfügung, die tag- oder wochenweise gemietet werden. Autoeinstellplätze und eigene Hobbyräume können gemietet werden. Die Mieter sind während der Mietdauer *Genossenschaftler* und leisten ein verzinstes Genossenschaftsdarlehen von rund 10000 Franken pro Zimmer.

### Gemischte Wohnform:

Sie wohnen allein oder gemeinsam mit der/dem Partnerin/Partner mit der eigenen Möbeleinrichtungen in grösseren oder kleinen Mietwohnungen eines mehrstöckigen Mehrfamilienhauses, das rollstuhlgängig und mit Lift ausgestattet ist. Das Mehrfamilienhaus hat Mieter jeden Alters und es können darunter Alleinstehende, Behinderte, Familien mit Kindern und Ehepaare sein. Das Haus verfügt über Autoeinstellplätze, gemeinsame Hobbyräume und eine kleine Werkstatt. Für Hilfe von aussen (Nachbarschaftshilfe, Spitex, Mahlzeitendienst, Reinigung, Wäsche, Fahrdienste, ProSenectute, SfS, etc.) sind Sie selbst verantwortlich. Sie bezahlen ortsübliche monatliche Mieten.

### Altersresidenz:

Sie wohnen mit der eigenen Möbeleinrichtung in einer 2½ bis 3½ Zimmerwohnung mit hohem Komfort in einem mehrstöckigen Gebäudes, das altersgerecht und rollstuhlgängig und mit Liften ausgestattet ist. Das Haus ist einem Hotel oder einer Gastronomieketten angegliedert. Im normalen Mietzins sind Wäsche, Reinigung und gelegentliche Hilfestellungen beim Duschen/Bad und Ankleiden eingeschlossen. Autoeinstellplätze können gemietet werden. Kurzzeitige Pflege und Voll- oder Halbpension ist gegen Bezahlung möglich. Je nach Anzahl der Zimmer beträgt der monatliche Mietzins zwischen 6000 und 10000 Franken. Eventuell wird von Ihnen ein zinsloses Darlehen in der Höhe von ca. 25000 bis 30000 Franken verlangt.



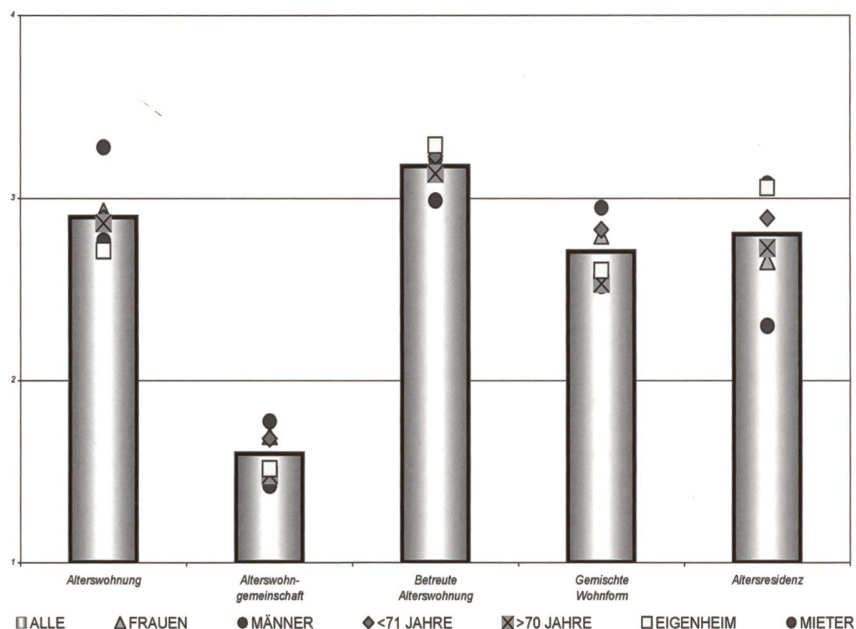


Abb 1: Wohnpräferenzen der Befragten

- Die Enquête zeigt, dass für die moderneren Formen der Betreuten Alterswohnungen, der Gemischten Wohnform aber auch für Altersresidenzen in der Stadt Rheinfelden bereits heute eine latente Notwendigkeit für deren Realisierung besteht.
- Der *Betreuten Alterswohnung* werden bei allen Fragenbereichen die höchsten Werte beigemessen. Diese Wohnform dominiert auch die Akzeptanzwerte.
- Die *Alterswohnung* nimmt den 2. Platz ein. Die Befragung bestätigt ebenfalls, dass diese Wohnform für einen Wohnungswechsel an Bedeutung gewinnen wird.
- Die *Gemischte Wohnform* nimmt innerhalb der Fragestellungen den 3. Platz ein. Zu beachten ist dabei, dass diese Wohnform vor allem für «Jüngere Senioren» und «Mieter» interessant sein wird.
- *Altersresidenzen* nehmen innerhalb der Einzelfragen den 4. Platz, in der Präferenz den 3. Platz ein. Dabei sind in der Regel die «Eigenheimbesitzer» und «jüngere Senioren» überdurchschnittlich vertreten. Aufgrund der Resultate lässt sich aber keine unmittelbare Notwendigkeit für deren Realisierung ableiten.
- Die *Alterswohngemeinschaft* bildet sich individuell heraus und basiert auf Einzelinteresse. Sie ist daher keine Aufgabe für das Gemeinwesen.
- Die Auswertung der beiden Fragen über konzeptionelles und finanzielles *Engagement* deutet darauf hin, dass Alterswohnungen und Betreute Alterswohnungen eher im Verantwortungsbereich der *kommunalen Öffentlichkeit*, die Gemischte Wohnform und Altersresidenz in der Verantwortung von *Privaten* anzusiedeln sind.

## Wer tut was?

In Rheinfelden stehen älteren Personen vor dem Eintritt in ein Alters- und Pflegeheim weder «echte» *Alterswohnungen* noch *Betreute Alterswohnungen* im Sinne der Vorgaben für die Befragung zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Realisierung eines seniorengerechten Sozialkonzeptes muss daher die Schaffung dieser Wohnungen vordringlich angegangen werden. Die Initialverantwortung liegt dazu bei den Stadtbehörden. Die Realisierung solcher Wohnformen hilft, mittel- und langfristig die Warteliste für Pensionsplätze in Alters- und Pflegeheimen zu reduzieren. Gleichzeitig ist anzunehmen, dass so auch Haus- und Mietwohnraum für jüngere Familiengenerationen frei wird.

Wichtig ist der Einbezug der *relevanten Zielgruppen* (Befürworter und Kritiker) bereits in der Planungsphase. Diese Zielgruppe soll später auch alle Realisierungsphasen begleiten und muss den Fachexperten gleichberechtigte Mitsprache erhalten. Innerhalb der Planungsphase sollte auch der bedarfsgerechte Umfang an betreuten und nicht betreuten Alterswohnungen definiert sein.

Überdies sind durch die Stadt Rheinfelden Rahmenbedingungen für die Erstellung von Bauten für *Gemischte Wohnformen* und *Altersresidenzen* auf privatwirtschaftlicher Initiative zu schaffen. Daraus ergibt sich das folgende Wunschprofil für betreutes Wohnen, das den Organen der Einwohnergemeinde Rheinfelden zur weiteren Verfolgung im Mai 2003 übergeben wurde:

- Die Wohnungen sollen als eigentliches SeniorInnen-Zentrum konzipiert und realisiert werden. Dabei ist eine unmittelbare Nähe zum Alters- und Pflegeheim von grossem konzeptionellem, organisatorischem und logistischem Nutzen;
- Die Wohnungen und das Wohnumfeld sollen so attraktiv sein, dass bereits jüngere SeniorInnen ab 65 Jahren zum Wohnungswechsel motiviert werden. Dadurch wird Wohnraum für jüngere Familien frei und gleichzeitig können noch rüstige ältere Menschen Aktivitäten in der Siedlung übernehmen;
- Benötigt werden in einer ersten Phase rund 24 Wohneinheiten von 2½ bis 4½ Zimmer, Gemeinschaftsraum sowie 1 Büro für die Zentrumsleitung;
  - Eine eher überdurchschnittliche Wohnfläche ist dabei von Vorteil;
  - Alle Wohneinheiten sind altersgerecht und rollstuhlgängig konzipiert, sie sind über Lift erreichbar;
  - Autoeinstellplätze, wenn immer möglich unterirdisch mit Liftzugang, sind zumietbar;
  - 2 bis 3 tag- oder wochenweise zumietbare Gästezimmer mit WC/Dusche stehen im Zentrum zur Verfügung;



- Im SeniorInnen-Zentrum soll ein grosser Gemeinschaftsraum (inkl. kleiner Küche und WC) zur Verfügung stehen, der für Veranstaltungen wie Altersgymnastik, geselliges Zusammensein, Spielnachmittage, besinnliche Anlässe, aber auch für vermietbare Nutzung für Dritte eingesetzt werden kann;
- Die Beratung in Altersfragen und die Betreuung im Gesundheitsbereich soll über die bestehenden Institutionen wie Spitex, ProSenectute, etc. erfolgen;
- Ein über 24 Stunden funktionierendes Alarmsystem ist von grösster Bedeutung;
- Die Mieter sind während der Mietdauer Genossenschafter und gewähren bei Bedarf ein verzinsbares Genossenschaftsdarlehen;
- Wichtig ist eine Zentrumsleitung. Sie soll auf Anfragen Hilfen vermitteln, kleinere Hauswartungsaufgaben und Dienstleistungen, aber als Hauptaufgabe gemeinschaftsbildende Animationen übernehmen. Anstellung und Salärzahlungen erfolgen über den Betrieb des SeniorInnen-Zentrums;
- Für den Betrieb des SeniorInnenzentrums muss eine Trägerschaft geschaffen oder gefunden werden.

### Was wird nun realisiert?

Der Sozialdienst der Stadt Rheinfelden vermittelte zwischen Verein «SeniorInnen für SeniorInnen» und der Zähringer Wohnbaugenossenschaft Rheinfelden die ersten Kontakte. Diese Wohnbaugenossenschaft ist Baurechtsnehmerin der Einwohnergemeinde Rheinfelden, verwaltet bereits eine bestehende Liegenschaft und kann in unmittelbarer Nähe von Migros sowie bestehendem Alters- und Pflegeheim eine grosse Landreserve für altersgerechten Wohnungsbau vorweisen. Nach anfänglichen Verständnisschwierigkeiten und einer Vorprüfung durch eine spezialisierte

### Résumée

## 3<sup>ème</sup> âge – Répondre aux désirs en matière de logement

En 2001, l'association SfS Rheinfelden s'est fixée pour objectif de s'engager pour la création de logements pour les personnes âgées. Le facteur déterminant qui l'a motivée est le fait que certaines personnes ne peuvent plus rester dans leur appartement, par exemple pour des raisons d'âge, de fragilité ou de légère infirmité, mais que l'entrée dans une maison de retraite normale ou dans un établissement médico-social n'entre pas encore en ligne de compte. Un concept social tenant compte des besoins des seniors fut élaboré sur la base d'un sondage écrit réalisé auprès des membres de l'association pour déterminer quelles formes d'habitat étaient demandées. La réalisation de ce concept rend à présent obligatoire la prise en main de la création d'offres en logements pour les personnes âgées. La responsabilité initiale en incombe à la ville de Rheinfelden. Le développement de telles formes d'habitat aide à moyen et long terme à réduire la liste d'attente pour les places dans les homes. Simultanément, on peut supposer que cela permet de libérer des logements pour les générations de familles plus jeunes.

Beratungsfirma wird ein Bauprojekt entwickelt, das weitgehend den Wunschvorstellungen des Vereins SfS entspricht – mit Ausnahme von Zentrumsleitung und Gästezimmer.

Diese fallen finanziellen, organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Überlegungen zum Opfer. Das Projekt wird daher nicht als eigentliches Senioren-Zentrum konzipiert. Gleichwohl werden die 31 Wohneinheiten und der Gemeinschaftsraum alle altersgerecht und rollstuhlgängig ausgestattet und stehen sowohl Seniorinnen und Senioren als auch anderen Einwohnern der Stadt Rheinfelden zur Verfügung. Baubeginn war im Oktober 2005 und der Wohnungsbezug ist für April 2007 geplant. Rund zwei Drittel der verfügbaren Wohnungen sind im April 2006 bereits an Seniorinnen und Senioren vermietet. ■

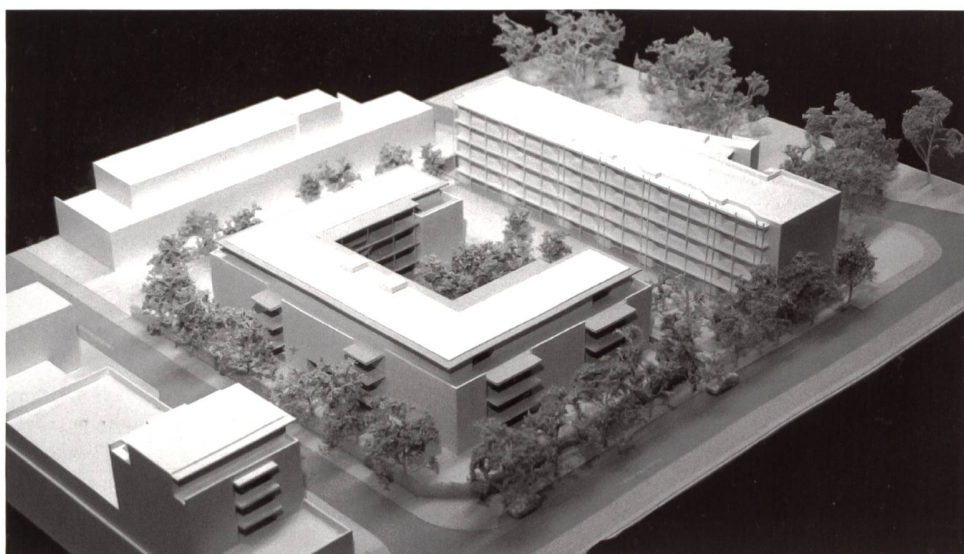


Abb 2:  
Projektfoto Zähringer 2