

<b>Zeitschrift:</b>	Curaviva : Fachzeitschrift
<b>Herausgeber:</b>	Curaviva - Verband Heime und Institutionen Schweiz
<b>Band:</b>	77 (2006)
<b>Heft:</b>	7-8
<b>Artikel:</b>	Zukunftsweisendes Konzept des Hauses Tabea in Horgen : flexible Wohnräume statt Umzug in eine andere Wohnung
<b>Autor:</b>	Hansen, Robert
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-803935">https://doi.org/10.5169/seals-803935</a>

### 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:** 17.02.2026

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

Zukunftsweisendes Konzept des Hauses Tabea in Horgen

# Flexible Wohnräume statt Umzug in eine andere Wohnung

■ Robert Hansen

**Menschen ziehen in ihrem letzten Lebensabschnitt oftmals um, weil sich ihre Lebenssituation stark verändert. Ideal sind deshalb Häuser, die eine flexible Nutzung erlauben, damit die Wohnungen den unterschiedlichen Bedürfnissen angepasst werden können. Ein neuartiges Simulationsprogramm hilft, solche Bauten zu konzipieren.**

Kästchen auf dem Computerbildschirm ändern dauernd ihre Farben. Farbreihen mit zwei, drei oder vier Feldern tanzen umher. Was wie ein unkoordinierter Farbwechsel aussieht, hat seine Grundlage in hunderttausenden von Berechnungen. Heinz J. Bernegger simuliert mit seinem Computerprogramm die mögliche Belegung von Wohneinheiten über mehrere Jahrzehnte. In Bruchteilen von Sekunden werden Dreizimmer- zu Zweizimmerwohnungen, werden Wohnungen neu vermietet, werden Küche und Bad demontiert und an anderen Orten wieder eingebaut. Nur der Grundriss des Hauses bleibt bestehen. «Solche Simulationen ermöglichen Erkenntnisse bezüglich Funktionalität und Rentabilität über einen längeren Zeitraum. Damit ist es möglich, Wohnmodelle hinsichtlich der zukünftigen Nutzung zu testen und zu optimieren, bevor diese effektiv realisiert werden», sagt Bernegger, Architekt und Dozent an der Hochschule Wädenswil (HSW). In monatelanger Arbeit hat er hunderte von Formeln geschrieben und

zehntausende von Zeilen programmiert. Das Programm ist vor gut einem Jahr im Zusammenhang mit einem Erweiterungsprojekt des Alters- und Pflegeheims Haus Tabea in Horgen entstanden. Dieses will eine neue und flexible Form des Wohnens im Alter ermöglichen. Ausgangspunkt des Entwicklungsprojektes der HSW war die Frage: Wie sieht das Wohnmodell der Zukunft aus? «Es muss vor allem eins sein: flexibel. Eine hohe Flexibilität ist notwendig, um sich auch zukünftig an die sich wandelnden Wohnbedürfnisse und den Markt anpassen zu können», sagt Bernegger. Die Hochschule Wädenswil wurde deshalb beauftragt, ein Instrument zu entwickeln, das bei der Planung solcher Wohneinheiten dienlich ist.

Unterschiedliche und sich verändernde Faktoren haben Einfluss auf die Bedürfnisse nach Wohnraum. Frauen und Männer haben andere Lebenserwartungen. Paare beanspruchen grösere Wohnräume, stirbt eine Person, wird weniger Wohnraum benötigt. Aber auch durch andere Faktoren wie eine unerwartete Pflegebedürftigkeit kann sich die Lebenssituation älterer Menschen ändern. Solche Ereignisse

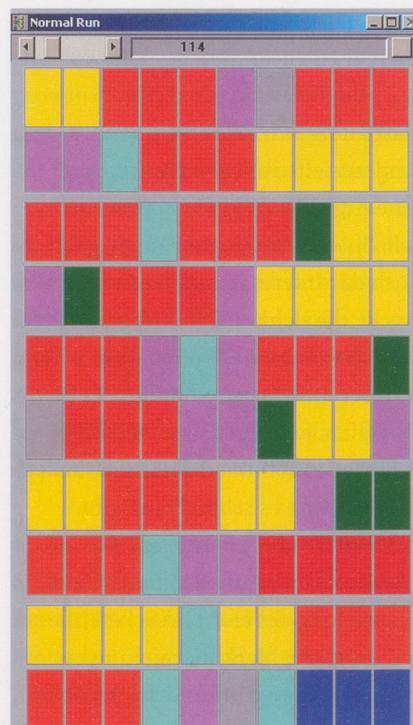
Die mögliche Belegung von Wohneinheiten, auf dem Bildschirm mit farbigen Quadraten dargestellt.

Grafiken: Heinz J. Bernegger

führen bisher dazu, dass Menschen im hohen Alter mehrmals ihre vier Wände verlassen müssen, um in ein neues Umfeld zu ziehen. Das soll mit einem neuen Konzept weitgehend vermieden werden. «Zukünftig soll sich im Alter nicht mehr der Mensch dem Umfeld anpassen, sondern das Umfeld soll sich dem Menschen anpassen», betont Bernegger. Das Computerprogramm zeigt auf, wie künftige Bauten gestaltet werden müssen, damit sie unterschiedlichen und sich wandelnden Bedürfnissen auch langfristig genügen können.

## Immer kleinere Wohnung

Als Basis für die Simulation dienten unter anderem die Prognosen des



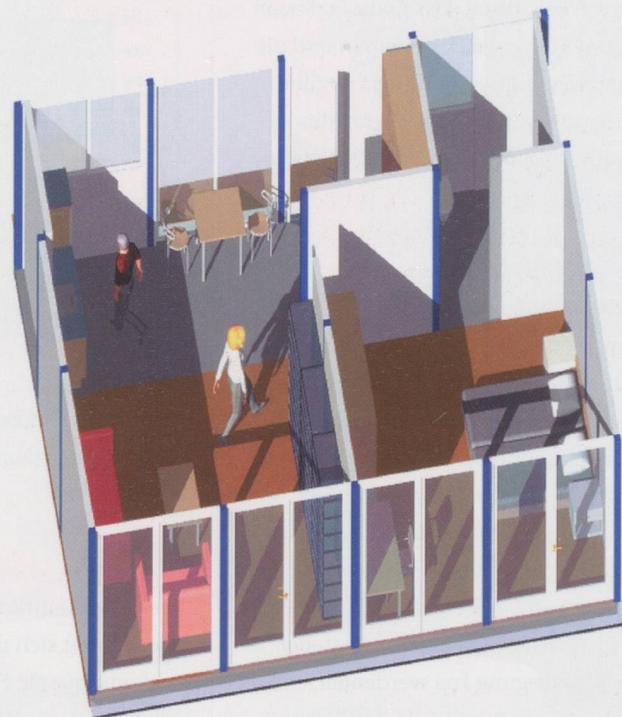
Bundesamtes für Statistik bis ins Jahr 2060. «Jene Menschen, die statistisch gesehen bereits in Heimen sind, wurden nicht in die Berechnungen mit einbezogen», so Bernegger. Mit rund 100 variablen Parametern können unterschiedliche Szenarien simuliert werden. Dabei sind auch Resultate verschiedener wissenschaftlicher Studien wie des Age Reports 2004 eingeflossen. Dieser hat beispielsweise ergeben, dass 82 Prozent der Paare sich eine Dreizimmerwohnung wünschen, 66 Prozent der Singles möchten eine Zweizimmerwohnung. Weitere Variablen stehen für Werte wie Vitalität, ob jemand in einem Heim oder einer Privatwohnung wohnt, regionale Unterschiede und berücksichtigen Pflegebedürftigkeit oder die Lebenserwartung. Aus der Summe all dieser Faktoren entsteht ein so weit wie möglich realistisches Profil heutiger und zukünftiger potentieller Interessenten. «Diese Angaben stehen uns aus den statistischen Daten der jüngsten Vergangenheit zur Verfügung. Schwieriger wird es, künftige Entwicklungen mit einzubeziehen», erklärt Bernegger. Beim entwickelten Wohnmodell soll anhand des Simulationsmodells möglichst präzise aufgezeigt werden, wie sich ein flexibles Wohngebäude mit 100 Raumeinheiten und durchschnittlich 50 bis 60 Bewohnern in einem Zeitraum von rund 40 Jahren verändert.

Im eigentlichen Simulationsprogramm wird nun bei einem geplanten oder vorgegebenen Bau mit flexibel nutzbaren Raumeinheiten das so genannte Erstnutzungslayout festgelegt. Danach wird berechnet, wie die Räume bewohnt werden, welche Wartezeiten entstehen und wie hoch die Fehlbelegung durch Bewohner ist, die sich eigentlich eine kleinere Wohnung wünschen. «Durch die Möglichkeit, das Verhalten künftiger Bewohner zu simulieren und die Belegung der Raumeinheiten intelligent zu steuern,

bin ich in der Lage, mein Wohnungsangebot immer marktkonform zu halten», betont Bernegger. Das entwickelte flexible Wohnmodell funktioniert schon bei kleineren Bauten. «Mich hat überrascht, dass bereits bei 20 flexiblen Raumeinheiten eine langfristige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden kann, wenn die Belegung entsprechend optimiert wird.»

werden kann oder dass Küchen und Nasszellen von Wohnungen einfach ausgetauscht werden können. «Dazu braucht es eine räumlich variable und nutzungsneutrale Gebäudegrundstruktur», betont Heinz J. Bernegger. In den Wohneinheiten sind standardisierte Sanitäranschlüsse notwendig, damit Küche und Bad in verschiedenen Räumen eingerichtet werden können. «Bei Umbauten müssen nur die sani-

Sich wandelnde  
Wohnbedürfnisse  
bedingen flexibel  
einsetzbare  
Wohneinheiten.



Weiter können mit dem Simulationsprogramm die Kosten für Unterhalt und Umbau wie auch indirekt die längerfristige Rendite ermittelt werden. Mit dem Programm lassen sich zudem Nutzungslayouts mit einer praktisch beliebigen Anordnung von Wohneinheiten simulieren. Während der Simulation ändert sich die Anzahl der variabel platzierbaren Stations-, Wellness- oder Wohnzimmer für Hausgemeinschaften je nach aktuellem Bedarf und den verfügbaren Infrastrukturen. Voraussetzung ist, dass sich ein Gebäude leicht umnutzen lässt und beispielsweise aus einer Dreizimmer-eine Zweizimmerwohnung gemacht

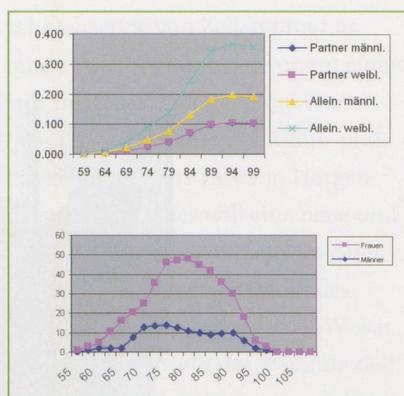
tären Leitungen stillgelegt und Geräte neu angeschlossen werden. Mit mobilen Küchenkombinationen dauert das ohne Baulärm nur wenige Stunden. Dazu müssen Küchen entwickelt werden, die es in dieser Form bisher noch nicht gibt. Ganz mobil werden auch die Badewannen und anderes Mobiliar», erklärt Bernegger. Je nach Grösse des Baus und der Wohnungen ergibt sich eine bestimmte Anzahl von gangseitig erschlossenen Sanitärräumen, welche von den Bewohnern nicht benötigt werden. Diese können einfach umgenutzt werden, beispielsweise als Lagerräume für das nicht verwendete Küchen- und Badmobiliar. Bernegger

ist überzeugt, dass mit einer intelligenten Planung unter dem Strich das neue Konzept nicht teurer wird als konventionelle Wohnmodelle. «Präzise Aussagen zu möglichen Ertragsgrößen sind aufgrund der Vielzahl von Einflussfaktoren schwierig. Aber die Simulationen zeigen klar, dass die Fehlbelegung massgeblich abnimmt und dadurch die zur Verfügung stehenden Räume wesentlich besser ausgenutzt werden können. Dies führt längerfristig dazu, dass mehr Personen untergebracht werden können und die Gesamtauslastung optimiert werden kann, was natürlich wiederum einen Einfluss auf die resultierende Rendite hat.»

### Gescheiterte Ideen

«Konzepte zu flexiblen Wohnmodellen wurden schon früher entwickelt, aber wieder verworfen, weil zu grosse Unsicherheiten bezüglich der langfristigen Funktionalität bestanden. So konnte bisher auch das Problem der so genannten «Vereinzellzimmerung» nicht gelöst werden. Dieses besteht darin, dass sich bei einer ungesteuerten Neubelegung frei werdender Raumeinheiten im Laufe der Zeit aus grösseren Wohneinheiten immer mehr Einzelzimmer bilden. «Die Strukturen waren zu wenig flexibel», sagt Bernegger. «Wenn aber wie im neu entwickelten Modell alle Ebenen von Gebäude, Nutzung, Betrieb und Finanzierung flexibilisiert werden, funktioniert das Modell auch über längere Zeiträume. Frei werdende Einzelzimmer werden nicht mehr einfach wieder neu vermietet, sondern wenn möglich wieder mit benachbarten variablen Raumeinheiten zu neuen, grösseren Wohneinheiten verbunden. Ist dies nicht möglich, werden diese temporär mit sowie so benötigten variablen Nutzungen belegt», so Bernegger. Somit bleibe ein Grundangebot an grösseren Wohneinheiten immer bestehen. Das Simulationstool zeige, wie die Räume belegt

werden können. «Durch ein ausgeklügeltes Konzept wird eine optimale Auslastung erreicht. Diese ermöglicht es gleichzeitig, dass die Bewohner in ihrer Wunschwohnung bleiben können, ohne je umziehen zu müssen. Ändern sich die Lebensumstände, so kann die Anzahl Räume ohne wesentliche bauliche Massnahmen den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Die eigenen vier Wände bleiben erhalten –



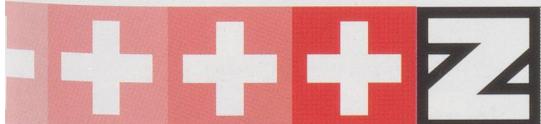
Gerechnete Personenverteilung in den Wohnungen in Bezug auf das Alter.

sie rücken einfach näher zusammen.» Doch lohnt sich der Aufwand für eine so konsequente Flexibilisierung? Ist der psychische Stress der Bewohner bei einer Wohnungsverkleinerung nicht gleich hoch wie bei einem Umzug? Bernegger betont den ideellen und langfristigen Wert: «Je älter ein Mensch wird, desto mehr steigt das Bedürfnis nach Sicherheit, und dies bedeutet auf das Umfeld bezogen auch möglichst wenig Veränderung. Zu wissen, dass die eigenen vier Wände bestehen bleiben, egal was passiert, bedeutet Lebensqualität und Sicherheit gleichermaßen. Ich denke, es ist psychologisch weniger belastend, wenn man sich nur von einem Teil seiner materiellen Habe trennen muss. Für den Bewohner geht bei einer Verkleinerung der Wohnung nur eine Türe zu. Vielleicht haben nicht mehr alle Möbelstücke Platz, aber es braucht nicht einen Umzug mit Sack und Pack.»

### Modell für die Zukunft

«Flexible Wohnmodelle eignen sich, aufgrund von rechtlichen Hindernissen bei Eigentum, vor allem für Mietobjekte. Ich kann dort eine individuelle Wohnraumgestaltung bieten, die ich sonst nur im Eigentum hätte. Bei kalkulierbaren Kosten für die Umbaumassnahmen, haben wir hier ein sehr zukunftsrichtiges Modell», sagt Bernegger. «Mögliche Wohnformen für ältere Menschen lassen sich derzeit in zwei Gruppen gliedern. Da gibt es einerseits konventionelle Heimformen und andererseits eine Vielzahl neu entstandener individueller Wohnkonzepte als Alternative. Betrachtet man die Entwicklungen im Ausland, so ist zu erwarten, dass sich in Zukunft hier eine Annäherung ergeben wird und Kompetenzen zunehmend auch gegenseitig übertragen werden», glaubt Bernegger. Derzeit fehle es an Druckmitteln, um Heime, alternative Anbieter von Alterswohnungen und lokale Dienstleister zu einer engeren Zusammenarbeit zu bewegen. Doch der Druck steige, und der Markt beginne zunehmend zu spielen. «Traditionelle Institutionen werden vermehrt darauf angewiesen sein, mehr Dienstleistungen auch gegen aussen anbieten zu können. Bei Heimen entstehen zunehmend Symbiosen. Auf der Erdgeschossebene mieten sich verschiedene Dienstleister von der Arztpraxis über die Kinderkrippe, den Coiffeur bis hin zu einem kleinen Einkaufsladen ein. Heime müssen sich auf der Quartierebene öffnen und eine Zentrumsfunktion im Bezug auf eine Vielzahl von sozialen Dienstleistungen wahrnehmen.» Ein solches sehr erfolgreiches Modell ist das «Haus am Weinberg» in Obertürkheim bei Stuttgart, das seit 1992 in Betrieb ist. Rüstige Menschen, Bewohner mit hauswirtschaftlicher Hilfe und Pflegebedürftige stellen je ein Drittel der etwa 130 Hausbewohner, die Mieter oder Eigentümer sind. Das Angebot reicht von stationärer und ambulanter Pflege über betreutes Wohnen bis zu

Pflegeleicht, langlebig und preiswert  
Das ideale Sortiment für die praktische  
Möblierung im Heim- und Personalzimmer



ZEHNDER

# Kein Problem, nur Lösungen.

Clevere Lösungen für Ihre Heim- oder Personalzimmer.

Die Möbelfabrik Zehnder AG produziert das vielseitigste Möbelsortiment der Schweiz, damit Sie auf jede Ihrer Einrichtungsfragen die passende Antwort erhalten.

- System- und Raumsparbetten
- Korpusmodul-System
- Endlos-Schranksystem
- Regal-System
- Büromöbel- und Tischsystem
- Garderoben
- Sonderanfertigungen

Schon in der Planungsphase **profitieren Sie vom modularen Systemkonzept** und von der langjährigen Erfahrung der Firma Zehnder und ihrer Partner im Möbelfachhandel.

- stabile Konstruktion
- vernünftige Materialstärken
- dauerhafte Beschläge
- robuste Oberflächen
- raffinierte Funktionen
- 5 Jahre Qualitätsgarantie
- 3 Jahre Nachkaufgarantie

Diese **Qualitäten und Garantien** machen Zehnder-Möbel zur sicheren und darum ökonomischen **Investition in eine dauerhafte Einrichtung**. Ihre Möbel werden komplett in Einsiedeln produziert und schon nach kurzer Zeit beim Bestimmungsort angeliefert und fachgerecht montiert.



Zehnder-Möbel bieten auch **komfortable Möglichkeiten im Alters- und Pflegeheim**, z.B. in Kombination mit den motorisierten Liegesystemen aller führenden Hersteller.





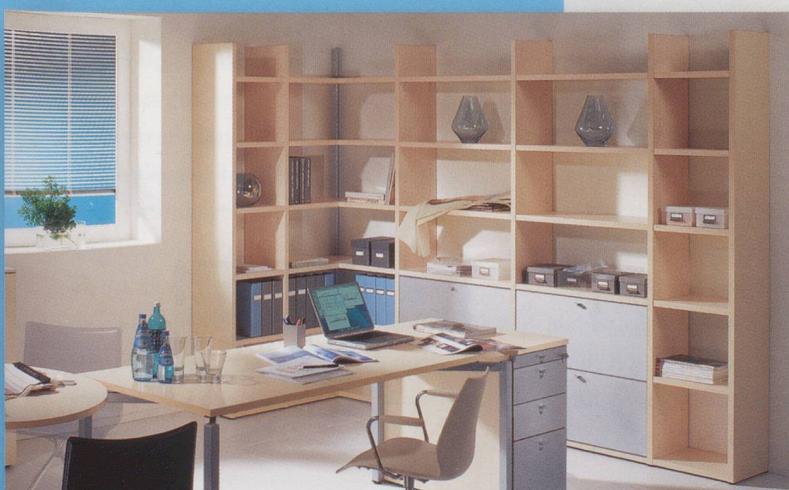
**Sicherheitsgeprüfte Klappbetten** zur Platzoptimierung, wo immer sich der Tag und die Nacht den Raum teilen müssen, z.B. im Pikettzimmer oder im Ferien-Appartement.



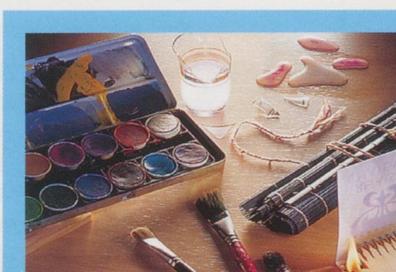
**Stabile Couchbett-Varianten** mit raumsparenden Doppelfunktionen, z.B. für Internate oder Jugend- und Ferienheime



**Universelles Elementschrank-System** für die massgenaue Stauraumplanung im Schlaf-, Ess- und Arbeitsbereich. Inneneinteilung, Tür- und Schliess-System werden auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt. Vom 1-türigen Wäscheschrank bis zur raumhohen Schrankwand, z.B. im Gemeinschaftsraum.



**Flexibles Regal- und Büromöbelsystem** macht Eindruck in Ihrer Administration, am Empfang, in der Schulbibliothek. **Widerstandsfähig, lichtbeständig und pflegeleicht.** Das sind die unschlagbaren Qualitäten der attraktiven **Holz- und Unidekors** aus der Zehnder-Oberflächenpalette.



## Referenzen

Seit Jahrzehnten bestätigen sich verschiedene ZEHNDER-Möbelierungen als die richtige Wahl, in:

- Personalhäusern diverser Institutionen
- Jugend- und Ferienheimen
- Internatsschulen
- Alters- und Behindertenheimen
- Psychiatrie- und Strafanstalten
- Rehabilitations- und Sportkliniken

Aktuelle Referenz-Adressen aus Ihrer Region oder Sparte erhalten Sie in der Rubrik "Z-Produkte" auf [www.zehndermoebel.ch](http://www.zehndermoebel.ch) oder per Anruf auf 055 / 418 31 11

## Serviceleistung

### Zerbrechen Sie sich nicht Ihren Kopf!

Rechnen Sie mit ZEHNDER - vom ersten Entwurf bis zur fertig montierten Möbelierung. Nicht nur bei komplexen Vorhaben lohnt sich für Sie der frühzeitige Kontakt. So profitieren Sie unverzüglich von objektiver Kompetenz und hilfreichen Dienstleistungen:



- grosszügige Fabrikausstellung auf über 700 m<sup>2</sup>
- individuelle Beratung und gründliche Planung
- übersichtliche Angebote mit 3D-Visualisierung
- bedürfnisgerechte Bemusterung bei Bedarf
- kurzfristige Lieferung und Montage
- langfristige Nachkauf- und Qualitätsgarantien
- kulanter After-Sales Service



Möbelfabrik Zehnder AG  
Zürichstrasse 63  
CH-8840 Einsiedeln  
Tel. +41 (0)55 418 31 11  
Tel. +41 (0)55 418 33 52  
[info@zehndermoebel.ch](mailto:info@zehndermoebel.ch)

ISO 9001 14001

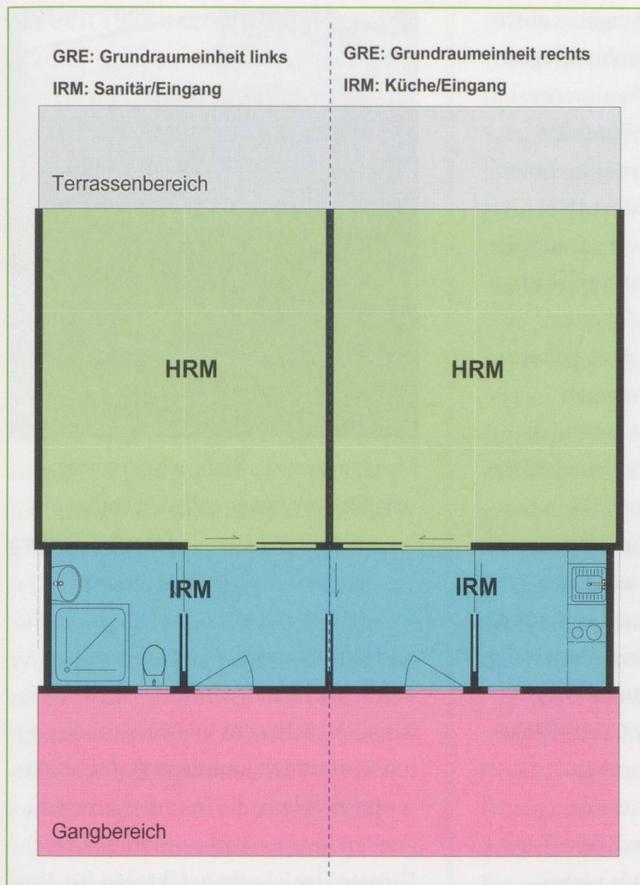


Kurzzeit- und Tagespflege. «Das Haus hat sich in den vergangenen Jahren gegen aussen geöffnet, und auf der Warteliste stehen derzeit mehr als 600 Personen», weiss Bernegger. «Wer eine Wohnung als Wohnmitteigentum erwirbt, kann selber seine Ideen einbringen. Der Anteil jener Wohnungen, die von den Kindern geerbt und von diesen übernommen werden, ist sehr hoch. Das ist auch ein gelungener

## Neubau mit Pioniercharakter

Das Haus Tabea in Horgen will mit seinem Projekt solche flexiblen Wohnmöglichkeiten kreieren. Ein an die bestehenden vier Gebäude angegliederter Bau soll Platz für zusätzlich bis zu 70 Menschen bieten. «Mit der Erweiterung möchten wir ein Angebot schaffen, das einen ersten Umzug eventuell schon so attraktiv macht, um gleich vom Einfamilienhaus oder von

der Eigentumswohnung ins Haus Tabea zu wechseln», sagt Heimleiter Urs Bangerter. In einer der neuen Wohnungen könne ein selbstständiger Lebensstil weitergeführt werden – mit der Option, Leistungen vom Haus Tabea zu beziehen. «Von Anfang an ist ein hohes Mass an Sicherheit gewährleistet. Und: Es muss kein weiterer Umzug mehr geplant werden. Das Haus Tabea garantiert «Leben bis zuletzt», betont Bangerter.



Schematische Darstellung einer Zweizimmerwohnung mit zwei multifunktionalen Hauptraummodulen (HRM) und zwei multifunktionalen Infrastrukturaummodulen (IRM).

generationenübergreifender Ansatz. So etwas gibt es meines Wissens in der Schweiz noch nicht. Hierzulande verhindern bisher die starren rechtlichen Grundlagen solche innovativen und flexiblen Projekte, so dass auf alternative Lösungen wie beispielsweise Genossenschaften ausgewichen werden muss. Hier liegt jedoch noch ein grosses Potenzial für die Zukunft».

teurer fünfgeschossiger Bau zu stehen. «Das Siegerprojekt hat die wesentlichen Grundideen unseres Entwicklungsprojektes aufgenommen. Viele Aspekte für eine flexible Nutzung wurden berücksichtigt und Details gut gelöst. Auch die generelle architektonische Lösung überzeugt auf allen Ebenen», lobt Heinz J. Bernegger. Er hofft, dass die Erfahrungen auch Grundlage für ähnliche Projekte in der Schweiz bilden. ■

Bernegger, Heinz J. (2006), «Flexibles Wohnen im Alter, Lebens(t)raum Haus Tabea», Editions à la Carte, Zürich, 28 Franken, ISBN 3-905709-00-0 Hochschule Wädenswil, Bereich «Facility Management», [www.hsw.ch](http://www.hsw.ch), Haus Tabea, Schärbächlistrasse 2, 8810 Horgen, [www.tabea.ch](http://www.tabea.ch)

## Gesucht: Wohnmodell «Hausgemeinschaft»

Der Age Award 2007 mit einer Preissumme von 250 000 Franken der Age Stiftung soll an Personen gehen, die für ihre nachberufliche Lebensphase ein Wohnmodell aufgebaut haben, welches ein Leben in der separaten Wohnung mit einem verbindlichen Engagement für die Gemeinschaft koppelt.

Ziel ist es, die Vielfalt der Wohnmöglichkeiten im Alter einem breiten Publikum aufzuzeigen. Teilnehmen können Gruppen, die gemeinsam ein Haus oder eine Siedlung mit mindestens drei Wohnungen bewohnen.

Als Gruppe gilt auch eine Genossenschaft, ein Verein oder eine andere Rechtsform mit schriftlichen Statuten oder Reglementen. Das Wohnmodell darf nicht älter sein als sieben Jahre.

Weitere Information unter [www.age-stiftung.ch/award](http://www.age-stiftung.ch/award) oder Telefon 044 234 31 67. Einsendeschluss für Bewerbungen ist der 31. Oktober. (red)

Im Jahr 2003 gelangte Urs Bangerter mit der Idee von flexiblen Wohnformen an die Age Stiftung, die sich mit 180 000 Franken an den Kosten für das Richt- und Entwicklungsprojekt beteiligte. 2005 wurden die Konzepte zusammen mit der Hochschule Wädenswil entwickelt. Die Erkenntnisse flossen auch in den Projektwettbewerb. Das Siegerprojekt wurde im Juni 2006 erkoren. An Stelle des heutigen Personalhauses kommt ein 20 Millionen Franken