Lebensabend mit fünf Sternen : Altersresidenzen im Tessin

Autor(en): **Lunardi, Riccardo / Schwengeler, Beat**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **2 (1989)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-118970

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Direktor Claudio Tamè vor der Residenz Parco Maraini in Lugano, die von der Steigenberger Hotelgesellschaft betrieben wird: kein Altersheim, eine Fünfsternresidenz.

Lebensabend mit fünf Sternen

Senioren können jetzt ihre letzte Wohnung in einer «Altersresidenz» mit 5-Stern-Komfort nehmen. Es fehlen weder Gesellschaftsdamen noch Marmorbadezimmer; die Direktoren kommen aus der Hotelbranche, und die Menüs sind 4gängig. Trotzdem stehen zwei neue luxuriöse Residenzen im Tessin beinahe leer.

Pensionäre rücken in den Mittelpunkt. Als Konsumenten und Touristen sind sie längst entdeckt. Nun kümmert sich die Wirtschaft intensiv um ihren Wohnkomfort. In der Schweiz entstehen immer mehr «Altersresidenzen», meist dezent bloss «Residenzen» genannt. Wie

Der Parco Maraini: Luxusherberge für Pensionäre mit dem nötigen Kleingeld.

der Name sagt, sind sie nicht zu verwechseln mit Altersheimen.

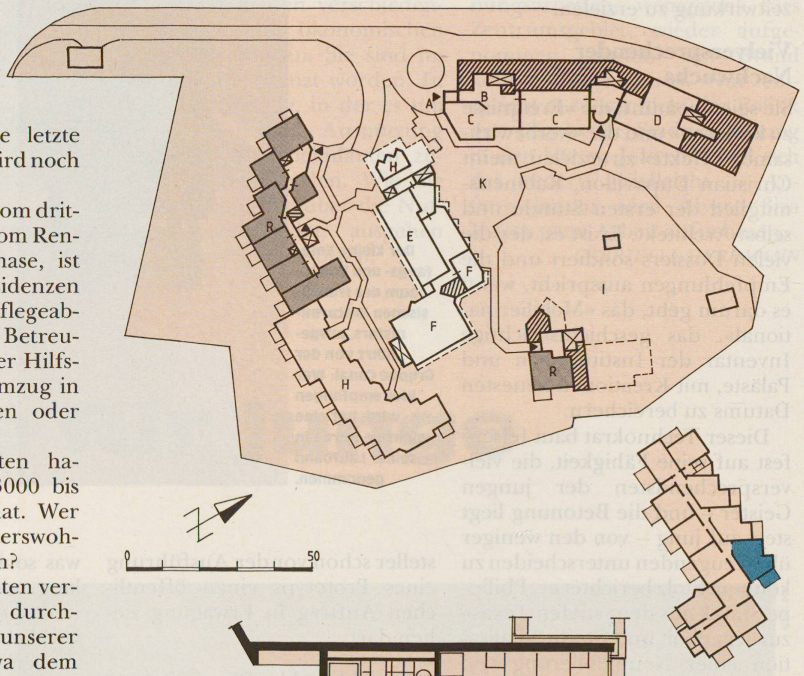
Anders als im Altersheim können die Pensionäre in einer Residenz Wohnungen verschiedener Grösse beziehen und sie mit Möbeln nach individuellem Geschmack einrichten. Die letzte Wohnung ihres Lebens wird noch einmal ihre eigene.

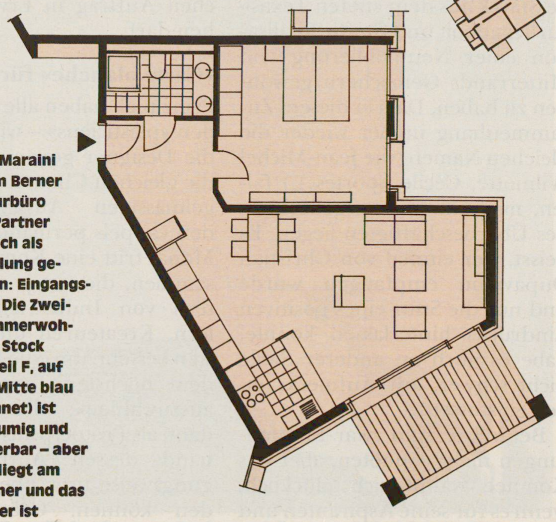
Auch beim Übergang vom dritten ins vierte Alter, also vom Rentenalter in die Pflegephase, ist kein Umzug nötig: Residenzen verfügen über eigene Pflegeabteilungen, und mit guter Betreuung und dem Einsatz aller Hilfsmittel kann sogar der Umzug in ein Pflegebett vermieden oder aufgeschoben werden.

Diese Annehmlichkeiten haben ihren Preis: etwa 3000 bis 15 000 Franken im Monat. Wer kann sich diese teuren Alterswohnungen überhaupt leisten?

Überraschende Einsichten vermittelt die Statistik: das durchschnittliche Einkommen unserer Rentner entspricht etwa dem Durchschnittseinkommen der arbeitenden Schweizer – das Durchschnittsvermögen der Pensionierten hingegen ist doppelt so hoch wie dasjenige der Erwerbstätigen. 20% aller Rentner hatten schon 1976 ein Einkommen von über 3000 Franken im Monat; 3% verdienten gar mehr als 8000 Franken und besassen über eine Million Franken Vermögen.

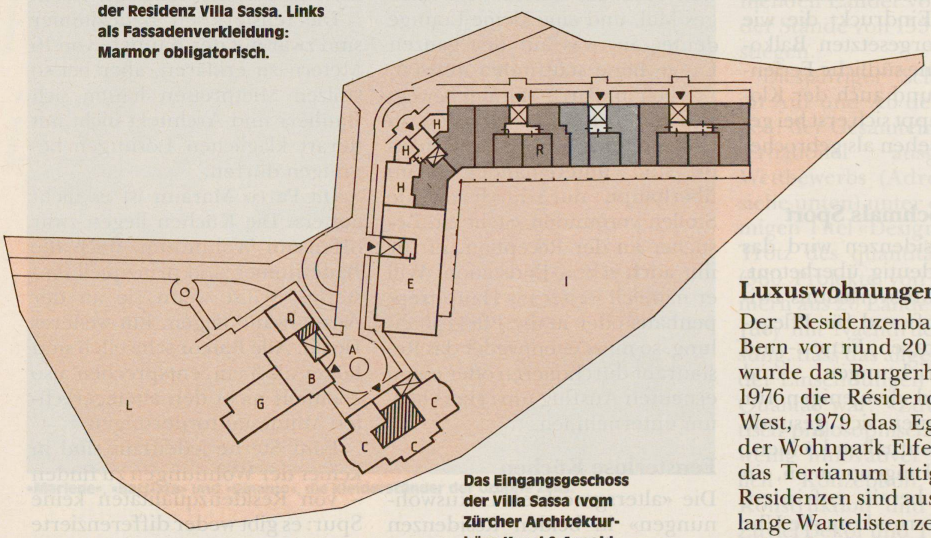
Gründe für das Reicherwerden der Senioren gibt es viele: Neben dem Wertzuwachs von Immobilien schütten auch Lebensversicherungen ihre Prämien meist zu Beginn des Rentnerdaseins aus. In die gleiche Zeit fallen auch die meisten Erbschaften.





Der Parco Maraini wurde vom Berner Architekturbüro Freund + Partner ursprünglich als Feriensiedlung geplant (oben: Eingangsgeschoss). Die Zweieinhalbzimmerwohnung im 1. Stock (Gebäudeteil F, auf dem Plan Mitte blau eingezeichnet) ist zwar geräumig und gut möblierbar – aber die Küche liegt am Wohnzimmer und das Badezimmer ist gefangen.

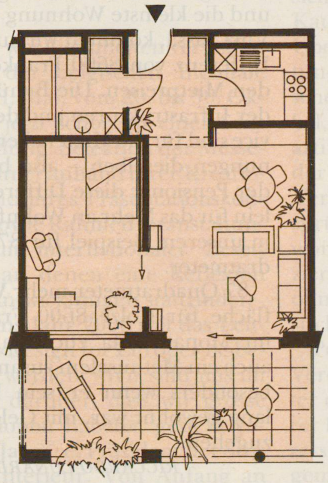
Das Direktorenehepaar Paul und Esther Mattenberger vor der Residenz Villa Sassa. Links als Fassadenverkleidung: Marmor obligatorisch.

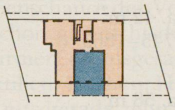


Das Eingangsgeschoss der Villa Sassa (vom Zürcher Architekturbüro Kyncl & Arnold erstellt).

Legende für beide Situationspläne:

A Réception	E Erschliessung	I Externe Wohnungen
B Bistro	F Arzt/Klinik	K Bestehende Villa
C Restaurant	G Gymnastik	R Residenzwohnungen
D Club/Saal	H Hallenbad	





Die Zweieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss des Wohntraktes R (auf dem kleinen Plan blau) bietet einen grosszügigen Grundriss und eine geräumige Terrasse – doch sind hier Küche und Badezimmer gefangen. Dafür sind sie mit Granit und Marmor ausgekleidet.

FOTOS + PLÄNE: RICCARDO LUNARDI/BEAT SCHWENGELER

Luxuswohnungen im Tessin

Der Residenzenbau begann in Bern vor rund 20 Jahren: 1967 wurde das Burgerheim eröffnet, 1976 die Résidence Stadtbach-West, 1979 das Egghölzli, 1983 der Wohnpark Elfenau und 1988 das Tertianum Ittigen. Die fünf Residenzen sind ausgebucht, und lange Wartelisten zeugen vom anhaltenden Erfolg.

Nach Bern haben sich die Residenzenplaner dem Tessin zugewandt: Es entstanden zwei Altersresidenzen in Locarno (Al Parco, 1987, und Al Lido 1988) und drei in Lugano: Cassarate Lago (1986), Parco Maraini und Villa Sassa. Die beiden letzteren wurden 1988 eröffnet und sind beide auf den Luxusmarkt ausgerichtet. Die Residenza Villa Sassa behauptet von sich, als einzige fünf Sterne zu verdienen. Die Villa Sassa und den nur einen Steinwurf entfernten Parco Maraini haben wir uns näher angesehen.

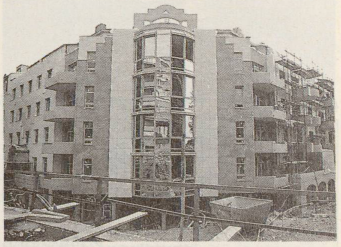
Die Tessiner selbst scheinen mit ihrer Tradition der Grossfamilie kein Interesse daran zu haben, in einer Residenz alt zu werden. Die Werbeprospekte der beiden Luxus-Alterswohnheime, die insgesamt 400 Pensionäre beherbergen können, geben sich denn auch polyglott: Engländer, Amerikaner, Norditaliener und Deutschschweizer aus der Region Zürich sollen nach Lugano kommen.

Doch sie kommen nicht. Denn wohlhabende Rentner leben üblicherweise in attraktiven Lagen. So lange sie in ihren Häusern wohnen, bleibt ihr Lebenskreis bis ins hohe Alter erhalten. Sogar wenn ihnen Garten- und Hausarbeiten über den Kopf wachsen, geben sie ihr Heim nicht auf.

Ausserdem: fürs gleiche Geld wie in der Residenz kann ein Pensionär auch im Hotel wohnen. Solange er nicht pflegebedürftig wird, gibt es für ihn also keinen Grund, in ein Altengetto nach Lugano umzusiedeln.

Leben in der Residenz

Es ist kein Zufall, dass die Infrastrukturen von Altersresidenzen mit denen grosser Hotels identisch sind: Da gibt es Restaurants, Cafés, Hallenbäder und Fitnesseinrichtungen.



Die Villa Sassa behauptet von sich, als einzige Residenz fünf Sterne zu verdienen.

Allerdings muss das Wohnen in der Residenz privater sein, und eine Durchmischung der Mieter mit anderen Gästen ist erwünscht. 70 Prozent der Pensionäre sind Frauen; das Durchschnittsalter ist 85 Jahre.

Sassa und Maraini

Unsere Beispiele zeigen, dass in Lugano den Architekten ihre Aufgabe alles andere als klar war.

Das Zürcher Architekturbüro Kyncl Arnold erstellte die *Villa*

Zum Vergleich: Die Seniorenresidenz Egghölzli in Bern arbeitet als Stiftung ohne Gewinn. Deshalb können die Mieten tief gehalten werden. Die Wohnungen sind über Laubengänge erreichbar, und es entsteht eine Begegnungszone (Planung: Büro Helfer Architekten, Bern).

Sassa auf dem Grundstück einer echten alten Villa. Dabei gab es nur einen kleinen Kurswechsel: Als die Bauherren die wachsende Residenzenkonkurrenz zu fürchten begannen, legten sie an allen Ecken noch ein paar Quadratmeter zu und gingen auf 5-Stern-Kurs.

Die Planer des *Parco Maraini* übernahmen auf ihrem Grundstück eine bestehende Baubewilligung für Ferienwohnungen und suchten nach Inhalten, die bestehenden Volumen aufzufüllen. Füllmaterial für die Kuben waren unter anderem ein Klub, ein Aparthotel, wieder Ferienwohnungen – und am Ende war es eine Altersresidenz. Planer war das Berner Architekturbüro Freund + Partner.

Die Entstehungsgeschichte erklärt, warum die einzelnen Blöcke des Parco Maraini so bunt gewürfelt im Park herumstehen. Ein weiterer Eindruck: die wie Schubladen vorgesetzten Balkone täuschen eine südliche Feriensiedlung vor, und auch der Klosterputz entpuppt sich erst bei genauerem Hinsehen als gebrochener Marmor.

Sport und nochmals Sport

In beiden Residenzen wird das Physische eindeutig überbetont. Krass ist das Missverhältnis zwischen dem Aufwand für Pflegestation, Arztpraxen, Fitness- und Gymnastikeinrichtungen und Hallenbad und demjenigen für Räume, in denen sich gesunde Nichtsportler aufhalten können.

Es wird wohl angenommen, ein Pensionär sei bereits zufrieden, wenn er Pflege rund um die Uhr erwarten und er im besten Restaurant essen kann, und wenn jederzeit Hanteln für ihn bereitliegen. Was tut ein Senior, wenn er weder crawlen noch turnen mag, und wenn er nicht gerade beim Essen ist? Es gibt keine Wege und Orte, an denen man sitzen und Zeitung lesen oder einfach beobachten kann – stattdessen müssen sich Pensionäre ohne Gebresten oder sportliche Anwandlungen in künstlich beleuchteten Gängen bewegen.

In der Villa Sassa führt die Réception nirgendwohin: Nur über eine kleine Treppe oder mit dem Lift gelangt man nach unten, in einen grossen, unstrukturierten Raum. Darin befinden sich ein Kiosk und ein Coiffeur – allenfalls shopvilleerprobte Zürcher fühlen sich hier heimisch.

Hier, im 1. Untergeschoss, startet erst die Haupterschliessung. Doch: Dass der Garten auf gleicher Höhe liegt, ist nicht zu spüren, denn eine Reihe von Bastelräumen trennt von der Aussenwelt. Nur beim Gartenausgang weitet sich der Korridor ein einziges Mal, und eine kleine Lounge deutet an, was auf der ganzen Länge hätte stattfinden müssen.

Auch im Parco Maraini bewegt sich der Pensionär vor allem in Gängen und per Lift. Die Gebäude sind untereinander, wenn überhaupt, nur durch dunkle Stollen verbunden. Steht ein Besucher an der Réception, ist für ihn auch schon Endstation. Will er nämlich weiter ins Haupttreppenhaus oder in die Pflegeabteilung, so muss er entweder das Restaurant durchqueren oder einen erneuten Ausflug ums Haus herum unternehmen.

Fensterlose Küchen

Die «altersgerechten Luxuswohnungen» in beiden Residenzen sind grosszügig und gut möblierbar. Die Terrassen liegen zwar nicht den ganzen Tag an der Sonne, dafür sind auch sie sehr geräumig.

In den Wohnungen der Villa Sassa fehlt es beinahe an nichts. Marmor im Eingang und im Badezimmer und Granit in der Küche sind Standard. Um so befremdlicher: das Fehlen von Fenstern in fast allen Küchen und Badezimmern.

Eine Küche mit natürlichem Licht ist nach den Vorschriften des Bundesamtes für das Wohnungswesen eine Mindestanforderung für eine altersgerechte Wohnung. Mit der Begründung, dass alte und reiche Menschen kaum je zu Rüstmesser und Pfanne greifen, ist die Küche zur Teewärmgelegenheit degradiert worden. Eine merkwürdige Inkonsequenz: Einerseits nimmt man den Hobbyköchen – und nicht nur ihnen – die Freude an der Betätigung in der Küche, anderseits versuchen Animationsprogramme und Gesellschaftsdamen die alten Leute zu aktivieren.

Die fensterlosen Badezimmer sind zwar mit der Bautiefe von 16 Metern zu erklären, aber bei so stolzen Mietpreisen hätten sich Bauherr und Architekt nicht mit derart kläglichen Lösungen begnügen dürfen.

Im Parco Maraini ist es nicht anders. Die Küchen liegen zwar offen am Wohnraum, doch die Badezimmer sind prinzipiell fensterlos, selbst wenn sie an der Aussenwand liegen. Ein weiteres Detail: Alle Balkonschwellen sind höher als 3 cm, entsprechen also ebenfalls nicht den altersgerechten Mindestanforderungen.

Fünf Sterne jedenfalls sind in keiner der Wohnungen zu finden – von Residenzqualitäten keine Spur: es gibt weder differenzierte Raumhöhen noch aufregende Sichtbezüge. Wir haben nur gewöhnliche Wohnungen gesehen. Dafür sind sie teuer:

Beim aufmerksamen Studium der Mietpreise (siehe Tabelle) fällt auf, dass die grossen Wohnungen in Lugano überproportional teurer werden.

Vergleichen wir die grösste und die kleinste Wohnung in der Villa Sassa, kommen wir auf eine Differenz von 8600 Franken bei den Mietpreisen. Die Benützung der Infrastrukturen und der Service sind für die Mieter aller Wohnungen dieselben – also bezahlt der Pensionär diese Differenz allein für das Mehr an Wohnfläche, in unserem Beispiel für 87 Quadratmeter.

87 Quadratmeter mehr Wohnfläche für stolze 8600 Franken im Monat – da zuckt ja wohl auch ein Methusalem zusammen, besonders wenn er sein Leben lang gewohnt war, mit Geld umzugehen.

RICCARDO LUNARDI UND BEAT SCHWENGELER

Aus den Prospekten der Vermieter

Preisvergleich Fr./Monat	**Parco Maraini** Lugano	**Villa Sassa** Lugano	**Egghölzli** Bern
1-Zimmer-Wohnung:	34–37 m²	38–52 m²	–
1 Person:	3800–4200	4300–5000	–
2 Personen:	–	5200–5900	–
1½- + 2-Zimmer-Wohnung:	49–63 m²	–	ca. 42 m²
1 Person:	4250–5300	–	1745–1865
2 Personen:	5100–6150	–	–
2½- + 3-Zimmer-Wohnung:	58–94 m²	55–75 m²	ca. 58 m²
1 Person:	5000–7100	5300–7600	2075–2330
2 Personen:	5850–7950	6200–8500	2430–2595
3½- + 4-Zimmer-Wohnung:	98–106 m²	79–95 m²	ca. 65 m²
1 Person:	7000–8000	7300–8900	–
2 Personen:	7850–8850	8200–9800	2860–3190
4½-Zimmer-Wohnung:	–	104–125 m²	–
1 Person:	–	ca. 12 900	–
2 Personen:	–	ca. 13 800	–
Pflegeabteilung/Tag inkl. Essen			
Einerzimmer:	200–320	360	165
Zweierzimmer:	200–320	280	85

Generell im Preis enthalten sind 1 tägliche Hauptmahlzeit, 1 wöchentliche Wohnungsreinigung und die Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen. Im Parco Maraini und in der Villa Sassa sind u. a. auch 30 Pflegetage im Jahr inbegriffen.