



---

## **Wohnen im Alter**

# **Planungsempfehlungen des Seniorenrats an Stadtplanung**

Juli 2016

# Impressum

**Projekt:**

Wohnen im Alter  
Planungsempfehlungen des Seniorenrats

**Verfasserin:**

Dr. Joëlle Zimmerli, Soziologin / Planerin FSU  
Zimraum Raum + Gesellschaft  
Müllerstrasse 48  
8004 Zürich

**Teilnehmende:**

Domenika Senti, Leiterin Soziale Dienste  
Andrea Lenggenhager, Leiterin Stadtbauamt  
Dr. Hans Kurt, Präsident des Seniorenrates

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>1</b>
1.1	Interessen der Seniorinnen und Senioren .....	1
1.2	Empfehlungen auf einen Blick .....	1
<b>2.</b>	<b>Empfehlungen an die Stadt Solothurn.....</b>	<b>4</b>
2.1	Empfehlungen mit sehr hoher Priorität .....	4
2.2	Empfehlungen mit hoher Priorität .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungshinweise für altersgerechte Projekte .....</b>	<b>7</b>
3.1	Soziales, Freizeit und Kultur .....	7
3.2	Öffentliche Hand .....	7
3.3	Anbieter von Wohnraum.....	8
3.4	Anbieter von Büro und Gewerbe .....	9
<b>4.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>10</b>
4.1	Inputreferat Stadtbauamt.....	10
4.2	Inputreferat Wohnen im Alter.....	114
4.3	Dokumentation der Diskussionen .....	116

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Interessen der Seniorinnen und Senioren

Der Seniorenrat der Stadt Solothurn möchte die Interessen der Generation 65plus in die Entwicklung des Weitblicks einbringen. Das Stadtbauamt und die Sozialen Dienste haben aus diesem Grund zu einem Workshop eingeladen. Sechzehn Seniorinnen und Senioren haben daran teilgenommen. Die Ergebnisse aus dem Workshop wurden bei einer Sitzung einen Monat später präsentiert und mit fehlenden Inputs präsentiert.

Ziel des Workshop-Prozesses war es, Bedürfnisse zusammenzutragen und zu bewerten und daraus Handlungsempfehlungen aus Sicht der Generation 65plus für die Stadtplanung, Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit zu formulieren. Diese Empfehlungen sollen nicht nur für den Weitblick, sondern auch für weitere Areal- und Quartierentwicklungen gelten.

Der vorliegende Bericht enthält die Empfehlungen der Workshop-Teilnehmenden an die Stadt Solothurn sowie an interessierte öffentliche, private oder gemeinnützige Investoren, Eigentümer oder Organisationen, welche in der Stadt Solothurn Projekte altersgerecht umsetzen möchten.

## 1.2 Empfehlungen auf einen Blick

Die Seniorinnen und Senioren empfehlen aufgrund der Diskussionen:

Mit sehr hoher Priorität

- Sozial und altersdurchmischtes Wohnen realisieren (11 Punkte)
- Räume mit vielen Nutzungsmöglichkeiten lebendig erhalten (8 Punkte)
- Stadt als Investorin für ein besonderes Projekt (8 Punkte)
- Quartierarbeitsstelle verlegen und/oder ausbauen (7 Punkte)
- Neue Investoren mit visionären Ideen finden (6 Punkte)
- Räume zum Mieten bereitstellen (6 Punkte)

Mit hoher Priorität

- Darauf achten, dass auch kostengünstige Angebote entstehen (3 Punkte)
- Mann für alles im Quartier (3 Punkte)
- Angebote für einen altersgerechten Alltag sicherstellen (3 Punkte)
- Genossenschaftliches Wohnen verankern (3 Punkte)
- Regelmässige über den Planungsverlauf informieren (3 Punkte)
- Café-Bar als Treffpunkte einrichten (2 Punkte)
- Viel Grünraum realisieren (2 Punkte)
- Möglichst wenig oberirdische Parkplätze realisieren (2 Punkte)

Die Empfehlungen werden in Kapitel 2 ausgeführt.

Die Workshop-Teilnehmenden präzisieren zum gemeinnützigen Wohnungsbau:

- Die Stadt Solothurn soll bei der Vergabe von Bauland ein Modell umsetzen, welches unterschiedliche Investoren (darunter auch Genossenschaften) berücksichtigt.
- Interessierte Genossenschaften sollen darüber informiert werden, dass sie beim Bund vergünstigte Darlehen erhalten.

Die Workshop-Teilnehmenden präzisieren zum Wohnungsangebot:

- Im Weitblick sollen auch Eigentumswohnungen realisiert werden. Dies kann für Seniorinnen und Senioren ein Anreiz sein, das Einfamilienhaus zu verkaufen und mit dem Erlös Stockwerkeigentum zu erwerben.
- Sogenannte «Investitionsgesellschaften», welche aus dem Vermögen unterschiedlicher Parteien die Entwicklung von Wohnungen ermöglichen, sollen als innovative Investoren gefördert werden. Seniorinnen und Senioren, welche ein Einfamilienhaus verkaufen, suchen nach Investitionsmöglichkeiten.

Die Workshop-Teilnehmenden präzisieren zu alltagsunterstützenden Dienstleistungsangeboten:

- Die Nachfrage nach Dienstleistungen von Senioren aus einzelnen Liegenschaften ist meist zu klein, um rentable Angebote aufzubauen. In anderen Städten werden Dienstleistungsangebote auf Quartierebene zur Verfügung gestellt (z.B. Vicino Luzern, Wohnen 3+ im Heuried – Service-Konzept mit Assistenzangebot in Zürich). Solche Modelle könnten übernommen werden. Dabei kann auch die Quartierarbeit eine Rolle spielen. Möglich wäre auch, ein Pilotprojekt in einer grösseren Siedlung umzusetzen.

Die Workshop-Teilnehmenden präzisieren zum Pflegeangebot:

- Der Bedarf an Alters- und Pflegeheimen soll geprüft werden. Neue Modelle wie Pflegewohngruppen oder Wohnen mit Dienstleistungen sollen als Alternativen in Betracht gezogen werden. Es soll auch geprüft werden, ob Kombinationen mit Kindergärten oder Kinderbetreuung sinnvoll sind.

Die Workshop-Teilnehmenden präzisieren zur Mobilität

- Die Erschliessung der Wohngebiete mit dem öffentlichen Verkehr ist für Seniorinnen und Senioren sehr wichtig. Das Angebot in Solothurn ist sehr gut. Es gibt Zugang zu Fahrdiensten, Kurierdienste und Mobility. Die Buslinien der bestehenden Anbieter (BSU) sollen auch in neue Quartiere geführt werden. Mobility-Angebote werden begrüsst, sprechen aber eher jüngere Zielgruppen an.
- Seniorinnen und Senioren gehen häufig spazieren. In neuen Quartieren soll es deshalb attraktive Spazierwege geben. Bei der Materialität der Wege ist darauf zu achten, dass diese für Rollatoren tauglich sind.
- Bei der Entwicklung von autoarmen Quartieren soll darauf geachtet werden, dass alle Liegenschaften mit dem Auto zugänglich sind und dass es ein Angebot an oberirdischen Parkplätzen gibt (z.B. temporäre Parkplätze für Besuch, Abladen von gesundheitlich eingeschränkten Personen).

Zur Rolle der Senioren und Seniorinnen in altersgerechten Quartieren präzisieren die Workshop-Teilnehmenden:

- Senioren und Seniorinnen, welche noch bei guter Gesundheit sind, können in der Siedlung eine Funktion als Ansprechperson für kleine Belange übernehmen.
- Senioren und Seniorinnen können dazu beitragen, dass die Quartiersolidarität gefördert wird (z.B. im Quartier einkaufen)

## **2. Empfehlungen an die Stadt Solothurn**

Das folgende Kapitel fasst die Empfehlungen zusammen, welche der Seniorenrat als sehr wichtig oder wichtig für eine altersgerechte Stadt- und Quartierentwicklung erachtet. Einige können von der Stadt Solothurn direkt umgesetzt werden. Andere können von der Stadt Solothurn als Argumentationsbasis zur Beurteilung von Projekten oder als Rahmenbedingungen für Auswahlverfahren genutzt werden.

### **2.1 Empfehlungen mit sehr hoher Priorität**

#### **Sozial und altersdurchmischtes Wohnen realisieren**

Auswahl von Investoren:

- Auf neu entwickelten Arealen oder in neu entwickelten Quartieren sollen Investoren zum Zuge kommen, welche ein Spektrum von Wohnungsangeboten für Menschen mit unterschiedlichem sozialen Hintergrund abdecken.
- Auf neu entwickelten Arealen oder in neu entwickelten Quartieren sollen auch Investoren ausgewählt werden, welche ein bezahlbares Wohnungsangebot realisieren.
- Auf neu entwickelten Arealen soll auch Stockwerkeigentum, welches interessant ist für ältere Menschen, realisiert werden.

Entwicklung von Wohnraum:

- Investoren sollen Wohnungsspiegel mit grossen und kleinen Wohnungen realisieren, damit Zielgruppen mit unterschiedlichen Lebensformen im selben Haus wohnen können.

Vermietung von Wohnraum

- Bei der Auswahl von Mieterinnen und Mieter sowie Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer soll darauf geachtet werden, dass unterschiedliche Altersgruppen und Personen mit unterschiedlichem Hintergrund berücksichtigt werden.

#### **Räume mit vielen Nutzungsmöglichkeiten lebendig erhalten**

- Niederschwellige Angebote, das heisst öffentliche und halböffentliche Plätze oder Aussenräume ohne Konsumzwang, schaffen.
- Öffentliche oder halböffentliche Plätze oder Aussenräume schaffen, auf denen nur wenige Veranstaltungen oder Anlässe bewilligt werden.

#### **Stadt als Investorin für ein besonderes Projekt**

- Die Stadt Solothurn soll ein Projekt mit preisgünstigem Wohnungsangebot für eine breite Zielgruppe selbst realisieren.

### **Quartierarbeitsstelle verlegen und/oder ausbauen**

- Die menschlichen Ressourcen im Quartier sollen gebündelt werden.
- Es soll ein Angebot für unterschiedliche Altersgruppen und Kulturen bereitstehen.

### **Neue Investoren mit visionären Ideen finden**

Das bedeutet für die Auswahl von Investoren:

- Innovative Ansätze sollen mit Konzeptwettbewerben gefördert werden, mit denen sich Bewerber(gruppen) auf das Bauland bewerben.
- Innovative Ansätze sollen im Auswahlverfahren ein Entscheidungskriterium sein.
- Mit der Parzellierung sollen unterschiedliche Investorentypen angesprochen werden (z.B. Pensionskassen, private Kleininvestoren, Genossenschaften).

### **Räume zum Mieten bereitstellen**

- Im neuen Quartier sollen Räume zum Mieten zur Verfügung stehen, zum Beispiel für Konzerte oder Kleintheater.
- Im neuen Quartier soll ein «Kofmehl für Senioren» entstehen, mit Musik, Ateliers und Gastronomie.

## **2.2 Empfehlungen mit hoher Priorität**

### **Preissensibilität: Darauf achten, dass auch kostengünstige Angebote entstehen**

- Im neuen Quartier soll auch ein Angebot mit zahlbaren Mietpreisen entstehen.
- Eine Mischung von Wohnungen im hohen und günstigen Segment soll diesen Spielraum eröffnen.

### **Mann für alles im Quartier**

- In den Quartieren soll ein Concierge für die Bewohnenden sorgen. Der Concierge oder Abwart hat eine grosse Bedeutung für alte Menschen.
- Der Concierge könnte Aufgaben für die Bewohnenden von verschiedenen Liegenschaften im Quartier übernehmen (z.B. mehrere Eigentümer beteiligen sich an einem Quartier-Concierge).

### **Angebote für einen altersgerechten Alltag sicherstellen**

- Im neuen Quartier soll ein Angebot an Gesundheitsdienstleistungen zur Verfügung stehen, z.B. Spitex, Arzt, Pflegeplätze, Drogerie.



### **Genossenschaftliches Wohnen verankern**

- Der Verkauf von Bauland soll so gestaltet werden, dass Genossenschaften eine Chance im Bewerbungsverfahren haben.

### **Regelmässige über den Planungsverlauf informieren**

- Interessierte sollen regelmässig zu wichtigen Planungsschritten orientiert werden.
- Interessierte sollen sich bei wichtigen Planungsschritten einbringen können.
- Interessierte sollen über unterschiedliche Kanäle informiert werden (z.B. Newsletter, Quartierinfo, Website, Briefe).

### **Café-Bar als Treffpunkte einrichten**

- Menschen treffen sich im Café oder in der Bar.
- In neuen Quartieren soll es solche Angebote geben.

### **Viel Grünraum realisieren**

- Ältere Personen halten sich gerne im Grünen auf.
- In neuen Quartieren sollen öffentliche Angebote, z.B. Urban Gardening, entstehen.
- In neuen Quartieren sollen öffentliche Grünräume mit lauschigen Sitzgelegenheiten entstehen.

### **Möglichst wenig oberirdische Parkplätze realisieren**

- Im Aussenraum soll der Langsamverkehr Priorität haben.

### **3. Planungshinweise für altersgerechte Projekte**

Das folgende Kapitel fasst Planungshinweise des Seniorenrats zusammen, welche zu altersgerechten Projekten sowie zu einem altersgerechten Quartier beitragen. Sie richten sich an interessierte die öffentliche Hand sowie gemeinnützige oder private Investoren, Eigentümer oder Organisationen.

#### **3.1 Soziales, Freizeit und Kultur**

##### **Serviceleistungen**

- Ein Angebot für den Tausch, für Mietgeräte oder zum Teilen aufbauen.

##### **Freizeitangebote**

- Bestehende Angebote und Strukturen aus Identitätsgründen, wenn möglich erhalten oder weiterentwickeln.
- Angebote wie Kochclub, Mittagstisch, Konzerte, Ausstellungen schaffen.

##### **Quartierarbeit**

- Interessierte und Engagierte im Quartier einbinden (aktive Männer, aktive Frauen)
- Quartierbewohnerinnenrat gründen

#### **3.2 Öffentliche Hand**

##### **Öffentliche Räume und Angebote**

- Viel Grünraum realisieren
- Gemeinschaftsgärten für das Quartier realisieren
- Lauschige Sitzgelegenheiten realisieren
- Gestaltungsmöglichkeiten nach der Realisierung offenlassen

##### **Pflegeangebote**

- Unterschiedliche Angebote für pflegebedürftige Personen realisieren (z.B. Pflegeheim, Pflegewohngruppen)

##### **Mobilitätsangebote**

- Gute Busverbindungen realisieren
- Gute Velo- und Spazierwege realisieren

##### **Nutzungsmischung**

- Beim Verkauf von Bauland unterschiedliche Eigentümertypen berücksichtigen

## **Faire Bedingungen**

- Kein Lohndumping beim Bau tolerieren

## **3.3 Anbieter von Wohnraum**

### **Wohnungen**

- Wohnungsschlüssel mit unterschiedlichen Grössen realisieren, damit unterschiedliche Zielgruppen und damit auch unterschiedliche Altersgruppen ein Angebot erhalten.
- Genügend Kleinwohnungen (z.B. 2.5 Zimmer) für ältere Alleinwohnende realisieren.
- Stockwerkeigentum für ältere Zielgruppen realisieren.
- Auch preiswerte Wohnungen für ältere Personen mit kleinen Budgets anbieten, mit Richtpreisen von ca. CHF 1'200 für 2.5-Zimmerwohnungen und CHF 1'500 für 3.5-Zimmerwohnungen.
- Sowohl kleine als auch grosse Grundrisse planen. Kleine Grundrisse begünstigen den Zugang von älteren Alleinwohnenden, grosse Grundrisse sprechen beispielsweise ältere finanzkräftigere Paare an.
- Gebäude und Wohnungen hindernisfrei erstellen (betagtengerecht, behindertengerecht gemäss SIA 500 oder Planungsrichtlinien der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen).
- Wohnungen auf einem Geschoss realisieren.
- Eher wenig Platz für Gänge planen, zugunsten von mehr Fläche in den Zimmern.
- Pflegeleichte Wohnungen planen, z.B. nicht zu grosse Fenster, keine heiklen Materialien.
- Breite Fensterbänke realisieren, z.B. für Pflanzen.
- Dusche und Bad kombinieren.

### **Wohnumfeld**

- Aussenräume wie Balkone, einen Pavillon, einen gedeckten Sitzplatz oder einen Gemeinschaftsgarten planen, wo man sich mit Freunden oder Nachbarn treffen kann.
- Abfallcontainer so einrichten, dass sie von älteren Personen bedient werden können (nicht zu hoch).
- E-Mobil-Tankstellen, Ladestationen für E-Bikes einrichten.
- Genügend Abstellraum für E-Bikes und Velos anbieten, auch gedeckte Veloständer im Aussenraum.
- Genügend Abstellraum für den Haushalt und Freizeitgeräte anbieten, z.B. Veloboxen, Bastelraum oder zusätzliche Kellerabteile, denn ältere Personen bringen vom Umzug viel Hausrat mit.

## **Vermarktung und Vermietung**

- Rechtzeitig über geplante Wohnungen informieren, damit ein Umzug frühzeitig in die Wege geleitet werden kann.
- Interessenten früh einbeziehen und Bedürfnisse in die Planung aufnehmen.
- Eine Website oder Wohnungsbörse zu geplanten und freien Wohnungen auf einem Areal (z.B. Weitblick) erstellen, mit Informationen zu Planungsstand, Wohnungsangebot und Wohnungsbezug.
- Bei der Vermietung und beim Verkauf von Wohnungen darauf achten, dass unterschiedliche Altersgruppen im Haus wohnen. Und entsprechend älteren Personen auch einmal mehr Zeit geben, sich für die Wohnung zu entscheiden, damit nicht nur die schnellsten zum Zuge kommen.

## **Nutzungsmischung**

- Grundangebot für den Alltag überprüfen: Gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsangebote, Nachbarschaftsangebote, Kulturangebote, Ausstellungsräume oder Freizeitangebote im nahen Umfeld? Wenn nein, kann ein Angebot im Erdgeschoss geplant werden?
- Im Erdgeschoss ein Café oder eine Café-Bar einrichten, so dass ein Treffpunkt im Quartier entstehen kann.
- Im Erdgeschoss eine Genossenschaftsbeiz einrichten.
- Ateliers und temporäre Arbeitsplätze einrichten.

## **Bewirtschaftung**

- Eine Person als «Hausbetreuer» einsetzen, z.B. eine (ältere) Mieterin oder ein (älterer) Mieter oder der Mieter einer Erdgeschossfläche (z.B. Veloladen).
- Sich an einem Quartier-Concierge oder einem Abwart für das Quartier beteiligen.
- Einen Ort für Tausch einrichten, z.B. ein Büchergestell, ein schwarzes Brett, eine App, oder eine Website.
- Sich an der Organisation von Quartierfesten beteiligen.
- Nachbarschaftshilfe unterstützen und fördern, z.B. mit beziehungsfördernden Aussenbereichen, gemeinsamen Aussenräumen, Quartierfesten, Übergabe von Bewirtschaftungsaufgaben an Bewohnerinnen und Bewohner.

## **3.4 Anbieter von Büro und Gewerbe**

### **Büro- und Gewerberaum planen**

- Projekte mit wertschöpfendem Gewerbe, innovativem Gewerbe oder Startups realisieren.
- Modulare Büros in einem «Technopark» realisieren.