CUREM
Center for Urban & Real Estate Management – Zurich

**Masterthesis**

zur Erlangung des

Master of Science in Real Estate (CUREM)

# *Entwicklungs- und Revitalisierungschancen von historisch / strukturell gewachsenen Kur- und Bäderstädten im Zusammenhang mit Wohnen im Alter am Beispiel der Stadt Baden.*


| | |
|---|---|
| Name: | Klein Christian |
| Adresse: | Zürcherstrasse 87, 5400 Baden |
| Eingereicht bei: | • *Dipl. Arch. ETH Schneider Martin* |
| | • *PD Dr. phil., dipl. ethn. Johanna Rolshoven* |
| Abgabedatum: | 20. Juli 2007 |

# INHALTSVERZEICHNIS

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS** ..... **II**

**TABELLENVERZEICHNIS** ..... **III**

**1 EINLEITUNG** ..... **1**

1.1 AUSGANGSLAGE ..... 1
1.2 AUFGABENSTELLUNG ..... 4
1.3 AUFBAU DER ARBEIT ..... 5

**2 KUR- UND BÄDERSTÄDTE** ..... **6**

2.1 DIE SCHWEIZER KUR- UND BÄDERSTÄDTE UND IHRE GESCHICHTE ..... 6
2.2 GEOGRAFIE DER SCHWEIZER KUR- UND BÄDERSTÄDTE ..... 7
2.3 BÄDERMEDIZIN ..... 8

**3 BADEN** ..... **10**

3.1 BADEN IN DER MITTE DER METROPOLREGION NORDSCHWEIZ ..... 10
*3.1.1 Wohnen und Wohnungsbau in der Stadt Baden ..... 10*
*3.1.2 Bäderquartier ..... 12*
*3.1.3 Das Bäderquartier ab dem 18. Jahrhundert bis heute ..... 15*
3.2 DAS BÄDERQUARTIER UND SEINE AKTEURE ..... 18
*3.2.1 Öffentliche Hand ..... 18*
*3.2.2 Private Investoren ..... 19*
*3.2.3 Interesengemeinschaft und Vereine ..... 19*
3.3 DAS BÄDERQUARTIER UND SEINE ANGEBOTE ..... 20
3.4 BEISPIEL: GESUNDHEITSPARK IN DER GEMEINDE GRUB, APPENZELLERLAND ..... 22

**4 WOHNEN IM ALTER** ..... **24**

4.1 DEMOGRAFISCHE PERSPEKTIVEN ..... 24
4.2 WOHNFORMEN UND WOHNWÜNSCHE ..... 27
4.3 MOBILITÄT IM ALTER ..... 32
4.4 WOHNPROBLEME ..... 33
4.5 BEISPIELE: FÖRDERUNG ALTERSGERECHTER WOHNUNGEN ..... 34
4.6 WOHNEN MIT SERVICE ..... 36

**5 FAZIT** ..... **38**

**6 AUSBLICK** ..... **40**

**AUSKUNFTSPERSONEN** ..... **41**

**LITERATURVERZEICHNIS** ..... **42**

**EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG**

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mineral- und Thermalwasserprovinzen der Schweiz ..... 7
Abbildung 2: Werbung Neue Zürcher Zeitung 1944 ..... 9
Abbildung 3: Übersichtsplan Baden und Umgebung ..... 11
Abbildung 4: Übersichtsplan Bäderquartier, Baden/Ennetbaden ..... 12
Abbildung 5: Postkarte Bäderquartier 1909 ..... 14
Abbildung 6: Foto Bäderquartier 1975 ..... 14
Abbildung 7: Wannebad, Schweizerhof in Baden, 2007 ..... 15
Abbildung 8: Therapieräume im Hotel Limmathof 1982 ..... 16
Abbildung 9: Entwicklung der Alterspyramide, 1875 - 2004 ..... 24
Abbildung 10: Entwicklung der Anzahl der 65- Jährigen und Älteren ..... 25
Abbildung 11: Entwicklung des Altersquotienten ..... 26
Abbildung 12: Wohnsitzwechsel in den vergangenen fünf Jahren ..... 32

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Privat organisierte Wohnformen ..... 28
Tabelle 2: Kollektiv organisierte Wohnformen ..... 29
Tabelle 3: Gedanken zum Wohnwechsel aus Altersgründen ..... 33
Tabelle 4: Einflüsse auf das private Wohnumfeld ..... 34

# 1 Einleitung

## *1.1 Ausgangslage*

„Keller erinnert sich gut an die Zeit, als man im Bädergebiet auf Gäste im zweiten Lebensabschnitt setzte. Das war damals die Philosophie der kurörtlichen Planung, sagt Keller, […]. Doch die Entwicklung nahm einen anderen Verlauf als geplant. Hanspeter Keller erlebte, wie gleich mehrere Hotels bis auf die „Blume“ in Folge ihre Türen schlossen. Was danach kam, bezeichnet Keller aus heutiger Sicht als Paradigmenwechsel. Wohl sprudelte weiterhin mineralreiches Thermalwasser aus den Quellen. Doch der Kurgedanke im höheren Alter wurde von der Fitness verdrängt. Die medizinischen Therapie sowie die Prävention, auch die Sportmedizin hielt Einzug.“[1]

Hanspeter Keller war 30 Jahre lang Hausarzt im Bäderquartier in der Stadt Baden und hat die Entwicklungen im Kurort hautnah miterlebt. Seine Praxis überlebte die abnehmende Attraktivität und den wirtschaftlichen Niedergang. Er konnte sie mitsamt Kundenstamm seinem Nachfolger Christian Schmid übergeben. Die meisten anderen privaten und institutionellen Engagements sind in den vergangenen Jahrzehnten hingegen fehlgeschlagen. Dies aus folgenden Gründen:

- Fehlende Verbindung von Kapital und Branchenkenntnis

Für einen wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb von Kur- und Bäderanlagen, resp. Wellnessanlagen, wie auch Hotel- und Gastronomiebetrieben, braucht es nicht nur finanzkräftige Kapitalgeber sonder auch fundiertes, branchenspezifisches Fachwissen. Diese Verbindung ist nicht immer gewährleistet. Unter den verschiedenen Eigentümern vom Hotel „Limmathof“[2] beispielsweise waren grössere Schweizer Banken, die das nötige Kapital für eine Renovierung gehabt hätten. Das branchenfremde Immobilienobjekt passte jedoch nicht in die vorhandenen Wohn- und Büroportfolios, und somit fehlten auch die nötigen Spezialkenntnisse. So wurde der „Limmathof“ während mehreren Jahren als Spekulationsobjekt gekauft und verkauft, aber nie in Betrieb genommen. Von 1980 bis 1999 wechselte er mehrere Male den Eigentümer.

---

[1] Huber, Roman (2007), Aargauer Zeitung 09.01.2007, S. 6-7

[2] Vgl. 3.1.3 Bäderquartier

- Unterschiedliche Interessen der Privatgrundbesitzer

Die Grundstückflächen im Bäderquartier sind ausschliesslich in Privat- oder Firmenbesitz. Es besteht teilweise ein grosser Unterschied zwischen den Interessen der Eigentümer, und es lässt sich nur mit grosser Mühe einen Konsens finden.

- Unklare Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) schreibt vor, dass in der Bäderzone Bauten und Nutzungen dem Erhalt und der Förderung des Bäderortes dienen müssen. Wohnungen und Kleingewerbebetriebe dürfen maximal 50% der Bruttogeschossfläche beanspruchen. Wie die anderen 50% zur Erhaltung und der Förderung des Bäderortes ausgenutzt werden können, ist nicht genauer umschrieben. Über anderweitige befristete Nutzungen entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der kurörtlichen und privaten Interessen.

- Denkmalpflegerische Auflagen

Das Bäderquartier Baden/Ennetbaden ist von grossem bau- und kulturgeschichtlichem Wert und ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgelistet. Einzelne Gebäude sind in den kommunalen und kantonalen Inventaren der Denkmalpflege aufgeführt.

Die genannten Punkte erschweren einen Wiederaufschwung im Bäderquartier. Zahlreiche Gebäude stehen heute leer und sind in schlechtem Zustand. Sie im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung auf wirtschaftlich profitable Weise zu nutzen ist schwierig. Die beteiligten Akteure bemühen sich jedoch stark, die Wirtschafts- und Attraktivitätsspirale Richtung Aufschwung zu wenden. Dies nicht nur mit Blick auf die leer stehenden Immobilien sondern auch auf den vorhandenen Platz zum Bauen.

Weitaus die meisten Betriebe im Quartier bieten Dienstleistungen im Bereich Hotellerie, Gastronomie, Wellness und Medizin an. Die Betriebe werden von sowohl inländischen als auch ausländischen Kundengruppen genutzt. Die Hotels in Baden überleben vor allem dank der Existenz der Firmen ABB und Alstom, deren Mitarbeiter und Kunden aus der ganzen Welt nach Baden kommen. Auch die Thermalbäder sind auf Kunden von ausserhalb angewiesen. Die Kunden aus der Gemeinde Baden, schon gar nicht aus dem Bäderquartier, und der angrenzenden Region lasten die Betriebe des Bäderquartiers nicht aus.

Die öffentliche Hand und private Investoren haben bereits einige Projekte realisiert, um die Attraktivität des Quartiers zu steigern. Der Umfahrungstunnel in Ennetbaden und der renovierte Schweizerhof (der heute kein Hotelbetrieb mehr ist sondern einen Wellnessbetrieb, Arztpraxen und Eigentumswohnungen anbietet) auf Badener Seite sind erfolgreiche Projekte. Geplant sind unter anderem der Bau der Seniorenresidenz Freihof auf Badener und der Bau der Badresidenz Hirschen auf Ennetbadener Seite. Zwischen der Seniorenresidenz Freihof und der Rehabilitationsklinik Freihof sowie zwischen der Badresidenz Hirschen und dem Limmathof sollen räumliche und betriebliche Verbindungen geschaffen werden, um von Synergieeffekten zu profitieren.

Ob die aktuellen Projekte das Bäderquartier revitalisieren können, ist offen. Während die jüngeren Bewohner der zahlreichen geplanten (und bereits gebauten) Miet- und Eigentumswohnungen nicht auf die Aktivitäten und Dienstleistungen im Quartier angewiesen sind, ist dies bei älteren Bewohnern wie denjenigen der Seniorenresidenz Freihof eher der Fall. Ältere Leute haben – vor allem wenn sie auf Betreuungs- und Pflegeleistungen angewiesen sind – ein stärkeres Bedürfnis nach einer guten Infrastruktur und guten Dienstleistungen im eigenen Quartier als jüngere Leute, deren Arbeitsort in der Regel nicht dem Wohnort entspricht und deren sozialer Radius in der Regel grösser ist.

Durch die aktuellen demografischen Entwicklungen werden die Bedürfnisse der älteren Generation zunehmend den Alltag bestimmen, und man darf davon ausgehen, dass verschiedene Branchen wie Tourismus, Autoindustrie und Kommunikation, aber auch Nahrungsmittelindustrie und Sport, ihr Angebot verstärkt danach ausrichten werden. Auch für den Immobilienmarkt liegt in der zukünftigen Generation der Alten viel Potential. Für das Bäderquartier mit seinem guten medizinischen Angebot, seinen renovationsbedürftigen Bauten und Platz für Neubauten ist dies eine grosse Chance. Senioren sind in den bestehenden Projekten im Bäderquartier bisher jedoch nicht als Hauptzielgruppe aufgeführt.

## *1.2 Aufgabenstellung*

> *„Ziel ist, das Bäderquartier mit neuem Leben zu füllen, zu revitalisieren und ein ausgeglichenes und abgestimmtes Angebot zu schaffen. Wichtig ist, dass wir keine unnötige Zeit verlieren, jedoch uns so viel Zeit nehmen, dass sie erarbeiteten Grundlagen eine prosperierende Zukunft gewährleisten.“*[3]
> *Stefan Attiger, Badener Stadtammann*

In dieser Arbeit soll aufgezeigt werden….

…dass das Bäderquartier nach getätigten Investitionen von öffentlicher Hand und Privaten nicht nur für Patienten, Hotel- und Wellnessgäste attraktiv ist, sondern die günstige geografische und wirtschaftliche Lage auch für eine ständige wohnende Bevölkerung ideal ist.

…dass die demografische Veränderung der Bevölkerung, resp. die Zunahme des Anteils älterer Personen, ein stetig wachsendes Kundensegment hervorbringt, dessen Bedürfnisse sich mit dem Angebot im Bäderquartier überschneiden.

…dass alle Akteure voneinander profitieren könnten.

---

[3] Huber, Roman (2006), Aargauer Zeitung 29.12.2006, S. 6-7, „zitiert nach: Attiger Stephan, Badener Stadtammann“

## *1.3 Aufbau der Arbeit*

Um die gestellten Fragen beantworten zu können, werden im Kapitel 2 die geschichtliche Entwicklung der Schweizer Kur- und Bäderstädte skizziert. Damit lassen sich die Hintergründe der heutigen Situation veranschaulichen.

Das 3. Kapitel geht auf die wirtschaftliche und räumliche Lage der Stadt Baden und das Bäderquartier ein. Unter anderem werden die wichtigsten Epochen des Bäderquartiers beleuchtet. Weiter werden entscheidende Akteure im Quartier und deren Instrumente vorgestellt. Schliesslich erfolgt eine Bestandesaufnahme von Räumlichkeiten und Dienstleistungsangeboten. Ein Praxisbeispiel schliesst das Kapitel ab.

Das 4. Kapitel beschreibt, warum ältere Personen ein grosses Potenzial für den Wohnungsmarkt darstellen. Thematisiert werden Wohnformen, Wohnwünsche, Mobilität im Alter und Einflüsse auf das Wohnumfeld. Danach illustriert ein Praxisbeispiel und ein Projekt zur Förderung altersgerechter Wohnformen zukünftiges Potential für den Immobilienmarkt. Am Ende des Kapitels wird das Konzept Wohnen mit Serviceleistungen anhand eines Beispiels in Zürich beschrieben.

Im Kapitel 5. werden die wichtigsten Schlussfolgerungen der vorhergehenden Kapitel gemacht und das Potential, welches das Bäderquartier im Zusammenhang mit Wohnen im Alter hat, aufgezeigt.

Kapitel 6 weist auf weiterführende Aufgabenstellungen hin.

# 2 Kur- und Bäderstädte

## *2.1 Die Schweizer Kur- und Bäderstädte und ihre Geschichte*

Die Römer mit ihrer ausgeprägten Körperkultur waren die ersten, die die Schweizer naturheissen Quellen wirtschaftlich zu nutzen wussten. Mit der Errichtung von Aquae Helveticae („Schweizer Quellen“), der heutigen Stadt Baden im Kanton Aargau, wurde das Fundament für die Schweizer Kur- und Bäderstädte gelegt. Mit dem Untergang des Römerreichs aber verschwand auch die Nutzung des Thermalwassers als Heilmittel weitgehend. Erst im Mittelalter wurde sie wieder entdeckt. Die Eidgenossen zelebrierten die jährliche Badenfahrt, die ab dem 15. Jahrhundert zum Freizeitrepertoire des bürgerlichen Standes zählte. In den heissen Bädern brachen die Bürger aus ihrem streng geregelten Alltag aus – zu dieser Zeit wurde deshalb nicht nur Medizin- sondern auch Sittengeschichte geschrieben. Während etwa drei Jahrhunderten, von 1400 bis 1700, war die Badenfahrt ein Inbegriff von Lebenslust, frei von jeglichen Sittenregelungen. Dann schränkten die Behörden die Verhaltensregeln ein, was eine Abnahme der Besucherzahlen bewirkte. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts setzte ein regelrechter Massentourismus ein, getrieben von der heilenden Wirkung der Quellen. Dutzende grosse Mineral- und Kurbäder passten ihre Infrastruktur der Zeit an. Das Resultat waren fabrik- und kasernenartige Anstalten – es war die Zeit der Industrialisierung. Die einstige Idylle wich der Hektik der Zeit. Die Badenden wurden regelrecht durch die Kuren geschleust.[4] Im Badener Bäderquartier sind noch viele solcher kleinen Bäder[5] zu sehen.

Viele Kur- und Bäderstädte verpassten den Übergang vom Kur- zum Wellnesszeitalter, der in den letzten 20 bis 25 Jahren stattfand. Der Trend Richtung Wellness und anderen Freizeitgestaltungen in in- und ausländischen Ressorts ist ungebrochen. Dennoch werden in den meisten Schweizer Kurorten nur zaghaft Investitionen gemacht und wenn, dann nur an den Standorten[6], deren Status im Tourismusumfeld sehr hoch gehandelt wird wie beispielsweise Davos, St. Moritz und Leukerbad. In den anderen

---

[4] Vgl. Treichler, Hans Peter „et al.“ (1990), Thermen der Schweiz, S. 7 bis 9

[5] Vgl. Abbildungen 7 und 8

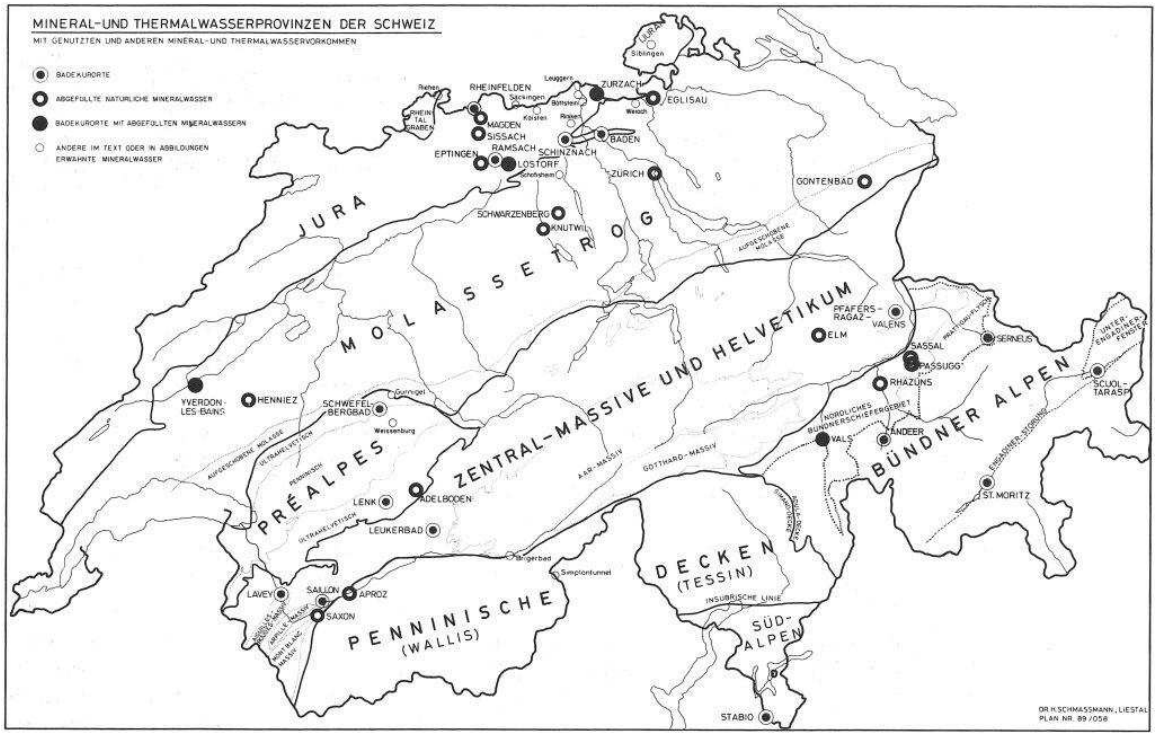
[6] Vgl. 2.2 Geografie der Schweizer Kur- und Bäderstädte

Orten bleiben vollständig veraltete und baufällige Gebäude und Ruinen zurück, die technisch nicht mehr auf dem neusten Stand sind. Heute zählt die Schweiz mehr als 20 Kur- und Bäderstädte, doch nur die wenigsten profitieren von einem attraktiven Umfeld.

## *2.2 Geografie der Schweizer Kur- und Bäderstädte*

Die Vielfalt der Schweizer Bäderlandschaft ist auf Abbildung 1 nicht zu übersehen. Unter anderem stechen die Höhenunterschiede ins Auge. Bad Zurzach liegt auf 344 Meter über Meer, St. Moritz-Bad im Oberengadin auf 1775 Meter. Auch klimatisch unterscheiden sich die Kur- und Bäderstädte sehr. Die Orte liegen im Jura, in den Alpentälern, Wallis und im Tessin. Gut sichtbar ist, dass sich im Kanton Aargau eine Vielzahl der Quellen befindet, weshalb dieser auch als Bäder-Kanton bezeichnet wird. So geografisch unterschiedlich die Kur- und Badeorte auf der Landkarte verteilt sind, so verschieden sind auch ihre Quellen und deren Wirkung.[7]

**Abbildung 1: Mineral- und Thermalwasserprovinzen der Schweiz**




Quelle: Treichler, Hans Peter „et al.“: Thermen der Schweiz. Die Schweizer Badekurorte, S. 184

[7] Vgl. Treichler, Hans Peter „et al.“ (1990), Thermen der Schweiz, S. 171

## *2.3 Bädermedizin*

Früher führte man gewisse Heilerfolge auf den Besuch in den mineralreichen Thermen zurück. Inzwischen wurde jedoch nachgewiesen, dass die aufgenommene Menge von Substanzen (Schwefel, Eisen etc) über die Haut nicht ausreicht, um die gleiche Wirkung zu erzielen wie medikamentöse Behandlungen. Es ist das Zusammenspiel der physikalischen und chemischen Behandlung und dem günstigen Kurmilieu mit Ruhe, Gelöstheit und Entlastung von schädlichen Umwelteinflüssen, das den Heilerfolg und das seelische Wohlbefinden ausmacht.[8]

Die Bädermedizin deckt ein breites Spektrum an Krankheitsbildern ab. Beschwerden im Stütz- und Bewegungsapparat sind sehr häufig anzutreffen. Die Beschwerden entstehen aufgrund Abnützungen im fortschreitenden Alter, falscher Belastung, Bewegungsmangel und Übergewicht. Arthrosen, Weichteilrheuma, Arthritis und weitere Krankheitsbilder sind die Folge. Zu erwähnen sind auch Erkrankungen der Herz- und Kreislauforgane.[9] Dies bedeutet, dass vor allem ältere Leute vom Angebot rund um die Thermalquellen profitieren.

---

[8] Vgl. Treichler, Hans Peter „et al.“ (1990), Thermen der Schweiz, S. 171 f

[9] Vgl. Treichler, Hans Peter „et al.“ (1990), Thermen der Schweiz, S. 171

**Abbildung 2: Werbung Neue Zürcher Zeitung 1944**

Quelle: Historisches Museum Baden

# 3 Baden

## *3.1 Baden in der Mitte der Metropolregion Nordschweiz*

Baden liegt in der Mitte der Metropolregion Nordschweiz, die gemäss Thierstein von europäischer Bedeutung ist. Die Zentren des Wirtschaftsraums Nordschweiz bilden Basel und Zürich mit zahlreichen, global tätigen Unternehmen und renommierten Hochschulen.[10] Knapp die Hälfte der Schweizer Bevölkerung lebt in der Metropolregion, und 56 Prozent von 3,9 Millionen Werktätigen haben hier ihren Arbeitsort[11].

Weltfirmen wie Alstom Power Schweiz und ABB Schweiz haben ihren Sitz in Baden. Auch andere internationale Firmen sind in der Stadt oder in der Region ansässig. Die Konzentration an Klein- und Grossfirmen bietet gemäss dem Statistischen Amt des Kantons Aargau 24'357 Arbeitsplätze in Baden an[12]. Im Bezirk Baden liegt die Zahl bei 61'015 Stadt und Bezirk Baden weisen im Kanton Aargau die meisten Arbeitsplätze auf[13].

### 3.1.1 Wohnen und Wohnungsbau in der Stadt Baden

Baden ist als Wohnort attraktiv. Dies belegt die Leerwohnungsziffer von 0.5% – die niedrigste im Kanton[14]. Über Topwohnlagen mit Sonne, Ruhe und Aussicht verfügt die Stadt zwar nur an wenigen Orten. Die urbane Kleinstadt hat jedoch ein breit gefächertes kulturelles Leben, vielfältige schulische Angebote, nahgelegene Erholungsgebiete, Arbeitsplätze, attraktive Einkaufsmöglichkeiten und eine gute öffentliche Erschliessung.

---

[10] Vgl. Thierstein, Alain „et al“ (2006), Raumentwicklung im Verborgenen, S. 13 f

[11] Vgl. Thierstein, Alain „et al“ (2006), Raumentwicklung im Verborgenen, S. 33

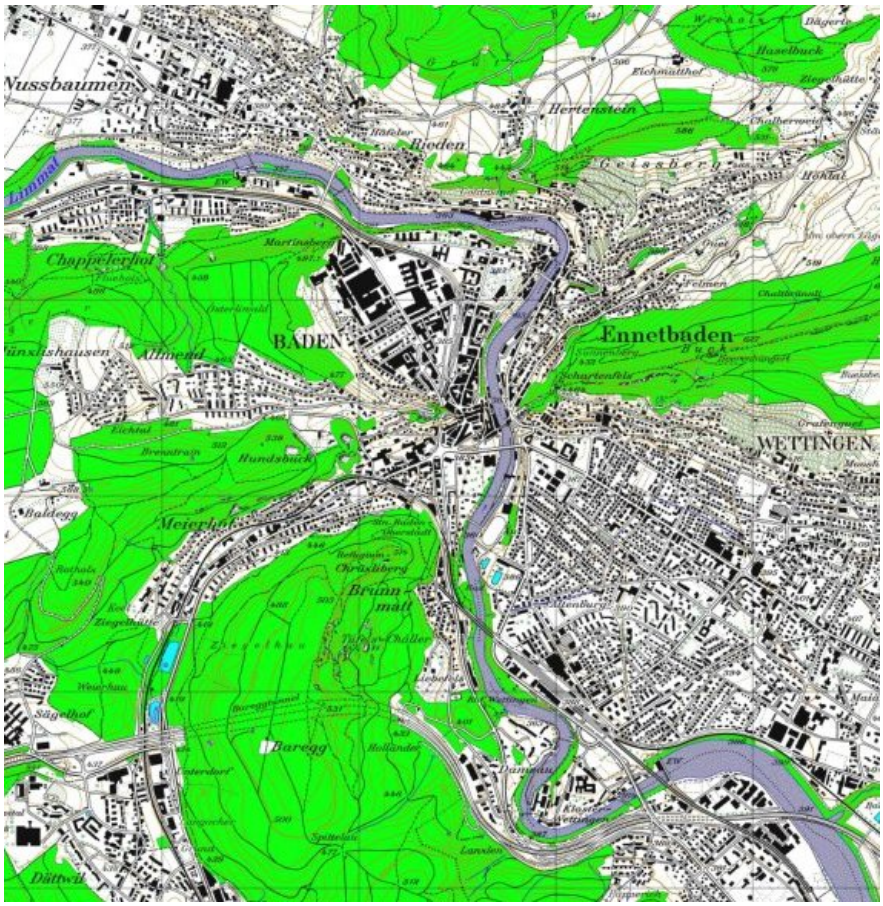
[12] Vgl. Statistisches Amt des Kantons Aargau (2006), Statistisches Jahrbuch des Kantons Aargau, S. 224

[13] Vgl. Statistisches Amt des Kantons Aargau (2006), Statistisches Jahrbuch des Kantons Aargau, S. 224

[14] Vgl. Wüest & Partner (2005), Standortinformation für die Gemeinde Baden, S. 24

Um diese Attraktivität beizubehalten, versucht die Stadt Baden die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung besser zu durchmischen. Preisgünstiger Wohnraum soll gefördert und bestehende Wohnbauten erhalten und erneuert werden. Die Baulandreserven werden jedoch knapp. Auch ist das Siedlungsgebiet der Stadt durch Topografie, Wald und Limmat räumlich stark begrenzt. Baden versucht dem mit der Verdichtung nach innen entgegen zu wirken. Mit dem Aufheben der Ausnützungsziffer und der Einfamilienhauszone wurden Grundlagen zur verdichteten Bauweise und haushälterischen Nutzung des Baugebietes geschaffen.[15]

**Abbildung 3: Übersichtsplan Baden und Umgebung**



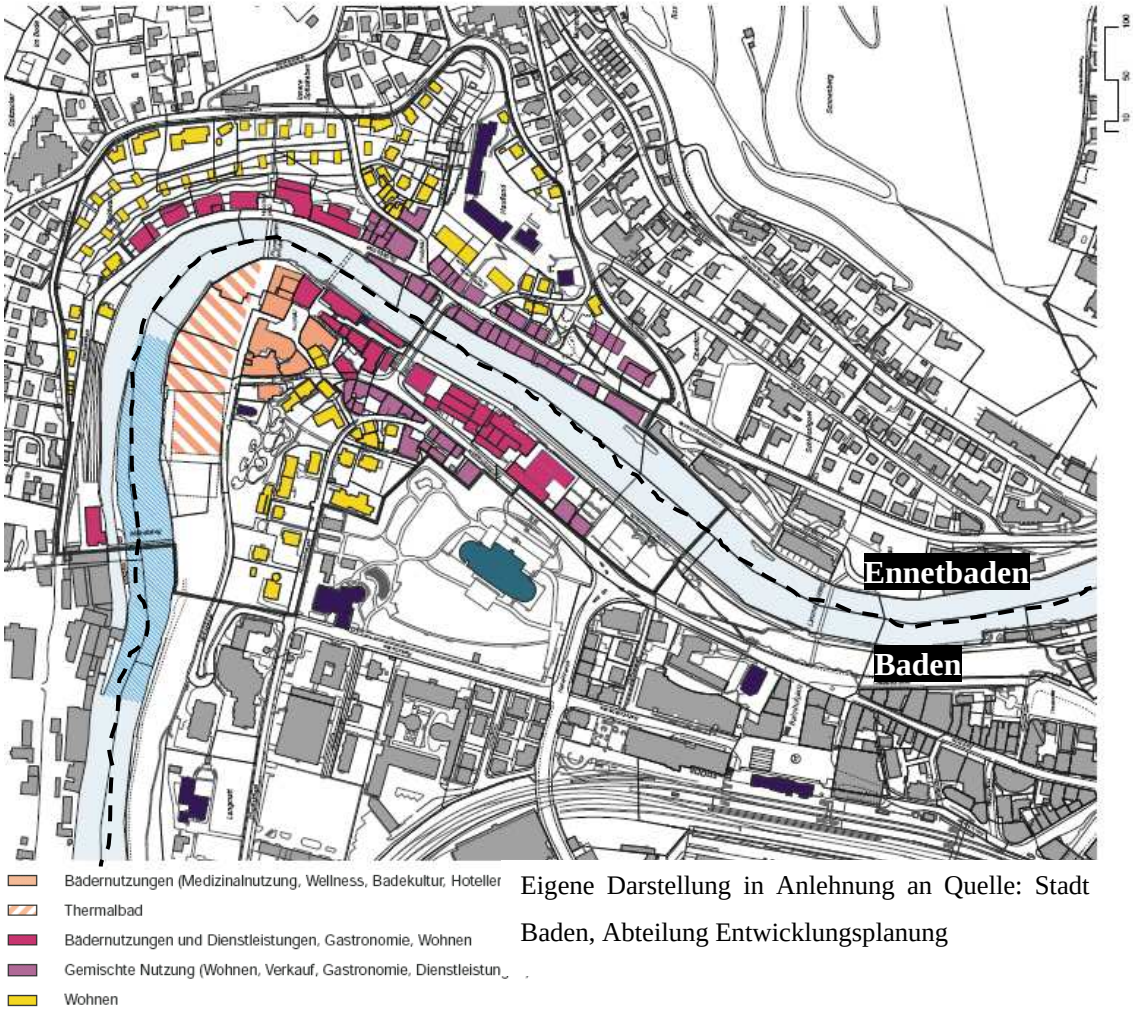

Quelle: Stadt Baden, Abteilung Entwicklungsplanung

[15] Vgl. Stadt Baden (2006), Wohnen in der Stadt Baden, S. 5

### 3.1.2 Bäderquartier

Das Bäderquartier liegt im Nordwesten der Stadt Baden im Limmatklus, etwas abgetrennt vom Stadtzentrum. Die Trennung ist auf die Geschichte zurück zu führen. Das Bäderquartier war die erste Besiedelung Badens. Das heutige Zentrum entstand später um die Burg auf dem so genannten Stein (Ruine Stein).[16]

**Abbildung 4: Übersichtsplan Bäderquartier, Baden/Ennetbaden**




Eigene Darstellung in Anlehnung an Quelle: Stadt Baden, Abteilung Entwicklungsplanung

[16] Vgl. Fahrländer, Hans „et al“ (2005), Baden. Porträt einer Stadt, S. 11

Das Bäderquartier und das Stadtzentrum sind noch heute geografisch und städtebaulich getrennt. Der tiefste Punkt ist die Limmat und befindet sich auf 350 Meter über Meer. Der Bahnhof Baden im Zentrum der Stadt liegt auf 382 Meter über Meer. Somit liegt das Bäderquartier unterhalb der Stadtebene. Dies wurde mit der Erstellung einer Liftverbindung zwischen dem Bahnhofsplatz und der Limmatpromenade im Juni 2007 ausgeglichen. Die steil abfallende Flanke zur Limmatpromenade und der Kurpark bilden einen Grüngürtel, der das Bäderquartier ebenfalls abgrenzt. Quartierbewohner und Konsumenten wie Hotel- und Badegäste haben dementsprechend einen mühsamen Fussweg ins Zentrum. Durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist das Bäderquartier durch einen Kleinbus, der unter der Woche im Halbstundentakt und Sonntags einmal stündlich fährt. Unmittelbare Parkmöglichkeit bietet das Parkhaus Bäder, der Kurplatz als Zentrum des Bäderquartiers ist Fussgängerzone. Die autofreie Zone ist auch die Ausgangslage für einen Natur- und Erholungsraum, den das Quartier mit seinen vielen Grünflächen und der Limmat bietet.

Viele Flächen im Bäderquartier werden wenig oder gar nicht benutzt. An einigen Orten gibt es aus städtebaulicher Sicht Verdichtungspotenzial. Das Verdichtungspotential nach innen wird auf 30% geschätzt. Es könnten somit neue Flächen von knapp einem Drittel der Bruttogeschossflächen realisiert werden.[17]

[17] Vgl. Stadt Baden und Gemeinde Enntebaden (2005), Entwicklungsrichtplan Bäderquartier, S. 16

**Abbildung 5: Postkarte Bäderquartier 1909**

Quelle: Historisches Museum Baden

**Abbildung 6: Foto Bäderquartier 1975**

Quelle: Historisches Museum Baden

### 3.1.3 Das Bäderquartier ab dem 18. Jahrhundert bis heute

Im 18. Jahrhundert begann im Bäderquartier nach mehreren grösseren Kriegen und der Französischen Revolution ein Wiederaufschwung. Das Bäderquartier erholte sich allerdings nur langsam. Kurz nach 1830 wurden neue Quellen im Quartier erschlossen, danach brach ein regelrechter Bauboom aus. Mehrere Hotels schossen in dieser Zeit aus dem Boden. Die verbesserte Verkehrsverbindung 1847, durch die Eröffnung der ersten Eisenbahn der Schweiz von Zürich nach Baden, brachte mehr und mehr internationale Kundschaft ins Bäderquartier. 1874 wurden das Kurhaus und das Casino eingeweiht, und die öffentlichen Freibäder wichen langsam den Wannebädern in den einzelnen Hotels.[18]

**Abbildung 7: Wannebad, Schweizerhof in Baden, 2007**

Copyright: Christian Klein

[18] Vgl. Fahrländer, Hans „et al“ (2005), Baden. Porträt einer Stadt, S. 21

**Abbildung 8: Therapieräume im Hotel Limmathof 1982**

Quelle: Doppler, Franz, Bruno, Meier: Hotel Limmathof, in: Aquaeskop scharf beobachtetes Baden, 2001, Heft 1, Seitenzahl nicht vorhanden, Foto Ruedi Fischli

Die erfreuliche Wirtschaftsentwicklung zwischen 1890 bis kurz vor dem ersten Weltkrieg liess die Gästezahlen ansteigen. Mit dem Ersten Weltkrieg fielen die Anzahl der Logiernächte jedoch um ein Drittel. Die Gäste bevorzugten in dieser Zeit die kleineren und billigeren Hotels auf Ennetbadener Seite. Der schlechte Wirtschaftsgang in den 1920er- und 1930er-Jahren kam dem Bäderhotels nicht zugute.[19] Die Hotelinfrastruktur veraltete zunehmend – ein Zustand der bis heute anhält. Einige Hotels im Quartier mussten ihre Tore schliessen. Ein Beispiel wird nachfolgend aufgeführt:

[19] Vgl. Fahrländer, Hans „et al“ (2005), Baden. Porträt einer Stadt, S. 21

## Hotel Limmathof

1834 wurde das Hotel Limmathof direkt neben der Limmat erbaut. 1846 erfolgte ein Anbau, der den Angestellten als Unterkunft diente. 1920 fanden die ersten Umbauten im Innen- und Aussenbereich statt, zwischen 1956 und 1972 weitere gründliche Restaurationen. Im Jahr 1987 wurden die Zimmer und die unter Denkmalschutz stehenden Säle und Aufenthaltsräume renoviert. Der Limmathof wechselte seit seiner Erbauung einige Male den Besitzer. Mehrheitlich war das Objekt im Besitz von Familien, die einen Direktor für die operativen Geschäfte anstellten. 1989 mussten die Besitzer das Hotel selber führen, da niemand mehr für die Leitung gefunden werden konnte. Schliesslich wechselte das Objekt mehrmals den Eigentümer[20]. 1992 löste eine Bank den Limmathof zur Konkursmasse heraus. 32 Käufer sollen sich für das Objekt interessiert haben, doch es kam zu keinem Vertragsabschluss. Seither ist der Limmathof betrieblich geschlossen. Der neubarocke Saal diente 1993 für den Film „Justiz“ und 1999 dem Schweizer Film „Komiker“ als Filmkulisse. Im Jahr 1999 kauften zwei Badener Investoren das Gebäude und realisierten neun Eigentumswohnungen. Unter dem Namen Limmathof Baden AG wurde das Untergeschoss und einen Teil des Eingangsbereichs gekauft und die komplett veralteten Wannebäder und Therapieräume[21] in ein modernes Wellnesscenter umgebaut. Aus der ehemaligen Angestelltenunterkunft entstand 2002 ein Hotel mit zehn Zimmern. Die Limmathof Baden AG betreibt seit 2005 auch das Römerbad Schweizerhof, das von der ehemaligen Hotelierfamilie Halter wiederum an einen der beiden Investoren verkauft wurde.[22]

---

[20] Grundbuchamt Baden, Grundstück Nummer 392. Plan 131

[21] Vgl. Abbildung 8

[22] Vgl. Limmathof Baden AG, interne Angaben

## *3.2 Das Bäderquartier und seine Akteure*

### 3.2.1 Öffentliche Hand

Dass im Bäderquartier in zukunftsträchtige Bauvorhaben investiert werden kann, ist auch von öffentlichem Interesse. Die öffentliche Hand besitzt zwar keine Grundstücke im Quartier, sie versucht die städtebaulichen und landschaftlichen Interessen durch den Entwicklungsrichtplan Bäderquartier und mit der Bau- und Nutzugsordnung (BNO)zu lenken und durchzusetzen.

Der Entwicklungsrichtplan Bäderquartier konkretisiert das 2001 ausgearbeitete Entwicklungsleitbild. Hierzu haben sich die Stadt Baden und die Gemeinde Ennetbaden zusammengetan. Der gemeindeübergreifende Entwicklungsrichtplan stellt die räumliche Umsetzung der gemeinsamen Entwicklungsziele dar, die als Grundlage für öffentliche und private Aktivitäten dienen. Der kommunale Richtplan ist verbindlich für Behörden, jedoch nicht für private Grundstücksbesitzer.[23] Die BNO schreibt vor, dass in der Bäderzone Bauten und Nutzungen dem Erhaltung und der Förderung des Bäderortes dienen müssen. Wohnungen und Kleingewerbebetriebe dürfen maximale 50% der Bruttogeschossfläche ausmachen, die anderen 50% müssen dem Erhalt und der Förderung des Bäderortes dienen. Falls eine anderweitige befristete Nutzung angestrebt wird, entscheidet darüber der Stadtrat unter Berücksichtigung der kurörtlichen und privaten Interessen.[24]. Diese Bestimmungen sind für private Grundstückeigentümer verbindlich.

Das Bäderquartier Baden/Ennetbaden hat einen grossen bau- und kulturgeschichtlichen Wert und ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Einige Gebäude sind in den kommunalen und kantonalen Inventaren der Denkmalpflege aufgelistet.

---

[23] Vgl. Stadt Baden und Gemeinde Enntebaden (2005), Entwicklungsrichtplan Bäderquartier, S. 3 f

[24] Vgl. Stadt Baden (2006), Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden vom 23. Oktober 2001 (aktualisiert 2006), S. 10 f

### 3.2.2 Private Investoren

Der Bau des Limmatüberganges Baden-Obersiggenthal (2002,) der Kern- und Bäderumfahrung in Ennetbaden (2007) sowie des Limmatstegs (2007) zwischen Baden und Ennetbaden hat sich auf Ennetbadener Seite positiv auf die Bautätigkeiten von angrenzenden Wohn- und Gewerbebauten ausgewirkt. Private Investoren nutzen das enorme Potenzial der heruntergewirtschafteten Immobilien und leer stehenden Objekte nach anfänglichen Investitionen der Gemeinde. Im Bäderquartier sind es nach wie vor die privaten Investoren, die die Entwicklung vorantreiben und von der Stadt ein starkes Engagement in den Bereichen Erschliessung und Gestaltung fordern – obwohl die Stadt nur auf die öffentliche Infrastruktur Einfluss nehmen kann, da die Grundstücke im Privatbesitz sind.

Die Besitzer sind in der Regel auch die Betreiber der Hotels und Bäderanlagen. So war das Hotel Schweizerhof im Familienbesitz der Halters. Mangels Nachfolgeregelung in der Familie wurde der Hotelbetrieb eingestellt und die Liegenschaft umgebaut. Aufgrund der Vorschriften der BNO konnten nicht ausschliesslich Eigentumswohnungen erstellt werden. Im Eingangsbereich ist eine Arztpraxis entstanden. Das Römerbad im Untergeschoss wurde weiterhin von der Familie Halter betrieben. 2005 verkauften sie das Bad im Stockwerkeigentum an die Eglin Immobilien AG, die auch 45% der Aktien der Limmathof Baden AG hält.[25]

### 3.2.3 Interesengemeinschaft und Vereine

Die IG Blaue Stadt versucht, allen Interessierten und Beteiligten am und im Bäderquartier (im Rahmen der Planungsvorhaben „blaue Stadt“ genannt) eine Koordinations- und Informationsplattform zur Verfügung zu stellen. Die Interessengemeinschaft fördert die Zusammenarbeit für die nachhaltige Entwicklung der „BLAUEN STADT“ an der Limmat. Die Revitalisierung der Thermenstadt an der Limmat ist vorrangiges Ziel.[26]

---

[25] Vgl. Eglin Immobilien AG, interne Angaben

[26] Vgl. IG Blaue Stadt, Statuten IG für die Blaue Stadt vom 05.12.2002

Der Quartierverein Römer bezweckt den Zusammenschluss der Einwohner aller vier Quartiere (das Bäderquartier ist eines davon) der Innenstadt Nord. Sie versuchen deren gemeinsamen Interessen zu wahren und fördern die Geselligkeit. Der Verein vertritt die Interessen der Mitglieder nach aussen und nimmt Kontakt mit den zuständigen Behörden oder Zivilpersonen auf.

## *3.3 Das Bäderquartier und seine Angebote*

Ayurveda, Lulur, Garshan oder aber ein einfacher Eintritt ins Thermalbad sind nur einige von vielen Angeboten im Bäderquartier. Dazwischen finden sich ganz normale Betriebsabläufe. Einige Infrastrukturen – Wellnessanlagen, medizinische Apparaturen, aber auch Personal – werden hingegen nicht oder nicht voll ausgenutzt. Das Personal ist je nach Angebot fachgerecht ausgebildet. Eine Liste der wichtigsten, teilweise für Externe nicht ersichtlichen Angebote, ist nachfolgend zusammengetragen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die für die Bestandesaufnahme untersuchten Betriebe betreffend Angebot nicht gross von den weiteren Betrieben im Quartier unterscheiden. Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Untersucht wurden die Betriebe Limmathof Baden AG und die Arztpraxis von Dr. Christian Schmid. Zu diesem Zweck wurden Athanassia Galanis, Direktorin der Limmathof Baden AG und Christian Schmid nach ihren internen Dienstleistungen, der Infrastruktur, speziellen Anlagen und Einrichtungen befragt.

Nach Aussage von Christian Schmid verfügen die Arztpraxen im Quartier und im weiteren Umfeld über die gleiche Infrastruktur wie seine Praxis. Zu erwähnen sei die Praxisgemeinschaft am Kurplatz 1 von Dr. med. Peter Reber und Dr. med. Bernard Terrier, die sich auf Rheumaerkrankungen konzentrieren, sowie die RehaClinic an der Bäderstrasse 16 in Baden. Eine längere Öffnungszeit seiner Praxis, wie zum Beispiel ein Notfalldienst, kommt für ihn nicht in Frage. Ein 24-Stunden-Notfalldienst von Hausärzten im Quartier ist nicht notwendig, da das Kantonspital Baden über ein interdisziplinäres Notfallzentrum verfügt. Je nach Dringlichkeit werden die Patienten oder Patientinnen in eine 24-Stunden-Hausarztpraxis oder in den spitaleigenen Notfall eingewiesen.[27]

---

[27] Vgl. Interview vom 11.06.2007, Schmid Christian

Im Limmathof beanspruchen gemäss Athanassia Galanis mehrere Bewohner von Eigentumswohnungen oberhalb der Wellnessanlage das Personal am Empfang des Hotel Limmathofs für Dienstleistungen, wie zum Beispiel Postservice (Paketzustellung, Entgegennahme von Einschreiben, etc.), Schlüsselverwaltung und Pflanzengiessen bei Abwesenheit, Lebensmitteleinkäufe und manchmal sogar Babysitterservice. Wenige bis gar keine dieser Serviceleistungen werden verrechnet. Man kenne die Bewohner und die Leistungen hätten sich langsam eingeschlichen und werden sehr geschätzt.[28]

Aufgeführt werden Dienstleistungen (DL), Infrastruktur, Anlagen und Einrichtungen (IAE).

DL Limmathof Baden AG

- 24 Notfallservice für Hotelgäste
- Administration
- Auslieferungen
- Babysitter
- Büroadministration
- Empfangsservice
- Ernährungsberatung
- Eventorganisation
- Hauswartung
- Postdienst
- Reinigungsdienste
- Schlüsselservice
- Telefondienst
- Wäscheservice

DL Arztpraxis Dr. Christian Schmid

- Allg. Hausarztmedizin
- Kleine chirurgische Eingriffe
- Labortests und Analysen
- Wundversorgungen

[28] Vgl. Interview vom 11.06.2007, Galanis Athanassia

IAE Limmathof Baden AG

- Bälle
- Dampfbad
- Fangomaschine
- Gummibänder
- Inhalatorium
- Kardiogerät
- Kleine mobile Kraft- und Physiogeräte
- Kneippbad
- Matten für Gymnastik
- Pulsgesteuerte Kraftgeräte
- Reinigungsmaschinen
- Wasserbecken

IAE Arztpraxis Dr. Christian Schmid

- Ausgebaute Laboreinrichtungen
- Röntgenapparat

## *3.4 Beispiel: Gesundheitspark in der Gemeinde Grub, Appenzellerland*

Das kurz vor dem Bau stehende Projekt der Parkresidenz Appenzellerland AG ist ein gutes Beispiel für die Verbindung von medizinischen Dienstleistungen und attraktivem Wohnen.

Die 1475 gegründete Gemeinde Grub im Appenzell Ausserrhoden hatte Ende 2006 eine Bevölkerungszahl von 1'004 Personen. Die Krise im Textilgewerbe nach dem 1. Weltkrieg und die daraufhin einsetzende Bevölkerungsabwanderung konnten bis heute nicht wirklich gestoppt werden.[29] Dennoch betreibt die Mineral- und Heilbad Unterrechstein AG scheinbar mit grossem Erfolg ein Mineralbad unter ärztlicher Kontrolle in der kleinen Gemeinde. Vera Caroni, Verwaltungsratsmitglied der Mineral- und Heilbad Unterrechstein AG hat schon 2005 im Artikel „Ökonomische Wellness“ im Parteiblatt der Appenzeller FDP das Engagement und den Zukunftsglaube beschrieben:

„[…] ich bin immer wieder überrascht, mit welchem Engagement und Zukunftsglauben, mit welcher Risikobereitschaft, mit welchen Visionen, […] der Verwaltungsrat und die

[29] Gemeinde Grub AR: Information über die Gemeinde Grub

Geschäftsführung daran gehen, **aus dem alten, traditionellen und verstaubten Bädli einen modernen Dienstleistungsbetrieb zu schaffen** [Hervorhebung im Original nicht vorhanden], der nicht nur sein eigenes Überleben sichern, sondern dank seiner Entwicklung auch einer ganzen Region zu Aufschwung und Arbeit verhelfen will. […] Zurzeit bestehen Pläne, in der Umgebung und mit Einbezug des Heil- und Mineralbades einen eigentlichen Gesundheitspark Appenzellerland zu realisieren, […]. Eine entsprechende Firma ist kürzlich gegründet, ein Zusammenarbeitsvertrag mit Unterrechstein unterschrieben worden.“[30]

Im neusten Projekt wird angrenzend an das bestehende Mineral- und Heilbad Unterrechstein die Parkresidenz Appenzellerland AG mehrere Bauten erstellen. Das Baugrundstück ist in der Kurzone gelegen. Geplant sind Residenzappartements mit Garten-, Etagen- und Attikawohnungen sowie Arztpraxen, Attikawohnungen und Wellnessbungalows. Auch ein neues Restaurant ist in Planung. Finanziert werden die Gebäude von privaten Investoren. Bund und Kanton leisten einen unterstützenden Beitrag. Die Mineral- und Heilbad Unterrechstein AG hat das Projekt zwar initiiert, unterstützt das Bauvorhaben aus finanziellen Gründen aber nicht.[31] Das Heilbad hofft auf eine Erhöhung der Kundenfrequenz nach der Realisierung um 10% bis 15%.
Die Residenzappartements sind mit Gesundheits- und Wellness-Zusatzleistungen vorgesehen. Bei den Arztpraxen handelt es sich um ein ganzheitliches Gesundheitszentrum für Alternativmedizin. Die vier terrassierten Doppelhäuser sind als Eigentumswohnungen mit privatem Wellnessbereich vorgesehen. Das Restaurant wird sich auf gesunde Ernährung spezialisieren. [32]

---

[30] Caroni, Vera (2005), Appenzeller Freisin, Heft 8, S. 2

[31] Vgl. Scarano, David (2007), St. Galler Tagblatt, 03.07.2007, Region St. Gallen.

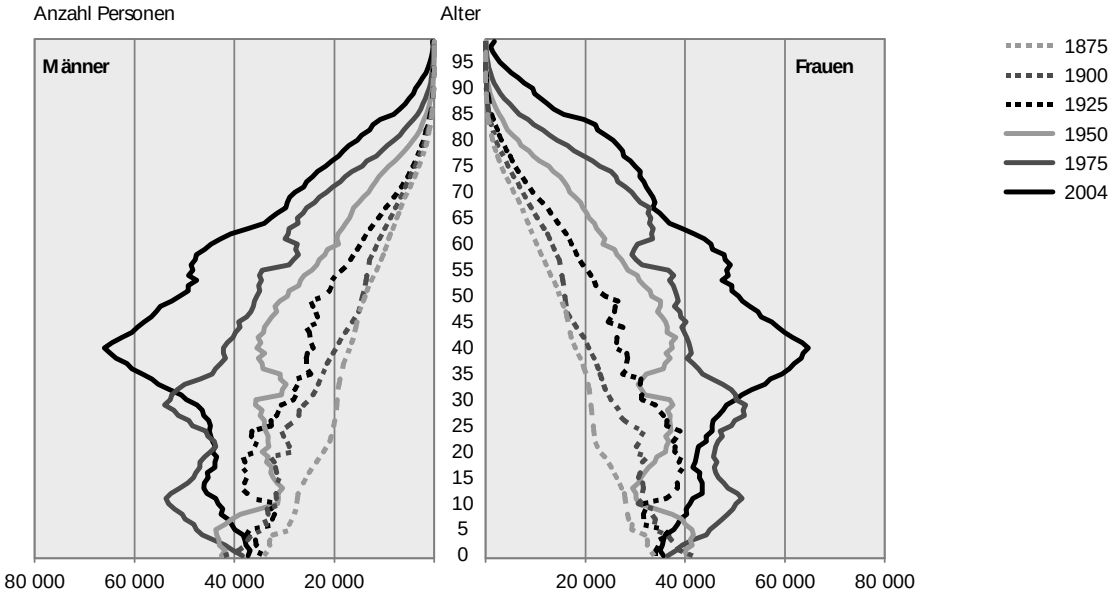
[32] Vgl. Scarano, David (2006), St. Galler Tagblatt, 20.12.2006, Appenzellerland Ausser-Innerrhoden

# 4 Wohnen im Alter

## *4.1 Demografische Perspektiven*

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts verändert sich der Altersaufbau der Bevölkerung kontinuierlich von einer Pyramide zur Tannenbaumform. Der Anteil der älteren Generation nimmt zu und derjenige der Jungen sinkt. Dieser Vorgang ist anhand der Alterspyramide, wie sie in der Abbildung 9Abbildung 9: Entwicklung der Alterspyramide, 1875 - 2004 dargestellt ist, sehr deutlich zu erkennen. Am stärksten hat der Anteil der 65-Jährigen und Älteren zugenommen. Dies ist auf die sinkenden Geburtenzahlen und zunehmende Lebenserwartung zurückzuführen.

**Abbildung 9: Entwicklung der Alterspyramide, 1875 - 2004**




Quelle: BFS/ESPOP

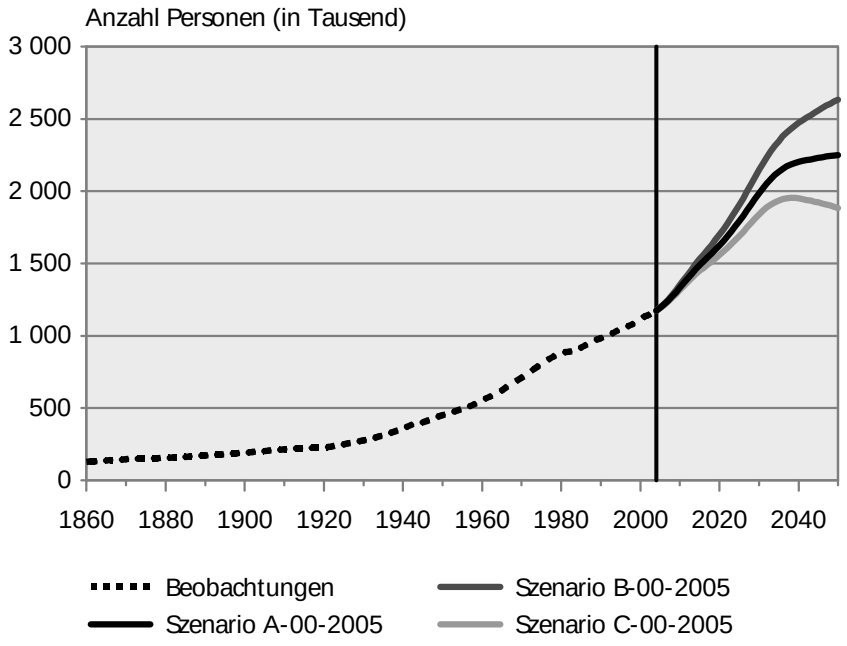
Die letzte Volkszählung, die alle zehn Jahre durch das Bundesamt für Statistik (BfS) durchgeführt wird, datiert aus dem Jahr 2000. Anhand dieser Daten hat das BfS drei Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz für die Periode 2005 bis 2050 erstellt.

Die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz zeigen eine tief greifende Veränderung in Bezug auf das Bevölkerungswachstum und die Altersstruktur auf. Die Resultate lassen sich wie folgt zusammenfassen:[33]

1) Leichtes Wachstum der Schweizer Bevölkerung in den kommenden drei Jahrzehnten
2) Im gleichen Zeitraum findet eine beschleunigte demografische Alterung statt
3) Der Altersquotient steigt deutlich an (vgl. weiter unten)

Erläuterung zu Punkt 2:
Die geburtenstarke Jahrgänge 1940 bis 1970 – von Höpflinger Baby-Boomer-Generation genannt – werden ab 2005 bis 2035 die demografische Alterung (das Verhältnis von alt und jung) stark prägen. Im Jahr 2005 erreicht der erste Jahrgang der Jahrgänge 1940 bis 1970 das Pensionsalter und lässt die Zahl der 65-Jährigen und Älteren kontinuierlich ansteigen.

**Abbildung 10: Entwicklung der Anzahl der 65- Jährigen und Älteren**




Quelle: BFS/ SCENARIO © *Bundesamt für Statistik (BFS)*

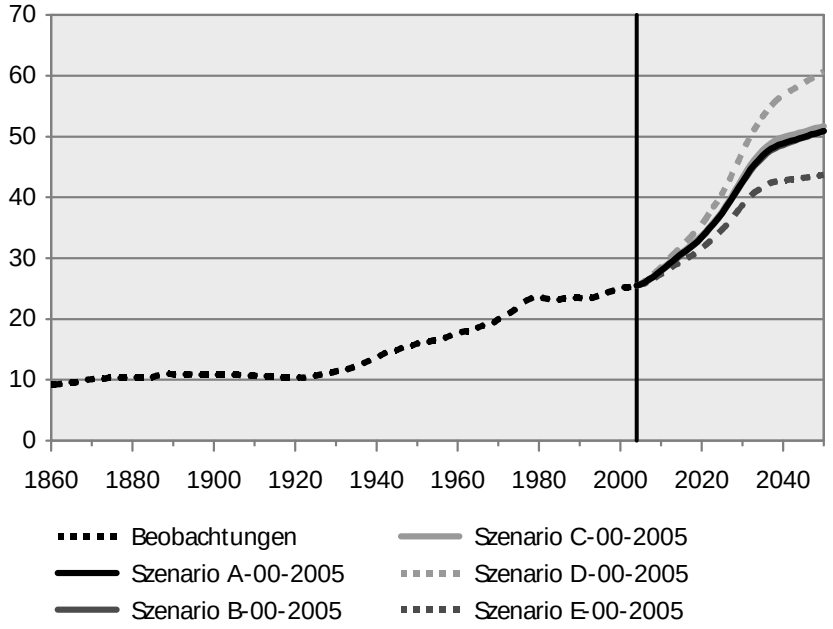
[33] Vgl. Bundesamt für Statistik (2006), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz, S. 5

Die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren wird viel stärker zunehmen als die anderen Altersgruppen. Gemäss mittlerem Szenario steigt die Zahl zwischen 2004 und 2050 um über 90% von 1'174'000 auf 2'249'000 Personen. Ein Anstieg wird auch bei den 80-Jährigen und Älteren zu beobachten sein. Macht diese Altersgruppe 2004 noch 4% der Gesamtbevölkerung aus, so werden es 2050 12% sein.[34]

Erläuterung zu Punkt 3:

Die Entwicklung des Altersquotienten ist ein weiterer Indikator im Hinblick auf die Überalterung unserer Gesellschaft. Er stellt die Zahl der 65-Jährigen und Älteren pro 100 Personen zwischen 20 und 65 Jahren gegenüber. Das Verhältnis belief sich 2004 auf 25.50:100. Laut Referenzszenario A-00-2005 wird es bis ins Jahr 2050 auf 50.9 zu 100 ansteigen. Dies würde bedeuten, dass auf zwei Personen im erwerbsfähigen Alter eine Person über 65 Jahre kommt.[35]

**Abbildung 11: Entwicklung des Altersquotienten**




Quelle: BFS/ SCENARIO © *Bundesamt für Statistik (BFS)*

[34] Vgl. Bundesamt für Statistik (2006), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz, S. 37 f

[35] Vgl. Bundesamt für Statistik (2006), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz, S. 38

Die Umkehr der Bevölkerungspyramide geht mit einer zunehmenden Bedeutung der älteren Generation für sozio-ökonomische Belange einher. Die Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung haben Konsequenzen für das Angebot im Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnmöglichkeiten mit Lift, Pflegeleichtigkeit, rollstuhlgängigem Ausbau, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr aber auch zu autonomiestützenden Dienstleistungen wird steigen, umso mehr als die zukünftige Generation der Alten möglichst selbständig und individuell wohnen möchte.

## *4.2 Wohnformen und Wohnwünsche*

In der Schweiz lebt die ältere Bevölkerung heute ausgesprochen individualisiert. Die meisten Personen über 65 Jahren leben alleine oder als Paar. Weniger als 10% leben mit den eigenen Kindern unter einem Dach, und rund jeder fünfte Mensch im Alter von 80 Jahren und älter lebt in einer Alters- und Pflegeeinrichtung.[36] Das eigenständige Wohnen von Rentnern ist auf die verbesserte wirtschaftliche und soziale Selbständigkeit zurück zu führen, sowie auf professionelle spitalexterne Pflegeleistungen und wird sich als Wohnform noch viel stärker etablieren. Die Mehrheit der älteren Menschen möchte so lange wie möglich selbständig in ihrer vertrauten Umgebung wohnen. Das Heim als institutionalisierte Wohnform geniesst immer weniger Akzeptanz.[37]
Der Immobilienmarkt bietet bereits diverse innovative Wohnformen für die ältere Generation an. So gibt es für pflegebedürftige Menschen nebst den klassischen Alters- und Pflegeheimen Pflegewohngruppen und Alterswohnungen, die von der Infrastruktur eines nah gelegenen Altersheims oder einer altersgerecht angelegten Wohnumgebung profitieren.

Die Tabelle 1 und 2 gemäss Age Report 2004 von Francois Höpflinger unterteilt die Art zu Wohnen in privat und kollektiv organisierte Wohnformen. Grundsätzlich gilt: wer im Alter privat leben kann, ist körperlich und geistig in besserer Verfassung als jemand in einer kollektiv organisierten Wohnform.

---

[36] Vgl. Höpflinger, François (2006), Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 38

[37] Vgl. Grossjohann, Klaus (2006), Bedarfsgerechte Wohnmodelle auch für ältere Menschen, S. 56 f

## Privat organisierte Wohnformen

**Tabelle 1: Privat organisierte Wohnformen**

| Wohnform | Wichtige Voraussetzungen | Pluspunkte | Minuspunkte / Risiken |
|---|---|---|---|
| **Private Mietwohnungen** | körperliche/geistige Unabhängigkeit | Individualität, Privatheit, „normale“ Wohnumgebung | Einsamkeitsrisiko, bei Behinderungen oft keine Anpassung möglich |
| **Private Eigentumswohnung** | körperliche/geistige Unabhängigkeit, finanzielle Ressourcen | Individualität, Privatheit, viel Gestaltungsraum (Anpassungen) | Einsamkeitsrisiko, möglicherweise nicht behindertengerecht eingerichtet |
| **Privates Einfamilienhaus** | körperliche/geistige Unabhängigkeit, finanzielle Ressourcen | Individualität, Privatheit, Gestaltungsraum, meist viel Platz | Einsamkeitsrisiko, evtl. schlechte Anbindung an öffentl. Verkehr |
| **Mehr-Generationen-Familie** | gute Beziehungen zwischen den Generationen | soziale Unterstützung und familiale Hilfe, Anregungen, gegens. Toleranz | Konflikte möglich |
| **Alterswohnung** | Mindestmass an Unabhängigkeit | altersgerecht eingerichtet, erhöhte Sicherheit | keine altersmässige Durchmischung |

Eigene Darstellung in Anlehnung an Höpflinger, François, Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 99

## Kollektiv organisierte Wohnformen

**Tabelle 2: Kollektiv organisierte Wohnformen**

| Wohnform | Wichtige Voraussetzungen | Pluspunkte | Minuspunkte / mögliche Risiken |
|---|---|---|---|
| **Seniorenresidenz** | finanzielle Ressourcen | altersgerecht eingerichtet, erhöhte Sicherheit und Betreuung | keine altersmässige Durchmischung, evtl. Umzug bei Verarmung |
| **Alterswohn-gemeinschaften** | soziale Kompetenzen und gute Verträglichkeiten | Gemein-schaftlichkeit, Anregung, gegenseitige Hilfe, kostensparend | eingeschränkte Privatsphäre, Konflikte Möglich |
| **Altershaus-gemeinschaften** | soziale Kompetenzen und gute Verträglichkeiten | Gemein-schaftlichkeit, Anregung, gegenseitige Hilfe | Konflikte möglich, Auswahl der BewohnerInnen wichtig |
| **Betreute Alterswohnung.** | gute ambulante Pflegestrukturen notwendig | Privates Wohnen kombiniert mit Betreuung, Sicherheit | bei schwerer Pflegebedürftigkeit unter Umstanden nicht geeignet |
| **Altersheim** | Keine schwere Pflegebedürftigkeit | Gemeinschaft, Sicherheit, Versorgung und Betreuung | Privatsphäre eingeschränkt, keine altersmässige Durchmischung |
| **Pflegeheim** | Pflegebedürftigkeit | Institutionelle Pflege, Betreuung und Sicherheit | Privatsphäre eingeschränkt, Konzentration von Pflegebedürftigen |
| **Pflegewohngruppe** | Pflegebedürftigkeit | Pflege mit Individualität und Gemeinschaftlichk eit kombiniert | Auswahl der Gruppenmitglieder und des Personals zentral |

Eigene Darstellung in Anlehnung an Höpflinger, François, Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 99

Anbieter von altersgerechten Wohnräumen auf dem Immobilienmarkt müssen für die werdende Seniorengeneration die Wohnwünsche überprüfen. Bisher existieren kaum Erhebungen zu den Wohnwünschen von Senioren.[38] Eine Wohnumfrage aus dem Jahr 2003 der Age Stiftung unter Personen von 60 und mehr Jahren zeigte auf, dass die Gemütlichkeit der Wohnung für die Mehrheit der befragten älteren Menschen an erster Stelle steht. Die Wohnung stellt für sie einen zentralen Lebensmittelpunkt dar, sie verbringen viel Zeit daheim. Wichtig ist zudem, dass die Wohnung ruhig gelegen ist – etwas, was sich die heutige Generation der Sechzigjährigen und älteren oftmals nicht leisten kann. Kostengünstigkeit ist denn auch ein Faktor, der in der Umfrage als wichtig eingestuft wurde. Zentral war zudem die Nähe von Einkaufsmöglichkeiten.
Weniger Gewicht erhielten in der Umfrage soziale Aspekte, also Platz für Gäste, die Nähe zu Angehörigen und die Möglichkeit, ein Haustier zu halten. Auch der Wunsch, zusammen mit anderen Menschen zu wohnen, erwies sich nicht als prioritär. Betreffend sozialen Aspekten des Wohnens zeigten sich allerdings deutliche Unterschiede nach Alter, Geschlecht, Zivilstand und Vorhandensein von Kindern und Alltagsbeeinträchtigung. Wer Kinder und Enkelkinder hat, möchte in der Regel auch in der Nähe von ihnen wohnen. Der Wunsch nach verwandtschaftlicher Nähe steigt zudem mit zunehmendem Alter. Insgesamt sind die Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche auch im Alter sehr unterschiedlich. Deshalb kann von einer „idealen Wohnform“ nicht gesprochen werden.[39]

Ein auffallendes Ergebnis der Umfrage, das die Planung im Immobilienmarkt in Zukunft stärker charakterisieren dürfte, ist die Tatsache, dass rund die Hälfte der Befragte ihre Wohnung für den Fall einer körperlichen Behinderung als ungeeignet betrachtet. 29 Prozent der Befragten erachten sie nach baulichen Anpassungen als geeignet und nur gerade 17 Prozent stufte die aktuelle Wohnung als behindertengerecht ein.[40] Die nächste Generation der Senioren, die Nachkriegs-Baby-Boomer, dürften im Alter vermehrt Anpassungen der Wohnung einem Wohnwechsel bevorzugen, vor allem wenn sie selbst Haus- oder Wohnungseigentümer sind – was bei rund 50 Prozent der Fall ist. Dies aufgrund des insgesamt höheren Wohlstandes dieser Generation, die vom

---

[38] Vgl. Höpflinger, François (2006), Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 95 - 99

[39] Vgl. Höpflinger, François (2006), Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 73 - 80

[40] Vgl. Höpflinger, François (2006), Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 82

wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit profitiert hat.[41] Die Baby-Boomer werden auch im Alter nicht auf einen hohen Wohnkomfort verzichten wollen und eine entsprechende Nachfrage schaffen. Kleine (Alters-)Wohnungen oder Eigentumswohnungen ohne genügende Parkplätze und ohne gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr werden sie zurückwiesen.[42] Zukunftorientierte Immobilienanbieter sollten diese Tatsache als zentralen Planungsaspekt behandeln, denn nachträgliche bauliche Anpassungen sind kostspieliger als eine frühzeitige Berücksichtigung des behindertenrechten Wohnens. So sollten nicht nur die Räume und Aufgänge möglichst hindernisfrei gebaut werden, sondern in grösseren Einfamilienhäusern auch die Möglichkeit einer Aufteilung in zwei Wohnungen in Betracht gezogen werden.

Um den Wohnbedürfnissen der älteren Generation gerecht zu werden, braucht es nicht nur ein Umdenken im Immobilienbau. Selbstbestimmtes Wohnen erfordert auch einen Ausbau der Pflege- und Betreuungsleistungen und niederschwellige Alltagshilfen müssen kostengünstig und im Rahmen von Quartierskonzepten gestaltet werden. Familiäre Versorgungsleistungen werden weiterhin abnehmen.[43]

---

[41] Vgl. Höpflinger, François (2006), Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 24 f

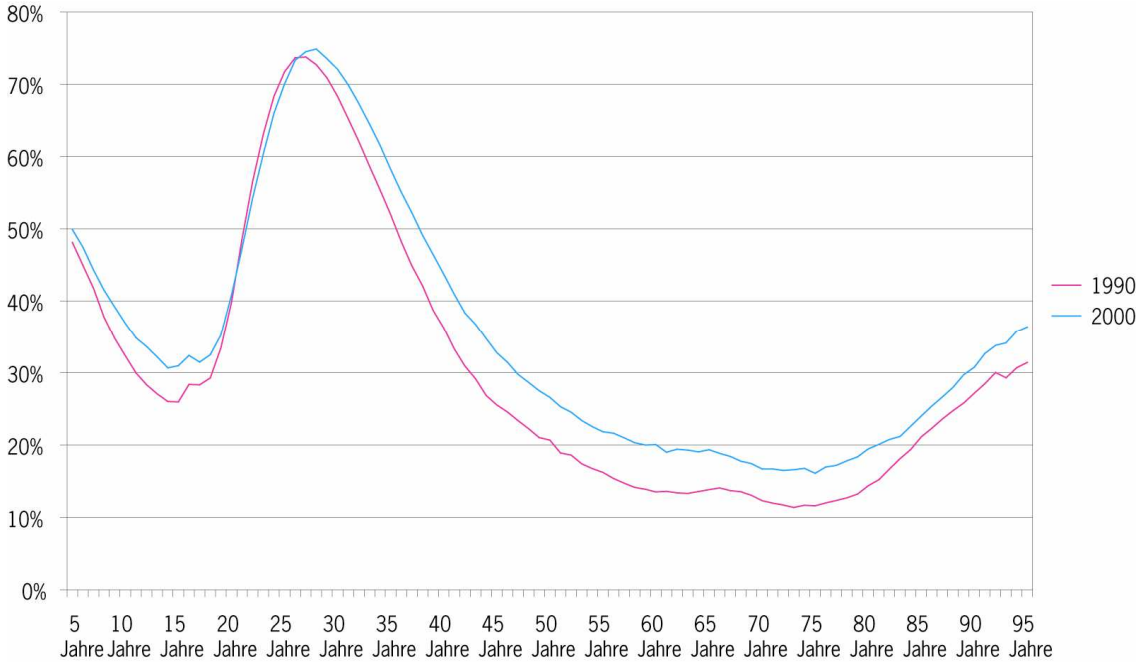
[42] Vgl. Höpflinger, François (2007), Neue Zürcher Zeitung, 18.07. 2007, Bund Geld und Anlagen, S. 24

[43] Vgl. Grossjohann, Klaus (2006), bedarfsgerechte Wohnmodelle auch für ältere Menschen, S. 65 f

## *4.3 Mobilität im Alter*

Die Volkszählung ermöglicht eine Aussage über die wohnortbezogene Mobilität (der Wohnortswechsel) während eines bestimmten Zeitraums. Letzterer umfasst die letzten fünf Jahre vor der Volkszählung. Zwischen 1995 und 2000 betrug die wohnortbezogene Mobilität bei den 65- bis 79-Jährigen 18% und bei den 80-Jährigen 25%. Die 25-Jährigen erreichten dahingegen einen Wert von über 70%. In der Lebensfase von 25 bis 75 wird der Wohnsitz immer seltener gewechselt. Die räumliche Mobilität wird bis zur Pensionierung durch berufliche und familiäre Faktoren bestimmt. In Abbildung 12 gut zu erkennen ist ein leichter Anstieg der räumlichen Mobilität in der Pensionierungsphase.[44]

**Abbildung 12: Wohnsitzwechsel in den vergangenen fünf Jahren**




Quelle: Bundesamt für Statistik, Das Leben in der Schweiz ab 50 Jahren, S. 95

Während in den jüngeren Lebensfasen die wohnortbezogene Mobilität über längere Distanzen (interkantonale bzw. internationale Wohnortswechsel) vorkommt, so beschränken sich ältere Menschen auf kürzere Distanzen.[45]

---

[44] Vgl. Bundesamt für Statistik (2005), Das Leben in der Schweiz ab 50, S. 94 f

[45] Vgl. Bundesamt für Statistik (2005), Das Leben in der Schweiz ab 50, S. 95

Die Abbildung 12 zeigt eindeutig auf, dass sich der Anteil mobiler Personen erhöht. Dieser Trend ist die Folge einer mobilen und globalen Gesellschaft, die auch in höherem Lebensalter Flexibilität und Innovation hervorbringt.

Gemäss dem Age Report 2004 haben 40% der 205 befragten 60- und 64-Jährigen sich mit einem Wohnwechsel gedanklich auseinandergesetzt (siehe Tabelle 3). Bei den älteren und hochaltrigen Menschen wird der Umzug durch die Auflösung von Paarhaushalten, Verwitwung oder schlechter Gesundheit in Verbindung gebracht.[46]

Gestellte Frage bei Tabelle 3: Haben Sie sich über einen Wohnwechsel aus Altersgründen Gedanken gemacht?

**Tabelle 3: Gedanken zum Wohnwechsel aus Altersgründen**

| | **Alter** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **60-64** | **65-69** | **70-74** | **75-79** | **80-84** | **85+** | **60+** |
| **N:** | 205 | 205 | 210 | 158 | 150 | 84 | 1012 |
| **ja, gründlich** | 10% | 11% | 11% | 10% | 23% | 32% | 14% |
| **ja, nicht gründlich** | 29% | 24% | 28% | 29% | 31% | 25% | 28% |
| **Nein** | 61% | 62% | 62% | 60% | 47% | 43% | 58% |
| **Keine Antwort** | - | 3% | - | 1% | - | - | 1% |

Eigene Darstellung in Anlehnung an Höpflinger, François, Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 84

## *4.4 Wohnprobleme*

Wohnst du noch oder lebst du schon? Der Werbeslogan des Möbelhauses Ikea geht über das physische Wohnen hinaus, er bezieht das Wohnumfeld mit ein. Das Wohnumfeld lässt sich in einen privaten und einen öffentlichen Raum unterteilen. Die beiden Räume sind physisch klar abgetrennt. Beide Räume beeinflussen das Wohngefühl massgebend – wohnen hört nicht an der Haustüre auf. Besonders für ältere Menschen, die in privaten Haushalten leben, spielt die sozialräumliche Anbindung der Wohnung (Nähe zu Bekanntschaften, Läden, etc.) eine bedeutende Rolle. Die Tabelle 4 zeigt auf, welche

[46] Vgl. Höpflinger, François (2006), Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 84

Faktoren Einfluss auf das private Wohnumfeld nehmen können. Die subjektive Einschätzung der wohnenden Person ist ein entscheidender Multiplikator betreffend Problembewusstsein und Wohnwünsche. Das Wohngefühl ist durch den Bewohner selbst, aber auch durch Dritte stark beeinflussbar.[47]

**Tabelle 4: Einflüsse auf das private Wohnumfeld**

| | **Einfluss durch Dritte** | **Einfluss durch Bewohner/-in** |
|---|---|---|
| **Öffentlicher Raum (unmittelbares Umfeld)** | Kommune<br>Einrichtungen<br>Anlagen (Gartenanlagen, Vitaparcours, etc.)<br>Gewerbe und Industrie<br>Regionale Verkehrsbetriebe<br>Quartierplanung<br>Öffentliche Institutionen<br>Städteplanung<br>Nachbarschaft<br>Grundeigentumsbesitzer | Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld (Mitgliedschaft im Quartierverein, Besuch Strassenfeste, etc.)<br>Nachbarschaftliche Interessen |
| **Privater Raum** | Architekt<br>Gesetze (Kantonales Baugesetz, GehiG, GehiV) und Normen (SIA 500)<br>Familie<br>Vermieter/-in | Funktionalität<br>Einrichtung<br>Geschmack |

## *4.5 Beispiele: Förderung altersgerechter Wohnungen*

- „Wohnen 55plus“ in Wallisellen

An guter, zentraler Lage in Wallisellen, hat die Firma Atlantis AG 36 altersgerechte Mietwohnungen gebaut. Die Initiative des Investors ist ein gutes Beispiel, wie auch ohne Subventionen und Mittel aus der Wohnbauförderung privater sozialer Wohnbau erfolgen kann. Das Projekt „Wohnen 55plus“ entstammt nicht dem gemeinnützigen Wohnungsbau, lehnt sich jedoch daran an. Für das Projekt wurde keine Marktanalyse gemacht. Der Architekt und Inhaber Dieter Stutz ist ortsansässig und kennt die Altersstruktur und die damit verbundenen Probleme der Gemeinde am Zürcher Stadtrand. Der Trend geht laut Dieter Stutz in Richtung einer Überalterung. Das Projekt

[47] Vgl. Höpflinger, François (2006), Traditionelles und neues Wohnen im Alter, S. 62 - 71

„Wohnen 55plus“ richte sich an ältere Personen, die mit der Haushaltsführung in zu gross gewordenen Wohnungen oder Häusern überfordert sind. Diese Situation hat er bei seinen Eltern beobachtet, die in eine der neuen Wohnungen gezogen sind.[48]

Sämtliche Zwei- und Dreieinhalbzimmerwohnungen wurden mit einem guten Ausbaustandart errichtet. Die Wohnen sind hindernisfrei und erlauben eine grosse Bewegungsfreiheit. So verfügen die Nasszellen beispielsweise über eine schwellenlose Dusche und eine Badewanne. Auch in den anderen Räumen wurde auf Komfort geachtet. Die Haustechnik setzt auf die neuste Technologie. Gemeinschaftsräume stehen den Mietern unentgeltlich zur Verfügung.[49]

Hervorzuhebende Merkmale der Überbauung:

- Alle Wohnungen sind hindernisfrei und altergerecht konzipiert.
- Die eigene Telefonzentrale ermöglicht das kostenlose Telefonieren innerhalb des Wohnhauses. Es können verschiedene Bürofunktionen wie das Umleiten auf den Apparat des Nachbarn bei Ferienabwesenheiten getätigt werden.
- Die Wohnungen wurden alle mit einer elektronischen Schliessanlage ausgerüstet. Zylinder können somit nur umprogrammiert werden, falls ein Schlüssel verloren geht. Auch lässt sich der eigene Schlüssel für das Schloss der Nachbarn umprogrammieren.
- Die Überbauung verfügt über zwei möblierte Zimmer, welche die Mieter für 50 Franken ihren Gästen für Übernachtungen anbieten könne. Bleiben die Zimmer frei, so kann ein nah gelegenes Hotel über die Zimmer verfügen.
- Im Mietzins inbegriffen ist ein gewisser Stundenaufwand des Hauswartes für verschiedene Anliegen. Alles was darüber hinausgeht wird nach Aufwand verrechnet.
- Die Verwaltung stellt gegen einen Aufpreis weitere Dienste zur Verfügung. Diese können das Waschen, Bügeln, Reinigen, Einkaufen oder die temporäre Pflege der Haustiere beinhalten.

---

[48] Liechti, Richard (2006), Wohnen 55plus – Neubauwohnungen für die zweite Lebenshälfte, S. 22

[49] Liechti, Richard (2006), Wohnen 55plus – Neubauwohnungen für die zweite Lebenshälfte, S. 23

- Erweiterung des „Alterswohnheim an der Bünz“

Das „Alterswohnheim an der Bünz“ in Dottikon, plant eine Erweiterung mit altersgerechten Wohnungen. Träger ist der Altersheimverein Dottikon. Die Gemeinde hat ein Grundstück verkauft und beabsichtigt, in der bestehenden Überbauung altersgerechte Wohnungen (ohne Schwellen, Duschwanne ohne Rand für Rollstühle, etc.) zu mieten oder zu kaufen und dem Altersheim anzugliedern. Die Lage ist im Dorfzentrum, zirka 150 Meter vom Altersheim entfernt. Die Mieter der neuen altersgerechten Wohnungen würden durch die Spitex, Pro Senectute (Essentransport ab Altersheim) sowie falls nötig durch den Rotkreuzdienst betreut.

Das bestehende Alterswohnheim verfügt über 14 mit Nasszellen ausgerüstete Alterswohnungen. Die Mieter bezahlen einen Zuschlag von 50 Franken pro Monat und können dafür die Infrastruktur des Heimes beanspruchen (z.B. Badezimmer mit Medizinalbad und Hebebadewannen). Sie werden auch an alle Anlässe ohne Kostenfolge eingeladen (vom Fasnachtsanlass bis zur Weihnachtsfeier). Wie weit ein Arrangement mit den Mietern der ausserhalb liegenden Alterswohnungen eingegangen wird, steht noch offen.[50]

## *4.6 Wohnen mit Service*

Das Konzept Wohnen mit Serviceleistungen ist nicht nur Senioren vorbehalten. Nebst der Unterstützung der Selbständigkeit zielt es auch auf eine Erleichterung des Alltages ab – beispielsweise auf den Alltag von jüngeren Arbeitnehmern, die mitten im Berufsleben stehen, dadurch oftmals unter Zeitmangel leiden und in einem häuslichen Dienstleistungsangebot die Möglichkeit von Zeitersparnis zwecks Erholung sehen. An ein solches Publikum richtet sich beispielsweise das Projekt „James - Wohnen mit Service in Zürich.

In der Wohnüberbauung James übernimmt ein Concierge für Mieterinnen und Mieter unterschiedlichste Dienstleistungen: den Empfang von Post und Sendungen wie Blumen, Online-Shopping-Lieferungen, Wäsche zur Reinigung bringen, Autowaschen, Reservationen für Restaurants und Theater, Blumengiessen und Lüften bei Ferienabwesenheiten, Hunde spazieren führen und Handwerksarbeiten aller Art.

---

[50] Interview vom 05.06.2007, Kuhn Josef

Das Projekt auf 23'000 Quadratmetern soll bis zum Sommer 2008 realisiert werden. Es umfasst drei unterschiedliche Baukörper: ein lang gezogenes Gebäude mit familienfreundlichen Maisonettes und Wohnateliers, ein 13-geschossiges Hochhaus mit Wohnungen für Singles- und Zweipersonenhaushalte sowie eine restaurierte Fabrikhalle, die für Veranstaltungen genutzt werden kann. Eine moderne Art der Begegnung schafft ein internes Kommunikationssystem mit mobilen PC Tablets in jeder Wohnung, das die Bewohner untereinander und mit dem Portier verbindet. Im Erdgeschoss wird ein Waschsalon mit Lounge eingerichtet.

Viele der Wohnungen sind rollstuhlgängig, mit grossen Zimmern und breiten Fluren. Sämtliche Stockwerke sind durch Lifte verbunden.[51] Die Wohnungen sind zwar altersgerecht gebaut, doch ältere Personen sind keine Zielgruppe. Im Gegenteil: Man möchte in erster Linie jüngere, urbane Singles, Paare und Familien anziehen, deren stressiger Alltag mit den Portierleistungen erleichtert werden soll. Ältere Personen seien aber willkommen.[52]

---

[51] Pressestelle „James“ c/o Flowcube Communications AG (2006), „James” – Wohnen mit Service in Zürich, S. 1 - 3

[52] Interview vom 12.07.2007, Maja Amrein

# 5 Fazit

Die demografische Entwicklung wird den Bedürfnissen von älteren Menschen zunehmend Gewicht verleihen und eine entsprechende Nachfrage im Immobilienmarkt kreieren. Ein wichtiges Anliegen der Senioren-Generation ist es, möglichst lange eigenständig und individuell leben zu können. Die Baby-Boomer, die jetzt ins Pensionsalter kommen und von denen viele überdurchschnittlich wohlhabend sind, werden nicht auf einen gewissen Lebensstandard verzichten wollen sondern moderne, hindernisfreie und pflegeleichte Wohnungen mit autonomiestützenden Dienstleistungen fordern. Zwar gibt es Formen des kollektiven Wohnens, doch die eigene Wohnung oder das eigene Haus wird diesen vorgezogen. Je mehr ältere Menschen es gibt, desto stärker wird sich dieser Wunsch in der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen niederschlagen. „Altersgerecht“ heisst nicht nur, dass es sich in der Immobilie auch mit körperlichen Einschränkungen wohnen lässt – was das Weglassen von Schwellen, engen Gängen oder anderen Hindernissen bedeutet. Es braucht auch Betreuungs-, Pflege- und andere Dienstleistungen, die man in den eigenen vier Wänden beziehen kann. Dieses Angebot ist bisher beschränkt. So hat eine Umfrage von François Höpflinger ergeben, dass rund die Hälfte der befragten Personen ihre Wohnung als nicht behindertengerecht einstuft. Wohnprojekte wie „Wohnen 55plus“ in Wallisellen und die Erweiterung des Alterswohnheim an der Bünz in Dottikon kommen diesem Bedürfnis entgegen. Doch Projekte wie dieses gibt es bisher wenige.

Für Siedlungen mit einem guten Angebot an medizinischen, aber auch anderen Dienstleistungen wie das Bäderquartier in Baden stellen Senioren ein Kundensegment dar, das dem Quartier zu Wachstum verhelfen könnte. Bis jetzt wird dieses Potenzial jedoch nur wenig ausgeschöpft. In den aktuellen Projekten zur Attraktivitätssteigerung des wirtschaftlich heruntergekommenen Quartiers sind ältere Leute keine speziell umworbene Zielgruppe.

Baden war einmal ein Kur-Mekka, das viel nationales und internationales Publikum anzog. Manche Leute möchten die glanzvollen Erinnerungen an die Kurstadt – und damit das Quartier selbst – wieder beleben. Doch die Frage des Wie ist bisher nicht geklärt. Viele Gebäude sind baufällig und stehen leer. Um sie und den vorhandenen

Bauplatz zu nutzen gilt es einige Hindernisse zu überwinden: die oftmals fehlende Branchenkenntnis der Investoren, die Verzettelung der Interessen durch Privatgrundbesitz, eine unklare Bau- und Nutzungsordnung sowie ein starrer Denkmalschutz, der Renovationsarbeiten von einigen Gebäuden erschwert. Das Quartier bietet zwar attraktive Dienstleistungen an: Hotellerie, Gastronomie, Wellness und medizinische Angebote. Die Angebote sind aufgrund der Bau- und Nutzungsordnung einseitig, doch sie weisen auf eine Klientel, die für die zukünftige Planung des Quartiers interessant sein könnte. Vor allem ältere Personen nehmen das Kurangebot und die medizinischen Dienstleistungen rund um die Thermalquellen in Anspruch. Sie dürften auch ein Interesse haben, in der Nähe des Angebotes in einem ruhigen Quartier zu wohnen und an der – bis jetzt – informellen Dienstleistungen der Betriebe wie denjenigen im Limmathof zu profitieren.

Eine sozial nachhaltige, altersgerechte Planung heisst auch altersgerechte Stadt- und Quartiersentwicklung und Förderung altersgerechter Wohnungen im Quartier. Der Stadt kommt im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung eine hohe Bedeutung zu, letztlich werden aber die Grundeigentümer, respektive die Investoren, über die Projekte entscheiden, da Machbarkeit und Rentabilität übereinstimmen müssen. Im Fall des Bäderquartiers muss die öffentliche Hand umso mehr gute Rahmenbedingungen stellen da sie nicht über eigene Grundstücke verfügt, um Projekte entweder selber oder mit privaten Investoren zu entwickeln. Ob die Kommune die Siedlungs- und Quartiersentwicklung mittels Einschränkung des Verkehrslärm, Verringerung der Umweltbelastungen und besserer Erschliessung optimiert oder private Investoren den ersten Meilenstein im heruntergekommenen Stadtteil setzen, ist primär nicht von Bedeutung. Wichtiger sind die gemeinsamen Lösungen aller Betroffenen und Mitwirkenden. Kreative Lösungsansätze und neue Rahmenbedingungen ermöglichen eine gute nachhaltige Entwicklung – eine verstärkte Konzentration auf die Senioren-Generation dürfte sich lohnen.

# 6 Ausblick

Eine stärkere Mitgestaltungsmöglichkeit der Seniorinnen und Senioren in der amtlichen Alterspolitik wäre für ein Projekt mit Wohnen im Alter im Bäderquartier notwendig; ferner eine Abkehr von der dominanten Angebotsseite im Wohnungsmarkt aus Sicht der Anbieter (Bauwirtschaft, Bewirtschaftung der heutigen Immobilienbestände) und Planer hin zu einer nachfrageorientierten Sicht der betroffenen älteren Menschen. Analysen von Angebot und Nachfrage sind gute Instrumente, um damit planerische und wohnbaupolitische Entscheide zu unterstützen. Weitere Aspekte sind: eine Quartiersgestaltung für das Wohnen im Alter im Generationenverbund, das heisst nicht in ausgegrenzten Wohngemeinschaften oder Heimen, sondern in angepassten Wohnsituationen im Quartier.

Zu bedenken gilt es auch, wie sich niederschwellige Betreuungs- und Dienstleistungen ausbauen und professionalisieren liessen und wie sich private Investoren zum Bau seniorengerechter Wohnungen motivieren lassen. Auch sind die Aufgaben der öffentlichen Hand und der Privaten zu definieren.

# Auskunftspersonen

Persönliches Gespräch mit Josef Kuh, Dipl. Buchhalter, Präsident des Altersheimvereins Dottikon, am 05.06.2007

Persönliches Gespräch mit Dr. med. Christian Schmid, FMH für Innere und traditionelle Chinesissche Medizin, am 11.06.2007

Persönliches Gespräch mit Athanassia Galanis, Dipl. Biochemikerin, Direktorin der Limmathof Baden AG (Hotel, Wellness- und Fitnesscenter), am 11.06.2007

Telefongespräch mit Maja Amrein, Pressestelle „James", Flowcube Communications AG am 12.07.2007

# Literaturverzeichnis

**Bundesamt für Statistik:** Alter und Generationen. Das Leben in der Schweiz ab 50 Jahren, Neuchâtel 2005.

**Bundesamt für Statistik:** Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2005-2050, Neuchâtel 2006.

**Caroni, Vera:** Ökonomische Wellness, in: Appenzeller Freisinn, 2005, Heft 8, Seite 2.

**Fahrländer Hans "et al.":** Baden. Porträt einer Stadt - Portrait of a Town, Baden 2005.

**Gemeinde Grub AR:** Information über die Gemeinde Grub, http://www.grub.ch/behoerden/info.htm, Abrufdatum: 12.06.2007.

**Generalversammlung IG Blaue Stadt:** Statuten IG für die Blaue Stadt vom 05.12.2002, http://www.ig-blauestadt.ch/43.0.html, Abrufdatum 03.07.2007.

**Grossjohann, Klaus:** Wohnen im Alter - bedarfsgerechte Wohnmodelle auch für ältere Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf, in: Archiv für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit, 2006, Heft 2, Seite 56-66.

**Grundbuchamt Baden:** Grundstück Nummer 392. Plan 131, getreute Fotokopie Baden, den 26.08.2004.

**Höpflinger, François (2007):** Anlagen, die von der Demografie profitieren. Die Baby-Boom-Generation als mächtiges Kundensegment, in: Neue Zürcher Zeitung, 18.07.2007, Bund Geld und Anlagen, S. 24.

**Höpflinger, François:** Age Report 2004. Traditionelles und neues Wohnen im Alter, 2. Aufl., Zürich 2006.

**Huber, Roman (2006):** In den Synergien liegt das grösste Potential, in: Aargauer Zeitung, 29.12.2006, Region Baden Seite 6 und 7.

**Huber, Roman (2007):** Das Bädergebiet sollte auf Thermalwasser setzten, in: Aargauer Zeitung, 09.01.2007, Region Baden Seite 6 und 7.

**Huber, Roman (2007):** Dieser Steg verbindet, in: Aargauer Zeitung, 02.07.2007, Region Baden Seite 5.

**Liechti, Richard:** Den Alltag erleichtern. Wohnen 55plus - Neubauwohnungen für die zweite Lebenshälfte, in: wohnen - Das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau, 2006, Heft 5, Seite 22-24.

**Pressestelle „James" c/o Flowcube Communications AG:** „James" - Wohnen mit Service in Zürich (Background), http://www.james.ch/presse_medienunterlagen.html, Erscheinungsdatum: 07.09.06, Abrufdatum: 30.06.2007.

**Scarano, David (2006):** Wellnesspark einen Schritt näher, in: St. Galler Tagblatt, 20.12.2006, Appenzellerland Ausser-Innerrhoden.

**Scarano, David (2007):** Ausbau im Bad Unterrechstein, in: St. Galler Tagblatt, 03.07.2007, Region St. Gallen.

**Stad Baden:** Wohnen in der Stadt Baden. Bericht zur Wohnbaustrategie und Wohnungssituation 2006, Baden 2006.

**Stadt Baden:** Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (BNO) vom 23. Oktober 2001 (aktualisiert 2006), http://stadtplan.baden.ch/scripts/map_ba2/BNO-2001.pdf, Erscheinungsdatum: 24.01.2007, Abrufdatum: 03.07.2007.

**Stadt Baden und Gemeinde Ennetbaden:** Entwicklungsrichtplan Bäderquartier. Stadt Baden / Gemeinde Ennetbaden. Erläuterungen und Ziele, 2. Auflage, Baden 2005.

**Statistisches Amt des Kantons Aargau:** Statistisches Jahrbuch des Kantons Aargau, Aarau 2006.

**Thierstein, Alain "et al":** Raumentwicklung im Verborgenen. Die Entwicklung der Metropolregion Nordschweiz, Zürich 2006.

**Treichler, Hans Peter "et al.":** Thermen der Schweiz. Die Schweizer Badekurorte, Zürich 1990.

**Wüest & Partner (2005):** Standortinformation für die Gemeinde Baden, Stand 2004.

# Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

„Entwicklungs- und Revitalisierungschancen von historisch / strukturell gewachsenen Kur- und Bäderstädten im Zusammenhang mit Wohnen im Alter am Beispiel der Stadt Baden."

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.
Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Baden, den 18. Juli 2007

_____

Christian Klein