

Zeitschrift: Zeitlupe : für Menschen mit Lebenserfahrung
Herausgeber: Pro Senectute Schweiz
Band: 66 (1988)
Heft: 1

Artikel: Seniorenresidenzen - eine neue Wohnform? : der ehemalige Chefredaktor der "Zeitlupe", Dr. Peter Rinderknecht, gibt eine Übersicht
Autor: Rinderknecht, Peter
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-721267>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 16.07.2025

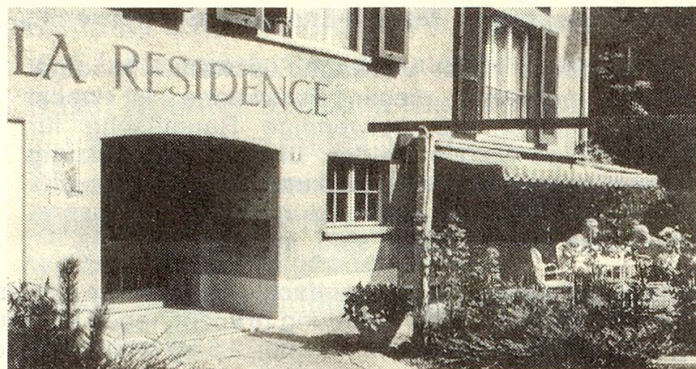
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Seniorenresidenzen – eine neue Wohnform?

Der ehemalige Chefredaktor der «Zeitlupe», Dr. Peter Rinderknecht, gibt eine Übersicht.

Dass die Zahl der Betagten in unserer Gesellschaft wächst, ist bekannt, auch wenn die Tatsache der «ergrauenden» Schweiz noch weithin verdrängt wird. Diese Entwicklung hat Folgen auf vielen Gebieten, unter anderem auch im Bereich der Altersunterkünfte. Dazu gehören neuerdings die immer zahlreicheren «Seniorenresidenzen». Ihre Entstehung spiegelt die verbesserte wirtschaftliche Lage vieler Betagter wider: AHV, Pensionskassen, Versicherungen und eigene Ersparnisse verschaffen immer mehr Rentnern ein beachtliches Einkommen. Zwar weisen moderne Altersheime durchaus zeitgemässen Komfort auf, aber im Jahre 1981 genügte – gemäss einer Erhebung des Bundesamtes für Sozialversicherung – erst ein Drittel der damals 55 000 Betten den heutigen Ansprüchen. So ist die Schwellenangst vor der «Heim-Atmosphäre» noch weit verbreitet. Wohlhabende Senioren anerkennen zwar die vorteilhaften Preise in den beim Bau und Betrieb subventionierten öffentlichen Heimen, aber sie würden gerne einen Aufpreis bezahlen für mehr Platz, Freiheit und Lebensqualität.

Diese Bedarfslücke im wachsenden «Seniorenmarkt» wurde von privaten Bauherren entdeckt, nicht ganz selbstlos, sondern auch als Arbeitsbeschaffung im Baugewerbe oder zur besseren Auslastung von Hotelbetten. Das ist an sich durchaus legitim, aber solche Motive reichen zum Gelingen des Vorhabens längst nicht aus. Unsere Übersicht, in der wir die uns bekannten Residenzen in der deutschen und italienischen Schweiz darstellen, enthält deshalb nicht nur gelungene Lösungen, sondern zeigt auch, warum andere Projekte die Erwartungen der Initianten nicht erfüllen. Wir wollen damit nicht nur interessierte Leser orientieren, sondern auch Heimtrügerschaften anregen und Investoren Hinweise für aussichtsreiche Projekte geben.



Das Erstgeburtsrecht auf den exklusiven Namen steht wohl der «La Résidence, Alterswohnheim AG» in Schaffhausen zu, die den Betrieb bereits vor 28 Jahren aufnahm. Da es sich aber eher um ein privates Altersheim handelt als um das, was man heute unter einer Residenz versteht, verzichten wir auf eine Beschreibung.

Bestehende Einrichtungen

★ Résidence Stadtbach-West
Bern



Die älteste Residenz im heutigen Sinn dürfte Bahnreisenden bei der Ausfahrt vom Bahnhof Bern in Richtung Freiburg vertraut sein; es ist ein 17stöckiger Betonturm mit einem markanten «R» an der Fassade. An dieser zentralen Lage eröffnete im Mai 1976 die Pensionskasse Schweizerischer Elektrizitätswerke eine Unterkunft mit 84 1½-Zimmer-Wohnungen von je

33 m² und 34 Appartements zu je 54 m², alle mit eigener Küche, Nasszelle, Balkon und Kellerabteil. Pro Etage steht eine Waschküche zur Verfügung. Die Bewohner wissen die Stadtnähe, die Aussicht, den Komfort und die vorzügliche Schallisolation zu schätzen.

Pionierleistung

Die Bauherrin leistete hier Pionierarbeit, haben doch die meisten neuen Residenzen dieses Modells grundsätzlich übernommen. Im Pensionspreis sind inbegriffen: Wohnungsmiete, eine Hauptmahlzeit täglich, periodische Wohnungsbereinigung, kleine Handreichung der Krankenschwester, Heizung, Kalt- und Warmwasserverbrauch, Notrufanlage, Anschlüsse für Radio und TV, Treppenhausreinigung und Kehrlichtbeseitigung, Benützung der Waschküche und der Gemeinschaftsräume sowie eine wöchentliche Turnstunde und die Teilnahme an allen Veranstaltungen in der Aula.

Nicht inbegriffen sind: Morgenessen, zweite Hauptmahlzeit, ärztliche Betreuung (freie Arztwahl), Wäschebesorgung, Fernmeldegebühren und natürlich eine «grössere zeitliche Beanspruchung» des Pflegepersonals, die mit Fr. 20.– täglich verrechnet wird. Ferner gelten zusätzliche Einstellräume und Garageplätze als Extras.

Für die Richtigkeit dieses Modells spricht nicht nur die Treue vieler Mieter – etwa 20 leben seit der Eröffnung hier –, auch ein beträchtlicher Teil der 70 Angestellten samt Verwalter Peter Trösch und seiner Hausbeamtin, Frau Rothenbühler, gehört sozusagen zum «lebenden Inventar», ein Umstand, der dem Geborgenheitsbedürfnis der 123 Bewohner sehr entgegenkommt und für das Betriebsklima spricht.

Pflege in der eigenen Wohnung

Soweit möglich werden Patienten in der eigenen Wohnung gepflegt. Bei einem Altersdurchschnitt von 80 Jahren kommt dies natürlich öfters vor. Im Lauf der Jahre mehrten sich chronische Leiden, so dass man in einem Nebengebäude eine eigentliche Pflegeabteilung mit 22 Betten einrichtete, um den Bewohnern das Verlassen der Residenz zu ersparen. «Aber schon diese interne Verlegung wird als sehr hart empfunden», meint dazu der Verwalter.

Die Dienstleistungen einer modernen Residenz haben ihren Preis: Die 1½-Zimmer-Wohnung kostet ab Fr. 2075.–, die grössere Wohnung minimal Fr. 2570.–. Bei Besetzung durch eine zwei-

te Person kommen Fr. 425.– hinzu. Trotzdem: Grundkosten von Fr. 69.– (plus zusätzliche Verpflegung) werden heute von Rentnern in guten materiellen Verhältnissen auch in neuen öffentlichen Heimen verlangt. Nach Peter Trösch ist die Nachfrage jedenfalls «sehr gross». Im Pflegezentralkomplex liegt die Tagestaxe natürlich erheblich höher, nämlich bei Fr. 166.–.

Das Credo, wonach der Betrieb «die unermüdliche Hingabe eines jeden einzelnen benötigt» und dass man den Gästen das geben möchte, «was auch wir uns wünschen, nämlich Geborgenheit, Zuneigung, Hilfe und Verständnis», klingt durchaus glaubwürdig (und beispielhaft!).

Nicht ohne Stolz kann der Patron darauf hinweisen, dass «stets ausgebildete Pflegerinnen auf eine freie Stelle in der «Résidence» warten!». Diese Ausnahmesituation beruht auf einer «ganz neuen Arbeitseinteilung, welche, soweit uns bekannt ist, sonst nirgends praktiziert wird».



Senioren-Appartements Egghölzli, Bern



1976 gründete die Kantonalbank von Bern eine Stiftung mit diesem Namen und legte ihr eine Morgengabe von einer Million Franken in die Wiege. Ihre Aufgabe: Alterswohnungen für den Mittelstand zu schaffen. Ein ideales Areal stand im Murifeld zur Verfügung. Nach gründlichen Studien, an denen vor allem der Unternehmensberater und spätere Mitgründer der Tertianum AG, Dr. Peter Kühler, als «Vordenker» beteiligt war, konnte im März 1979 der 26-Millionen-Komplex mit 130 Appartements (mehrheitlich mit 2½ Zimmern) eröffnet werden. Die Infrastruktur ist noch etwas reichhaltiger als in der «Résidence»: Wintergarten, Sauna, Solarium, vier Arzt-/Zahnarztpraxen, Hallenbad sind im Haus, ebenso ein Coiffeurgeschäft und ein Pédicure-Salon. Ausserdem wurde hier die Pflegeabteilung von Anfang an vorgesehen. Der Pen-

sionspreis beträgt – bei einem ähnlichen Dienstleistungsangebot wie in der «Résidence» – ab Fr. 1745.– für die kleinste und ab Fr. 2075.– für eine 2½-Zimmer-Wohnung, der Aufpreis für eine zweite Person ist Fr. 355.–. Um die 170 Pensionäre (Durchschnittsalter 80 Jahre) kümmern sich 60 Angestellte, wovon allein 17 Pflegekräfte auf die 23 Betten der Krankenabteilung entfallen. Der Pflegezuschlag in der Wohnung beträgt Fr. 65.– zusätzlich, die Tagestaxe in der Pflegestation Fr. 110.– (natürlich immer ohne Arzt und Medikamente). Wenn nicht akute, schwere Erkrankungen auftreten, werden Chronischkranke bis zum Tod begleitet, wobei Angehörige nach Möglichkeit beigezogen werden.

Verwalter Robert Linder, 46, ein Manager mit langer Hotelpraxis, meint nach dem Rundgang: «Meine Hauptaufgabe ist die Absage an Interessenten, umfasst die Warteliste doch 1400 Namen ...»

Diese Zahl spricht für sich, aber auch für das Konzept, dessen Umsetzung und die Leitung der mustergültigen Anlage.



Zumi-Park, Zumikon



An privilegierter Aussichtslage stösst man auf die rotbraunen Baukörper des 1981 eröffneten «Privaten Alters- und Pflegeheims Zumi-Park». Beim Rundgang erhält man allerdings eher den Eindruck, dass der Begriff «Pflege» im Vordergrund steht: Im Speisesaal sind nur wenige der 45 Pensionäre zu sehen, und die Zahl von zehn diplomierten Pflegerinnen und 15 Schwesternhilfen deutet ebenfalls darauf hin, dass die meisten Gäste im Zimmer betreut werden, was bei einem Durchschnittsalter von 83 Jahren nicht verwundert.

Von den bisher beschriebenen Residenzen unterscheidet sich diese Institution auch durch die Vollpension, die elektrischen Pflegebetten in

sämtlichen 40 Einer- und Doppelzimmern und durch eingebaute Schränke. Die Pensionspreise dürften in der deutschen Schweiz den «Höhenrekord» halten: Ein 25 m²-Zimmer kostet bei Einerbelegung mindestens Fr. 223.– pro Tag (oder rund Fr. 7000.– im Monat), bei Zweierbenützung je Fr. 4620.–. Für die grösseren Einheiten von 33 m² bezahlt eine Einzelperson Fr. 10 650.–. Hinzu kommt ein Pflegezuschlag «ab Fr. 55.– täglich».

Willi Gasser, 56, war 17 Jahre lang Verwaltungsdirektor der Balgrist-Klinik, gehört verschiedenen Stiftungsräten an und hält es «für eine sehr sinnvolle Aufgabe, unsere Gäste zu betreuen. Ich empfinde Respekt und Zuneigung für sie und möchte ihnen gern die letzte Wegstrecke erleichtern. Dazu gehört nicht nur die Betreuung der Gäste durch geschultes Personal (das Verhältnis Pensionäre/Angestellte liegt praktisch bei 1:1), das wir ständig schulen und überdurchschnittlich salarieren. Der entscheidende Pluspunkt liegt darin, dass auch schwerste Pflegefälle bis zum Ende in ihrem persönlich gestalteten Zimmer bleiben können. Wir tun alles, um die Isolation unserer Gäste zu vermeiden, durch Physiotherapie, angemessenes Körpertraining, Wunschkost im Speisesaal. Animatorinnen sorgen täglich für geistige und körperliche Anregung, weil wir unsere Gäste so lang wie möglich am Leben interessieren und ihnen durch vielfältige Umweltkontakte Einsamkeit und Resignation ersparen möchten.» Soweit Direktor Gasser.

Die Besitzer des noblen Unternehmens – einige private Aktionäre – erwarten eine «angemessene Verzinsung ihres Kapitals». Sie dürfen mit dem Erfolg zufrieden sein. «Die Nachfrage ist so gross, dass wir 1988 ein «Zumi-Park»-Projekt am Luganersee in Angriff nehmen möchten», meint Willi Gasser. Den Standort wollte er uns allerdings nicht verraten. Man wird ihn zweifellos rechtzeitig erfahren.



Wohnpark Elfenau, Bern

Im ruhigen Brunnadernquartier am südlichen Stadtrand von Bern erstellte die Baugenossenschaft Aare, an der die Stadt Bern wesentlich beteiligt ist, von 1983 bis 1985 drei stattliche, interessant gegliederte Baukörper für rund 30 Millionen Franken. Bei der Planung stützte man sich auf eigene Erfahrungen mit früheren Anlagen,

z. B. dem Alterswohnheim Wyler. Dessen Architekt, Hans Gaschen, war auch mit der Ausführung der «Elfenau» betraut worden. Bauherrin und Architekt zogen die Fürsorgedirektion und den Verein Für das Alter (gesamtschweizerisch «Pro Senectute» genannt) bei. Durch eine Umfrage bei AHV-Bezüglern in der ganzen Stadt wurden die Bedürfnisse abgeklärt.



Das Resultat war eine Anlage von 126 Wohnungen von 1 bis 4 Zimmern (vor allem mittlerer Grösse) für 150 Pensionäre, eine Überbauung «ohne Heimcharakter» und ein Quartierstützpunkt mit Arztpraxis, Physiotherapie, Pédicure- und Massageraum, Coiffeursalon, Büro des Haushilfedienstes und ein öffentliches Restaurant. In diesem Gesundheitszentrum arbeiten Kirchgemeinden, Krankenpflegeverein, Verein Für das Alter, Fürsorgedirektion, Haushilfedienst und Heimleitung harmonisch zusammen. Für die Heimleitung ergab sich eine wohl ebenso überraschende wie einmalige Lösung: Architekt Gaschen musste eines Augenleidens wegen seinen Beruf aufgeben und stellte sich samt Ehefrau Marianne zur Leitung des Heims zur Verfügung. Nach einem Heimleiterkurs wurde der Architekt Leiter «seines» Wohnparks! Man darf die Hauseltern wohl als begnadete «Naturtalente» bezeichnen, deren Einsatz, Hilfsbereitschaft und Führungseigenschaften von allen Seiten nur gelobt werden.

Dem Aufsichtsgremium der «Elfenau», der Betriebskommission, gehören an: fünf Vertreter der Baugenossenschaft, zwei Delegierte des Vereins Für das Alter und ein Restaurationsfachmann.

Für Krankenpflege ist ein Grundbedarf von zehn Minuten täglich im Pensionspreis inbegriffen, Mehraufwand wird verrechnet. Um die Chronischkrankenpflege zu erleichtern, befindet sich auf jeder Etage ein Stationszimmer mit allen nötigen Geräten und ein Pflegebad mit Hebe-

einrichtung. Nur akut Schwererkrankte werden temporär ins Spital verlegt, können aber nach Überwindung der grössten Krisen in die «Elfenau» zurückkehren. Von den rund 100 Mitarbeiterinnen sind allein 27 im Pflegedienst tätig.

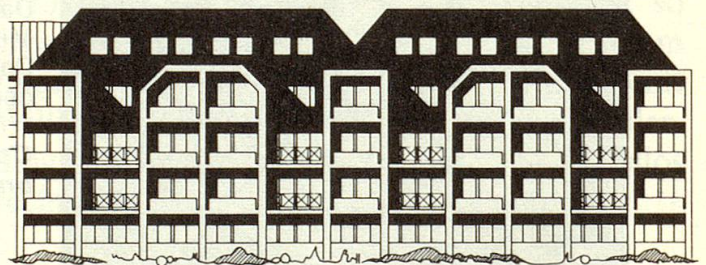
Die kulturellen Bedürfnisse werden reichlich abgedeckt: 1986 fanden nicht weniger als 71 Anlässe statt, dazu kann man sich regelmässig beim Stricken, Turnen, Grillieren, Gemüserüsten beteiligen und die vielfältigen Angebote der «Aktivierungsgruppen» in Anspruch nehmen.

Der «Vollservice» des Wohnparks und die grosszügigen Wohnräume haben ihren Preis: Fr. 2645.– bezahlt eine Person in der Einzimmerwohnung, Fr. 3300.– in der Zweizimmerwohnung, Fr. 3910.– im Dreizimmer-Appartement. Ein Zweitbewohner entrichtet Fr. 400.– Zuschlag.

Diese stattlichen Preise sind offensichtlich zumutbar für den oberen Mittelstand, sonst meinte Hans Gaschen nicht: «Wir können der Nachfrage in keiner Weise genügen. Die vielen Hilferufe und Notsituationen, mit welchen wir täglich konfrontiert werden, überhäufen uns.» Der Stosseufzer ist verständlich; auf der Warteliste stehen 700 Namen ...

Diese Residenz ist unseres Wissens die einzige, die auf enger Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Trägern beruht, offensichtlich zum Wohl der Bewohner. Ein Modell, das Nachahmung verdiente.

★ Kurhaus Sonnmatt, Luzern



Dem bekannten 93-Betten-Kurhaus über der Luzerner Seebucht wurde im Herbst 1984 ein Neubau mit 70 Seniorenappartements angegliedert. Der Prospekt verheisst «Ein Zuhause für ein sorgenfreies Alter» und verspricht kaum zuviel, denn die Verbindung von ärztlich geleiteter Kuranstalt mit einer Altersresidenz entschärft vor allem die Gesundheitsfrage entscheidend: Die medizinische Infrastruktur und geschultes

Personal (auch nachts) sind vorhanden, die Ernährung ist leicht und bekömmlich, Gymnastikraum, Liegewiese und Bewegungsgarten erlauben Fitnesstraining; Wander- und Waldwege liegen vor der Haustüre; wer will, kann sich einen eigenen kleinen Blumengarten anlegen. Den Gästen wird viel Abwechslung geboten; ausserdem stehen Coiffeur- und Pédicuresalon zur Verfügung, und zweimal täglich fährt das Haustaxi in die Stadt.

Vom Konzept her ist der Seniorenflügel eher als Hotel gedacht, darum weisen die Wohnungen keine Kochgelegenheit auf. Dafür bietet das Haus Vollpension und tägliche Zimmerreinigung. Die Wohnungen werden möbliert oder unmöbliert zum gleichen Preis abgegeben. Das Standardzimmer misst 23 m² und kostet mit voller Verpflegung Fr. 115.– im Tag oder Fr. 3450.– monatlich. Ein Zweierappartement (bestehend aus zwei Standardzimmern mit Verbindungstüre) kostet Fr. 4800.– im Monat, für eine zweite Person wird ein Tageszuschlag von Fr. 60.– erhoben. Medizinische Anwendungen und Pflege werden je nach Aufwand separat berechnet (Fr. 50.– bis 100.– im Tag). Ausgesprochen schwere Pflegefälle müssen allerdings in ein Pflegeheim verlegt werden. Das sei jedoch seit der Eröffnung noch nie vorgekommen, versichert man uns.

Direktor Manuel de Francisco, 42, seit sieben Jahren im Haus, meint: «Wir könnten spielend sämtliche 163 Zimmer mit Dauerpensionären belegen, aber das widerspräche unserem seit Generationen geltenden Hauptziel: der Rehabilitation unserer Gäste in einer dreiwöchigen Therapie. Darum haben wir nur 25 Zimmer an Senioren – meist frühere Stammkunden – vermietet. Der ständige Wechsel der Gäste schafft eine lebendige Atmosphäre, man sieht stets neue Gesichter. Unsere durchschnittlich 80jährigen Dauerpensionäre schätzen dies ausgesprochen.»

★ Al Parco, Locarno

Auf dem Areal des abgebrochenen «Parkhotels» auf der Bergseite des Bahnhofs Locarno erstellte die AG Heinr. Hatt-Haller in den Jahren 1984 bis 1987 eine Neuüberbauung mit drei grossen Baukörpern in einem prächtigen subtropischen Park: die Residenz «Al Parco» mit 21 Andert-halb-, 55 Zweieinhalb- und 31 Dreieinhalbzim-

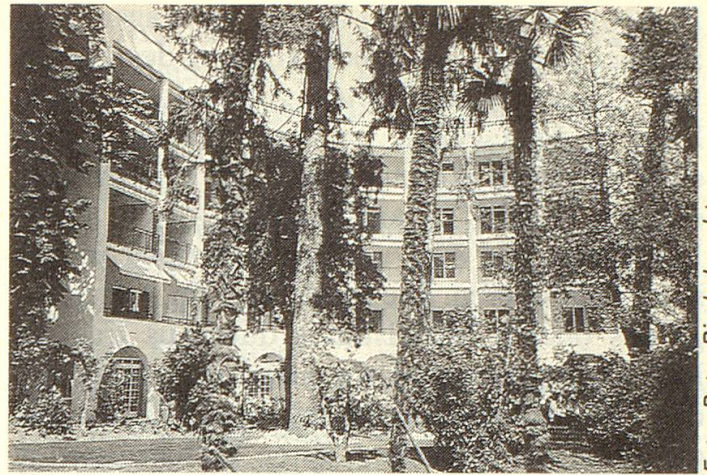


Foto: Peter Rinderknecht

merwohnungen nach der seit neun Jahren verfeinerten «Philosophie» der Tertianum AG, einer Firma für Planung und Betrieb von Seniorenresidenzen in Herrenschwanden BE. Präsident des Verwaltungsrates ist Dr. Peter Kühler, der ebenfalls Geschäftsführer der «Ambassador Swiss Hotels» ist. Er gilt als geistiger Vater des erfolgreichen «Egghölzli-Konzepts».

Ein halbes Jahr nach der Eröffnung sind 53 Wohnungen vermietet, womit Direktor Siegfried Saalfrank, der seit 20 Jahren als Hotelier im Locarnese wirkt, das budgetierte Ziel erreicht hat.

Tertianum

WOHNEN UND LEBEN IM DRITTEN ALTER

Unsere Firma bezweckt die Planung und Betriebsführung von Seniorenresidenzen. Wir beabsichtigen, in den nächsten Jahren ca. 10 solche Zentren in der Schweiz zu erstellen und zu bewirtschaften. Dabei werden die neuesten Erkenntnisse der Altersbetreuung auf privatwirtschaftlicher Basis verwirklicht.

Unser für die Schweiz einzigartiges Betriebs- und Betreuungskonzept berücksichtigt die demographische Entwicklung und das steigende Bedürfnis nach mehr Wohnqualität, Selbständigkeit und Sicherheit im Alter. Jede Tertianum-Residenz ist z. B. u. a. mit einer Pflegeabteilung ausgestattet. In Betrieb, Bau oder Planung stehen folgende Seniorenresidenzen:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| – Al Parco, Locarno | eröffnet Februar 1987 |
| – Tertianum, Bern-Ittigen | eröffnet Januar 1987 |
| – Al Lido, Locarno | Eröffnung Oktober 1988 |
| – Im Brühl, Zürich-Höngg | Eröffnung 1990 |
| – Friedau, Frauenfeld | Eröffnung ca. 1990 |
| – Gerbhof, Gossau SG | Eröffnung ca. 1991 |
| – Lindenhof, Rorschach | Eröffnung ca. 1991 |
| u. a. | |

Weitere Auskünfte erhalten Sie durch
Tertianum AG, 3037 Bern-Herrenschwanden
Tel. 031/24 23 31

Er meint: «Unser Markt ist hier, wir tragen nicht zu einer zusätzlichen Überfremdung des Tessins bei. Unsere Mieter lebten grösstenteils schon lange in der Gegend, bis ihnen die Besorgung einer grösseren Wohnung oder der Betrieb eines eigenen Hauses zu anstrengend wurde. Diese Leute brauchen Zeit, um den bisherigen Wohnsitz zu liquidieren. Die Preise sind für Angehörige des oberen Mittelstands durchaus tragbar. Mit 73 Franken sind wir konkurrenzfähig mit den Tagesansätzen der öffentlichen Altersheime, die heute von Mietern in guten Verhältnissen je nach Standort 70 bis 90 Franken verlangen.» (In den 3½-Zimmer-Appartements, 74 bis 104 m² gross, kommt der Tag pro Person auf Fr. 64.– bis 110.– zu stehen.)

Zum Sicherheitsbedürfnis im vorgerückten Alter gehört wesentlich die medizinische Versorgung. Das Tertium-Konzept will deshalb in jeder Residenz eine aktive Gesundheitsvorsorge ermöglichen (in Locarno: Hallenbad – auch der Bevölkerung der Umgebung zugänglich, Gymnastikraum, Physiotherapie, Sauna). Doch es gibt überall Leichtpflegezimmer und eine eigentliche Pflegestation (im «Al Parco» umfasst sie 20 Betten) und einen durchgehenden Notfalldienst. Der Hausarzt unterhält im Haus eine eigene Praxis, die auch nicht in der Residenz wohnhaften Personen zugänglich ist. Da die Pflegeabteilung gegenwärtig noch nicht ausgelastet ist, wurden von den 14 vorgesehenen Krankenschwestern erst acht eingestellt.

Die Residenz «Al Parco» liegt zentral, was allerdings auch heisst, dass der Durchgangsverkehr diese Oase umbrandet, so dass lärmempfindliche Bewohner sich ihre Wohnung sorgfältig aussuchen werden.

★ Seniorenresidenz Cassarate Lago, Lugano

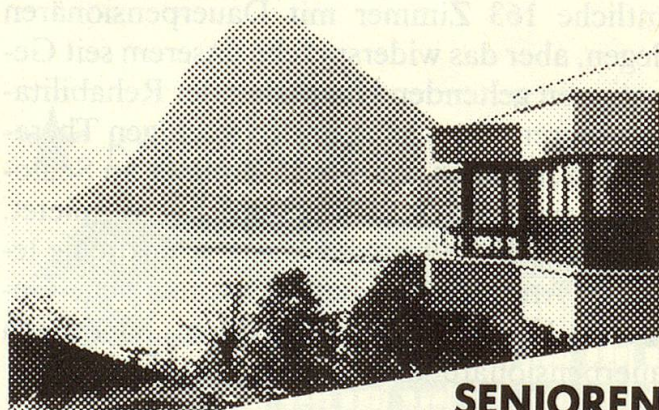
An der Viale Castagnola im Quartier Cassarate steht ein langgestreckter, siebenstöckiger Baukörper, im Erdgeschoss befinden sich Läden, davor ein Einkaufszentrum.

In dieser betriebsamen Gegend eine Seniorenresidenz? Doch, die Adresse stimmt. Allerdings zeigt es sich bald, dass es sich hier um eine Zweckänderung handelt, denn die 78 Luxusapartements von 49 bis 192 m² waren als Eigentumswohnungen gedacht, fanden aber nur wenige Liebhaber. Der Bauherr konnte durch eine



Projektänderung ein Hotel einplanen – das Viersternhaus «Cassarate Lago». 40 bis 50 Wohnungen – über den ganzen Komplex verstreut – wurden zur Seniorenresidenz erklärt. Bei der Besichtigung verblüfft der Standard: überall edelste Materialien, Marmorbäder, Geschirrspüler, Waschmaschinen und Tumbler, zwei Backöfen usw. Wenn die kleinste Einheit von 49 m² inklusive aller üblichen Dienstleistungen ab Fr. 1950.– angeboten wird, dann machte man offensichtlich aus der Not eine Tugend. Allerdings: Die Preise sind nur für drei Jahre garantiert, was nachher geschieht, weiss niemand. Der Betreuerin der Residenz gelang seit Herbst 1986 mit viel Aufwand und Energie (sie versand-

IN LUGANO DIE IDEALE RESIDENZ FÜR EIN SORGENLOSES LEBEN



SENIOREN RESIDENZ CASSARATE LAGO

Komfortable Wohnungen, 1 1/2-5 Zimmer, in einer wunderschönen Lage, mit allen, für Senioren wichtigen Dienstleistungen. Pflegerische Betreuung.

Perfekter Residenz-Service. Erstklassige Küche.

Verschiedene Preisstufen.

Rufen Sie uns an.

Viale Castagnola 21 • LUGANO • 091/51 99 12-13

te 3000 Dokumentationen!) die Vermietung von 75 % der Wohnungen. «Es sind durchschnittlich 80jährige Tessiner oder Wahlteessiner», meint die engagierte Pia Ammann, die ihre Aufgabe sichtlich ernst nimmt. «Ich habe in diesem Jahr sehr viel gelernt.» So gibt es überall Notrufklingeln, in den Physiotherapieräumen lösen sich drei Krankenschwestern ab. Sie sind auch für die ambulante Leichtpflege in den Wohnungen (einschliesslich Nachtwache) zuständig. Auch eine Arztpraxis befindet sich im Haus, eine Pflegestation gibt es jedoch nicht.

Ob die nachträglich eingerichtete Residenz an der lauten Strasse eine glückliche Lösung ist, bleibt offen. Immerhin: Läden und Bushalt vor dem Haus, teilweise Seesicht und der nahe Stadtpark mögen für die exponierte Lage einigermaßen entschädigen.

★ «Tertianum», Ittigen bei Bern

Im Rahmen der Grossüberbauung «Talgut» entstanden in den letzten beiden Jahren in der rasch wachsenden Berner Vorortsgemeinde Ittigen am Bantiger mit 11 000 Einwohnern zwei mächtige Baukuben mit 124 Wohnungen und allen zum Tertianum-Modell gehörenden Räumlichkeiten und Angeboten. Jede Viertelstunde fährt ein Lokalzug in nur acht Minuten zum Berner Hauptbahnhof, die Autobahnausfahrt Wankdorf ist nur zwei Kilometer entfernt. Die Teilnahme am kulturellen und gesellschaftlichen Leben in der Bundeshauptstadt wird leichtgemacht.

Wer nicht mehr ausgehen mag, findet im Haus verschiedene Gelegenheiten, sich in einer Hobbygruppe aktiv zu betätigen oder am internen Veranstaltungsprogramm teilzunehmen, wobei die schwellenlose Verbindung aller Bauten sogar Rollstuhlbenützern die Mobilität ermöglicht. Auf Gesuch hin können Haustiere mitgebracht werden. Verschiedenartige Geschäfte in Ittigen erfüllen manche Bedürfnisse, das entstehende Einkaufszentrum zu Füssen der Siedlung wird das Angebot noch erweitern. In der «Tertia-

num»-Residenz befindet sich ein Restaurant nur für die Hausgäste und ihre Besucher und – wie überall – eine öffentliche Gaststätte. Die Pensionäre haben die Wahl zwischen abwechslungsreichen Menüs oder leichter Schonkost. Für Diätverpflegung wird ein kleiner Aufpreis berechnet. Sämtliche Fitnessangebote und die ganze Palette medizinischer Dienstleistungen sind in hoher Qualität vorhanden.

Am 4. Januar 1988 war Betriebsaufnahme. Alle 124 Wohnungen waren vermietet, von denen – wie stets bei diesem Konzept – der Grossteil auf 2½-Zimmer-Logis entfällt. Die Residenz ist ein Gemeinschaftswerk der Pensionskasse der Berner Versicherung, der Kantonalbank von Bern und der Spar- und Leihkasse in Bern. Die Träger haben die Möglichkeit eines verzinsten Wohndarlehens geschaffen: der Zins verbilligt den Aufenthalt. Von den bisherigen Mietern – es kommen täglich neue hinzu – haben 14 sich dazu verpflichtet, 11 stellten es in Aussicht nach Bezug der Wohnung. Inklusiv der bei Tertianum üblichen Leistungen kostet eine 1½-Zimmer-Wohnung von 41 m² minimal Fr. 2100.– monatlich, ein 3-Zimmer-Appartement ab Fr. 2980.–. Eine zweite Person bezahlt zusätzlich Fr. 500.–.

Residenzen im Bau oder in Planung

★ «Al Lido», Locarno

Ruhiger als «Al Parco» dürfte die am westlichen Stadtrand entstehende Residenz «Al Lido» liegen. In der Nähe des Erholungsgebietes am Seeufer wird von einem Immobilienfonds der Schweizerischen Bankgesellschaft eine weitere von der Tertianum geplante und betriebene Residenz erstellt. Sie umfasst 108 Wohnungen, wovon zwei Drittel mit 2½ Zimmern, der Rest entfällt auf kleinere und grössere Einheiten. Nach der auf Herbst 1988 geplanten Eröffnung erwartet man in diesen «bewusst günstigen» Wohnungen vor allem Tessiner Rentner als Mieter. Pro-

Spalt schaltet den Schmerz ab.  Schnell.

Spalt, die erfolgreiche Wirkstoff-Kombination von Prof. Dr. med. Much, erhalten Sie in Apotheken und Drogerien.

Vertrieb: Prof. Dr. med. Much AG, 8952 Schlieren ZH

jektleiter und Generalunternehmer sind ebenfalls Einheimische. Die Verbindung zur Stadt wird durch öffentliche Verkehrsmittel gesichert, die Piazza Grande liegt aber auch – laut Prospekt – «in Fussdistanz». Die Überbauung entspricht im übrigen voll dem Tertianum-Konzept.

★ «Im Brühl», Zürich-Höngg

Unweit vom zentralen Meierhofplatz fand am 22. September 1987 die Grundsteinlegung für ein weiteres Tertianum-Unternehmen statt. Bauherr ist in diesem Fall die Zürcher Kantonalbank, die Projektierung übernimmt die Tertianum zusammen mit den Architekten Eidenbenz, Bosshard, Meyer, die Ausführung die Generalunternehmung Göhner.

Im Jahr 1990 werden hier 95 Wohnungen – davon drei Viertel in der bewährten Grösse von 2½ Zimmern – zur Verfügung stehen. Die Bauherren gehen von einem inklusive-Pensionspreis von rund Fr. 2000.– pro Person aus.

Mit diesen Projekten sind die Ziele der Tertianum AG aber noch nicht erreicht. Die Gesellschaft denkt an etwa zehn weitere Objekte in der Ost-, Zentral- und Westschweiz. Wenn sich diese Vorhaben realisieren lassen, dürfte das dynamische Unternehmen der weitaus grösste Spezialist für Seniorenresidenzen in unserem Land werden.

★ Residenza Villa Sassa, Lugano

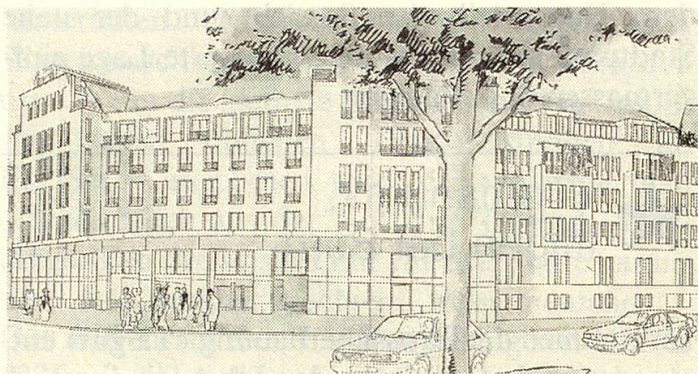


Die wohl luxuriöseste aller Residenzen entsteht in der Nähe des Steigenberger-Komplexes (Parco Maraini) an der Via Tesserete. Das im Park der historischen Villa Luvini im Bau befindliche «Fünf-Stern-Objekt» mit 113 Wohnungen soll am 1. Oktober 1988 eröffnet werden. Die kleinste Einzimmerwohnung (38 m²) kostet mit dem üblichen Dienstleistungsangebot ab Fr. 2950.–,

dazu kommt aber die tägliche Hauptmahlzeit für Fr. 900.– im Monat. Die 2½-Zimmer-Einheit kostet ab Fr. 3850.– (immer ohne Hauptmahlzeit). Für 5½ Zimmer werden bis zu 12 000 Franken verlangt. Wahrhaftig, der üppige Prospekt lügt nicht, wenn er sagt: «Eine Residenz, die ihresgleichen sucht ...»

«Damit die besten Jahre Ihres Lebens die schönsten bleiben», heisst es weiter. Sie dürften in diesem Paradies leicht auch die teuersten werden.

★ Kursana-Residenz «Spisertor», St. Gallen



Am Rand der St. Galler Altstadt, gegenüber dem berühmten Stiftsbezirk und unweit vom Stadtpark, erstellt die deutsche Dussmann-Gruppe, die in der Bundesrepublik bereits sechs Residenzen betreibt, einen 40-Millionen-Komplex mit 60 Appartements, 12 Gästezimmern, 12 Betten in der Pflegeabteilung, Arztpraxis und einer anspruchsvollen Infrastruktur. Auf die Eröffnung vom November 1988 hin sollen sich bereits 40 Interessenten angemeldet haben. Das kleinste Einer-Appartement (34 m²) kostet mit den üblichen Leistungen ab Fr. 2626.– monatlich. Zweizimmereinheiten (48 m²) kosten ab Fr. 3137.–. Für drei Zimmer (68 m²) sind mindestens Fr. 3861.– zu bezahlen. Der Aufpreis für eine zweite Person erscheint mit 900 Franken nicht übersetzt, und ausgesprochen günstig ist das Frühstück- bzw. Nachtessen-Abonnement mit je Fr. 180.–. Der Prospekt offeriert auch «Ferienzimmer» (Betreuung während des Urlaubs der Angehörigen) und lädt Interessenten zum Probewohnen ein. Restaurant, Veranstaltungen und Arztpraxis sind auch dem externen Publikum zugänglich. Ladengeschäfte sollen zusätzlich Leben in die Überbauung bringen. Die in Europa und den USA tätige Dussmann-Gruppe betrachtet St. Gallen als «erstes Glied einer Schweizer Kette».

★ Parco Maraini, Lugano



In einem Park von 22 000 m² entsteht eine eindruckliche Überbauung, bestehend aus vier Bauten in südlich angehauchter Architektur: die «Steigenberger-Residenz Parco Maraini». An bevorzugter Aussichtslage (kaum fünf Minuten vom Bahnhof entfernt) enthält die Anlage 177 Appartements, wovon 131 Seniorenwohnungen mit 1½ bis 3½ Zimmern und 46 Eigentumswohnungen, die zwischen 330 000 und 750 000 Franken kosten. Diese Preise und die Autoeinstellhalle mit 210 Plätzen deuten die anvisierte Kundschaft an: Es ist «eindeutig und selbstverständlich die obere Einkommens- und Vermögensschicht». Von anderen Residenzen unterscheidet sich das ganze durch eine bewusste «Durchmischung» der Generationen (von den Eigentumswohnungen wurden bereits zwei Drittel – auch an Familien – verkauft), während die «Durchlässigkeit nach aussen» (Restaurants, Arztpraxen und Coiffeursalons stehen auch externen Besuchern offen) heute fast selbstverständlich ist. Vorhanden ist auch eine Pflegeabteilung mit 29 Zimmern und ein Fitnesszentrum. Wirklich neu ist der luxuriöse Ausbaustandard der grosszügigen Räume und die Be-

triebsführung durch eine «Fünfstern-Gruppe»: Die Steigenberger Hotels AG in Frankfurt betreibt 30 Hotels und will auch in Lugano einen «gediegenen Lebensstil» sicherstellen. In der Schweiz erstmals angeboten (wenigstens in diesem Bereich) wird das Miteigentümermodell, das die Kleinert-Unternehmungen in Bern als Ersteller (neben der AG Heinrich Hatt-Haller, Zürich) entwickelte. Unter dem Stichwort «zeitgemässe Kapitalanlage» können Interessenten Miteigentumsanteile an der 120-Millionen-Liegenschaft erwerben.

Der Basispreis für den üblichen Vollservice beginnt bei Fr. 3800.– im Monat, bei Doppelbelegung bei Fr. 2550.– pro Person. In der 3½-Zimmer-Wohnung klettern die Ansätze auf Fr. 4425.– für eine Person bzw. Fr. 8000.– bei Doppelbelegung.

Unerfüllte Erwartungen

★ Seniorenhaus Rössli, Burgdorf

In der Berner Kleinstadt Burgdorf eröffnete 1980 eine Aktiengesellschaft von Handwerkern in der für 6 Mio. Franken rekonstruierten Rössli-Liegenschaft eine Unterkunft für rüstige Senioren mit 28 attraktiven Wohnungen zu günstigen Preisen. Die erwartete «Vollvermietung auf Frühjahr 1980» blieb aus; es liessen sich nur etwa 15 Rentner gewinnen, die sich dort «sehr glücklich fühlen». Die leeren Wohnungen liessen sich leicht an jüngere Leute vermieten. Ernüchtert stellt der langjährige Verwalter Heinz Krieg fest: «Wir liessen uns von den langen Wartelisten für Altersheime täuschen. Es wäre auch ständige Werbung nötig gewesen. Ein solches Haus kann nur in Ballungszentren und mit professioneller Führung und einer Philosophie über das rein Kommerzielle hinaus existieren.»

★ Résidence an der Reuss, Luzern

1984 warb eine Luzerner Immobilienfirma für «preiswerte Senioren-Eigentumswohnungen» in einem grossen Objekt an der Gütschstrasse. Einzimmerwohnungen ab Fr. 151 000.– oder ein 3-Zimmer-Logis ab Fr. 322 000.– erschienen den Interessenten offenbar nicht besonders «preis-



Die perfekte Zweitfrisur

Bei uns finden Sie eine grosse Auswahl Damenperücken in Echt- und Synthetisch-Haar. Eine diskrete und unverbindliche Beratung ist für uns selbstverständlich. Mit Ihrem AHV-Ausweis erhalten Sie 15% Sonderrabatt.

Interlook International
Toupet-Perücken-Cosmetics
Bahnhofstr. 78

5000 Aarau, Tel. 064 / 24 88 88



wert», und eine Gartenterrasse an einer so verkehrsreichen Strasse – die Wohnungen müssen mit aufbereiteter Frischluft und schalldichten Fenstern versehen werden – vermochte auch nicht zu begeistern. In Luzern sieht man den entscheidenden Haken aber anderswo: «Die Kinder wehrten sich oft vehement gegen eine Kapitalbindung der Eltern. Im Todesfall hätten sie einen neuen Käufer suchen und alle Umstände und Gebühren einer Handänderung auf sich nehmen müssen.» – So vermietete man 60 der 80 Einheiten möbliert an einen Ferienveranstalter. 20 Wohnungen werden von Dauermietern – darunter einigen wenigen Senioren – bewohnt.

★ Residenz St. Alban, Basel



Weil das in Basel bekannte Hotel «Alban Ambassador» abnehmende Frequenzen verzeichnete und die Bettenzahl zu gering war, suchte man ein neues Betriebskonzept. Vom Egghölzli-Modell inspiriert, wurde Ende 1983 eine Seniorenresidenz eröffnet. Aber von den 44 Wohnungen konnte trotz vernünftigen Preisen (ab Fr. 2060.– mit Vollservice) nur die Hälfte vermietet werden. Direktor Althaus betrachtet als Gründe: «Industrie-Emissionen – viel Durchgangsverkehr – Sommerhitze – fehlendes Hinterland». Den schwersten Nachteil sieht auch er im Fehlen

Gegen Müdigkeit: Jeden Tag **BIO-STRATH®**

- Das natürliche Aufbau- und Stärkungsmittel für die ganze Familie
- Frei von künstlich erzeugten Zusatzstoffen und chemischen Konservierungsmitteln
- Die Tabletten sind speziell für Diabetiker geeignet
- Schweizer Vertrauensmarke

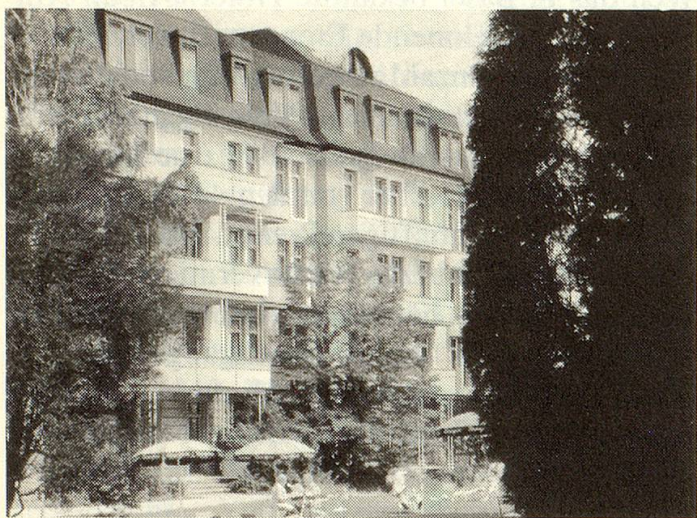


Naturkraft aus Hefe und Wildpflanzen

einer eigentlichen Pflegestation: «Unsere Krankenstation ist für mittelschwere Pflege eingerichtet, schwere Fälle müssen wir nach auswärts verlegen.» Durch eine Konzeptänderung werden seit 1986 «Geschäftsleute, Berufstätige in Weiterbildung, Gäste mit längerem Aufenthalt und Senioren» angesprochen. Mit Erfolg: Die 22 Wohnungen des Apparthotels werden stark benutzt, der ursprüngliche Plan musste aufgegeben werden.



★ Park-Residenz am Rhein, Rheinfelden



Aus dem einst berühmten «Grand Hôtel des Salines au Parc» entstand 1978 bis 1981 ein Kurhotel mit Viersternkomfort und 24 Appartements für Senioren. «Nach sorgfältigen Recherchen rechnen wir bereits per Ende 1979 mit einer Vollreservation», schrieb die damalige Direktion. Der Wunschtraum erfüllte sich nicht; die Kleinwohnungen erwiesen sich als zu klein und wurden in Hotelzimmer verwandelt. Von den grösseren Einheiten waren im August 1987 noch 13 besetzt. Da sich das Fehlen einer Pflegestation als gewichtiger Nachteil erwies, beschloss der Verwaltungsrat kürzlich, frei werdende Wohnungen als Hotelsuiten weiter zu nutzen.

★ Seniorenresidenz Hotel Tamina, Bad Ragaz

«Die Lösung für verdiente, geruhssame Jahre» kann man seit dem Frühjahr in vielen Inseraten lesen. Gemeint ist das renommierte Badehotel, das von der Allod-Verwaltungs-AG in Chur abgebrochen und durch einen 15-Millionen-Neubau im alten Stil ersetzt wurde. Hier wollte man

wohlhabende Senioren ansiedeln. Zwei Spezialitäten der komfortablen Unterkunft sind erwähnenswert: Der Interessent hat eine (verzinste) «Kapitaleinlage» von Fr. 70 000.– bis 100 000.– zu erbringen, die nur zu bestimmten Terminen kündbar ist. Ferner wird Halbpension vorgeschrieben, was den Tageslauf und die Essgewohnheiten berührt und den Pensionspreis auf mindestens Fr. 2600.– erhöht. Für eine zweite Person wird der stattliche Aufpreis von Fr. 1300.– verlangt. Während die 15 Appartements im 4. und 5. Stock bereits als Eigentumswohnungen – auch an jüngere Paare – verkauft werden konnten, waren Ende Dezember 1987 von den 39 Seniorenwohnungen erst vier in festen Händen. Die Bauherren haben darum «einstweilen» eine Etage als Hotelzimmer möbliert, wofür Bedarf bestehe. Ob es am Preis, an der grossen Distanz zu städtischen Agglomerationen oder am Fehlen einer Pflegestation liegt? Genauer wusste man in Chur nicht zu sagen. Zu vermuten ist, dass die Halbpension und die Kapitaleinlage (die man neuerdings als «nicht obligatorisch» bezeichnet) auch eine Rolle spielen.

★ Casa Collina d'Oro, Agra

Acht Kilometer von Lugano entfernt, liegt an herrlicher Stelle das ausgediente Sanatorium der «Stiftung Deutsche Heilstätten Davos und Agra». An dessen Stelle sollten eine Seniorenresidenz und ein Kurhaus entstehen. 1983 lag ein ausgezeichnetes Konzept vor, eine Bundessubvention stand in Aussicht, für die Hälfte der 200 Appartements gab es bereits Interessenten. 1984 erschienen grosse Inserate: «Gute Aussichten für Senioren – Bezugstermin: Sommer 1987 –

Die Zuteilung erfolgt nach Eingang der Anmeldungen.» Das Echo war enorm. Aber im August 1987 stand immer noch der unansehnliche Altbau auf der Collina. Was war geschehen? Direktor Helmes von der Stiftung erklärt: «Das Projekt scheiterte, weil zuwenig Eigenmittel vorhanden waren: Die Banken verlangten vor Baubeginn Vorverträge mit Interessenten über abgesicherte Wohndarlehen. Der mit dem Projektmanagement betrauten Baufirma gelang es nicht, genügend solcher Verträge abzuschliessen.» Heute prüft die Stiftung andere Verwendungsmöglichkeiten.

Ob nicht auch das idyllische Agra, das nur auf schmaler, kurvenreicher Strasse zu erreichen ist, den Stadtmenschen zu abgelegt war?

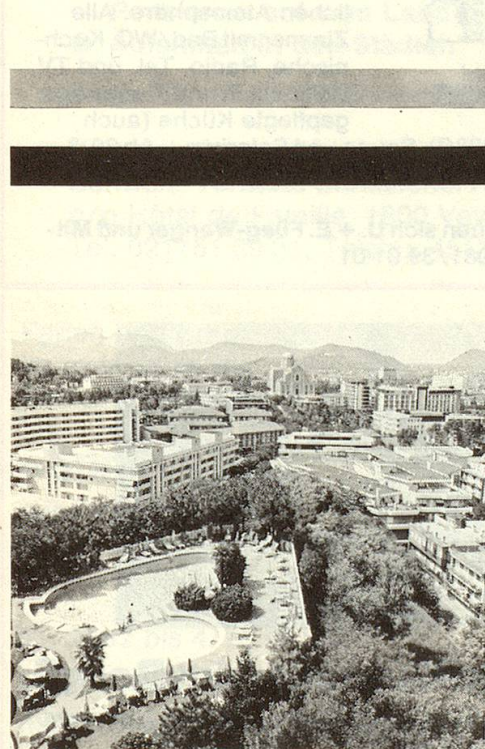
Folgerungen:

Die vorliegende Übersicht lässt erkennen, dass Angehörige des oberen Mittelstandes ganz be-

stimmte (und berechnete) Erwartungen in bezug auf Lage, Standort, Wohnqualität, Pflege und Betriebsführung, Preis und Qualität der Trägerschaft von Seniorenresidenzen hegen. Werden diese nicht erfüllt, wird sich auch ein wohlge-meintes Projekt als Fehlinvestition und für die Betagten als menschlich schwerwiegender Fehlentscheid erweisen. Spekulanten sollten deshalb auf Experimente in diesem anspruchsvollen Bereich verzichten.

Stimmen aber die Voraussetzungen, so darf das Fragezeichen im Titel dieses Beitrags entfallen. Eine solche Residenz kann für eine privilegierte Schicht von Betagten tatsächlich eine zeitgemässe und auch vom Steuerzahler zu begrüßende Alternative darstellen. Dabei ist klar, dass die grosse Mehrheit der Rentner auf das übliche, subventionierte Altersheim angewiesen bleibt.

Peter Rinderknecht



Schnupperferien in Abano 5 Tage Vollpension ab Fr. 490.—*

Geniessen Sie 5 herrliche Ferientage in Abano/ Montegrotto in unserem erstklassigen Hotel. Jeweils Montag bis Freitag bis Ende Oktober. **Verlangen Sie unseren Spezialprospekt.**

* Doppelzimmer Hotel Apollo oder Antoniano, Busfahrt und Unterwegsmahlzeiten (Zuschlag Fr. 50.— 4.4.—23.5. und 5.9.— 24.10.88)



Neu:
Kurferien
in Ungarn!

Für Ihre Gesundheit: Kurferien in Abano

Seit Jahrzehnten fährt die Firma Frei nach Abano. Unsere grosse Erfahrung bringt viele Vorteile für Sie:

- Abfahrten jeden Samstag mit dem Eurobus ab Zürich, Bern, Basel, Luzern, Schaffhausen, Winterthur
- Abfahrten jeden Montag ab Basel, Zürich und Luzern
- grosse Auswahl an besten Kurhotels
- Neu: Gratis-Bahnbillett und Annullationskostenversicherung

Abanos Fangokuren sind unerreich

Abanos Fango, unter ständiger medizinischer Kontrolle, reift in Spezialbecken, in denen das heisse Thermalwasser zirkuliert. Die im Schlamm gelösten Mineralstoffe und die wohltuende Wärme sind wichtige Gründe für die ausgezeichnete Heilwirkung.

Ja, mich interessieren die Ferienprogramme von Frei. Bitte senden Sie mir Ihre neuen Prospekte.

- ☐ **Kurferien** in Abano, Montecatini, Salsomaggiore, Ischia, Ungarn
☐ **Rundreisen** in alle Himmelsrichtungen Europas und **Badeferien** an der Sonne Spaniens, Italiens, Frankreichs und Jugoslawiens

Name/Vorname: _____

ZL

Strasse: _____

Plz./Ort: _____

Frei Autoreisen AG, Beethovenstrasse 49, 8039 Zürich, Tel. 01/202 22 00