



An den Grossen Rat

21.5585.02

FD/P215585

Basel, 18. Januar 2023

Regierungsratsbeschluss vom 17. Januar 2023

## Anzug Joël Thüring und Konsorten betreffend «Gemeinsam statt einsam – Cluster-Wohnungen für Basel»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 17. November 2021 den nachstehenden Anzug Joël Thüring und Konsorten dem Regierungsrat überwiesen:

«Oft leben ältere Menschen nach dem Verlust des Partners allein in einer Wohnung. Es ist nicht immer gewährleistet, dass Kinder und/oder Enkel in der Nähe wohnen, welche sich danach um dieses ältere Familienmitglied kümmern kann.

Dies steigert für ältere Menschen die Gefahr sozialer Isolation und das Bedürfnis nach einer Gemeinschaft. Fehlt es an sozialem Kontakt, lauert die Gefahr, aufgrund eines Gefühls von Einsamkeit und Überflüssigkeit in eine Altersdepression zu fallen oder anderweitig krank zu werden. Ausserdem sind nicht mehr alle älteren Menschen in der Lage, die ganze Hausarbeit selbst zu tätigen. Oft wird dann im Familienverbund, sofern überhaupt Angehörige da sind, entschieden, dass der Gang ins Altersheim die beste Lösung ist.

Dabei ist klar, dass viele ältere Menschen gar nicht ins Altersheim wollen. Sie wollen selbstbestimmt weiterleben, möglichst bis zum Schluss. Dabei unterscheiden sich die Bedürfnisse der älteren Menschen kaum mehr von jenen der jüngeren Generation. Auch sie wollen möglichst zentrumsnah wohnen, guten Zugang zu Kulturangeboten, Dienstleistungen oder zu medizinischer Versorgung haben. Die Weltgesundheitsorganisation WHO nennt diesen Trend «All-age-friendly cities».

Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, werden derzeit neue Wohnformen geschaffen. Ein grosses Thema sind dabei die sogenannten Cluster-Wohnungen. Eine Clusterwohnung ist eine Kreuzung zwischen einer WG und einer Kleinwohnung. Die Wohnform lässt ein Maximum an gemeinschaftlichem Leben zu und ermöglicht zugleich den Rückzug in die eigene komplette Wohnung, was gerade für ältere Menschen ein Bedürfnis bleibt. Beispiele dieser neueren Wohnformen findet man bspw. im Berliner Projekt Spreefeld. Dort leben elf Personen zwischen 16 und 74 Jahren zusammen - Singles, Paare, eine Familie. Sie wohnen in eigenen Apartments, die über eine Kochnische und ein eigenes Bad verfügen. Kernstück des Clusters ist der Gemeinschaftsraum mit Küche und Wohnbereich. Idee ist dabei v.a. auch, dass gewisse Dinge gemeinsam gemacht werden können - oder aber Einzelne für die Anderen Dinge erledigen (bspw., das Einkaufen schwerer Dinge durch die Jüngeren, das Hüten der Kinder durch die Älteren etc.).

Auch in Basel gibt es erste Projekte hierzu. So wird diese Wohnform auf dem Gundeli, dem Erlenmatt oder auch vom Bürgerspital auf dem neuen Westfeld-Areal (ex- Felix Platter-Spital) in ähnlichen Umfang erprobt. Grosse Immobilienentwickler prüfen derartige Projekte, da auch sie das künftige Bedürfnis nach dieser Wohnform erkennen.

Die Anzugsstellenden sind überzeugt, dass diese Wohnform gerade für ein städtisches Umfeld grosse Chancen bietet und die Lebensqualität von, gerade alleinstehenden, Menschen nachhaltig verbessern kann. Diese Lebensqualitätssteigerung kann dazu führen, dass ältere Menschen weniger oft erkranken oder andere medizinische Hilfe in Anspruch nehmen müssen und ggf. so auch den Gang in ein Alters- und Pflegeheim erst viel später antreten müssen, was weitere sozioökonomische Vorteile mit sich bringen kann.

Der Kanton Basel-Stadt verfügt via Immobilien Basel-Stadt über ein umfangreiches Immobilien-Portfolio (Finanzvermögen und via PKBS) und beteiligt sich direkt oder indirekt an Bauprojekten. Es macht aus Sicht der Anzugsstellenden deshalb Sinn, dass auch Basel-Stadt in diesem Bereich Möglichkeiten evaluiert.

Die Anzugsstellenden bitten den Regierungsrat daher zu prüfen und zu berichten, wie bei der Weiterentwicklung des Immobilien-Portfolios ein Angebot Wohnungen geschaffen werden kann.

Joël Thüring, Laurin Hoppler, Marianne Hazenkamp-von Arx, Eric Weber, Michael Hug, Claudia Baumgartner, Sandra Bothe, Johannes Sieber, Catherine Alioth, Brigitte Gysin, Jenny Schweizer, Christoph Hochuli, Toya Kruppenacher, Beatrice Messerli, Daniela Stumpf, Balz Herter»

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

## 1. **Gesellschaftliche Entwicklung**

Die Menschen sind länger gesund und leben länger selbstbestimmt. Die Lebensphase des Alters teilt sich damit immer mehr in zwei Phasen auf, einer aktiven und einer mit einem zunehmenden Fragilitätsgrad im hohen Alter. Ebenso verliert der traditionelle Familienverbund tendenziell an Bedeutung und alternative Bindungen, wie Freundschaften werden wichtiger. Die Formen der Lebensgemeinschaften sind ebenfalls einer Diversifizierung unterworfen und tendenziell lebensphasenbezogen. Damit einher geht eine Zunahme an Lebensläufen mit einer geringeren sozialen Einbindung und einer Vereinzelung, oder gar Isolation der Individuen. Das betrifft nicht nur, aber in besonderem Masse ältere Menschen.

Nicht nur aufgrund der medizinischen Versorgung, der allgemeinen Lebensumstände und der verhältnismässig guten Grundversorgung sind ältere Menschen tendenziell länger dazu in der Lage, in ihrer angestammten Wohnung ohne wesentliche Einschränkungen leben zu können. Die Motivation, in eine neue Umgebung umzuziehen, muss daher entsprechend bedeutend sein, wenn der Umzug nicht erst dann erfolgen soll, wenn die Menschen bereits pflegebedürftig sind. Die geringere Wohnmobilität im Alter wird u.a. oft auf die mangelnde Wettbewerbsfähigkeit älterer Menschen auf dem Wohnungsmarkt zurückgeführt. Zuoberst steht aber der Wunsch, möglichst im selben Quartier in der gewohnten Umgebung selbstbestimmt wohnen bleiben zu können. Über diesen Punkt ist sich die Forschung grundsätzlich einig und es lässt sich auch abbilden in der demographischen Entwicklung des Kantons. Die Ansprüche an eine Gruppe, mit der man zusammenwohnen würde, nehmen mit dem Alter eher zu. Nur ist das Angebot an entsprechendem alternativen Wohnraum für alle Gruppierungen nicht allorts gleich gegeben.

Der Kanton fragt in der alle vier Jahre durchgeführten Befragung 55plus nach der gewünschten zukünftigen Wohnsituation. Dabei zeigt sich klar, dass die beliebteste Variante der Verbleib in der eigenen Wohnung ist, wenn nötig mit externer Unterstützung. Erst danach kommen mit Abstand Umzüge in dieselben oder andere Wohnformen, wobei sich deutliche Unterschiede zwischen den Altersgruppen zeigen. Jüngere Altersgruppen können sich eher Generationenhäuser oder Senio-

ren-Wohngemeinschaften vorstellen. Der prozentuelle Anteil steigt im Vergleich zu früheren Befragungen an, liegt aber immer noch bei um die 40%. Hier ist allerdings wichtig, dass «vorstellen können» nicht gleichbedeutend ist mit «wollen» oder «machen».

## **2. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt**

Die Nachfrage älterer Menschen nach Clusterwohnungen oder generationenübergreifenden Wohngruppen ist aktuell noch verhalten. Das kann sich mittel- bis längerfristig über den Generationenwechsel ändern.

Die Anbieter von Wohnraum mit Pflegeeinrichtungen werden voraussichtlich auf die gesellschaftlichen Entwicklungen reagieren, um Angebote mit niederschweligen Eintrittsmöglichkeiten ins Alterswohnen zu schaffen. Auch in diesem Sinne ist die Entwicklung von neuen Wohnformen, grundsätzlich zu begrüßen. Wohnen im Alter umfasst ein breites Spektrum und reicht von selbstbestimmten individuellem (altersgerechten, also hindernisfreien) über kollektive Formen bis hin zu betreutem Wohnen in einer Pflegeeinrichtung und Palliativangeboten.

Kollektive Wohnformen werden tendenziell lebensphasenbezogen genutzt und die Zielgruppen können über alle Alters- und Anspruchsgruppen noch nicht eindeutig festgemacht werden. Die Forschung und die Anbieter von Wohnraum sind derzeit noch auf weitere Erfahrungen und daraus gewonnene Erkenntnisse angewiesen für langfristig angelegte Investitionen.

Gesellschaftliche Entwicklungen können sich innerhalb einer oder zweier Generationen ändern, während im Gegensatz dazu gebaute Strukturen mehrere Generationen überdauern. Es ist somit im Sinne der Nachhaltigkeit angezeigt, auch Möglichkeiten zu suchen, Gemeinschaftlichkeit anderweitig zu unterstützen und zu fördern. Das eine schliesst das andere nicht aus. Ältere Menschen haben durchaus spezifische Bedürfnisse nach Formen des Zusammenlebens, die ohne Verlust an Autonomie, Privatheit und mit möglichst grosser Freiheit und Selbstbestimmung einhergehen sollen.

Für gemeinschaftliches Wohnen müssen eine Reihe von Schnittmengen zur Deckung gebracht werden: passende Wohnungen in ausreichender Menge in der richtigen Umgebung für die richtige Zielgruppe zu entsprechenden Mietzinsen. Nicht nur die Daten der demographischen Entwicklung in Basel, sondern auch die Ergebnisse der Forschung zeigen auf, dass sich nicht jeder Standort für alle eignet. Ebenso sind die Möglichkeiten, in allen Quartieren Basels dafür ausreichend Wohnraum neu zu erstellen, begrenzt. Andere Formen wie Mieterorganisation und Bewirtschaftungsmodelle könnten dabei unterstützend wirken. Ebenso die Organisation von Nachbarschaftshilfe oder niederschwellig zugängliche soziokulturelle Altersarbeit. Das Netz an Institutionen, die Services dieser Art anbieten, ist gross und dicht. In diesem Sinne wäre ganz Basel, oder eher das jeweilige Quartier eine grosse Clusterwohnung.

## **3. Aktivitäten des Kantons**

### **3.1 Förderung innovativer Wohnformen mit Baurechtsvergaben**

Der Kanton fördert mit Baurechtsabgaben an gemeinnützige Wohnbauträger gezielt die Entwicklung innovativer Wohnformen. Dazu gehören die im Anzug zitierten Entwicklungen auf dem Westfeld für über 500 Wohnungen oder jene auf dem Walkeweg sowie das Baufeld 4 auf dem Lysbüchel Areal für rund 200 Wohnungen. Der Kanton tritt hier gezielt als Ermöglicher auf. Die Baurechtnehmer erhalten ihrerseits die Möglichkeit, ihre Projekte entsprechend zu planen und zu bewirtschaften. Der Entwicklung und den Erfahrungen mit den neuen Wohnformen wird eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt und es findet reger Austausch dazu statt. Die Erkenntnisse werden in der Entwicklung neuer Projekte entsprechend adaptiert.

### 3.2 Kantonale Projekte

Beim Projekt Volta Ost, das der Kanton im Rahmen des Wohnbauprogramms «1000+» erstellt, entstehen bis ca. 2025 gegen 100 Wohnungen. Es wird eine grössere Wohnanlage werden, mit ökonomisch geschnittenen Wohnungen für alle Altersgruppen. Mit einem Angebot an kollektiv nutzbaren Räumen, aber auch organisatorischen Einrichtungen der Mieterorganisation (u.a. mithilfe der Digitalisierung), soll das gemeinschaftliche Zusammenleben in der ganzen Wohnanlage unterstützt und gefördert werden.

Beim Umbauprojekt an der Hochbergerstrasse 158 (ehemaliges Amt für Umwelt und Energie) wird ein breites Angebot an preisgünstigen Wohnungen erstellt, welches nebst Gemeinschaftsräumen auch Clusterwohnungen miteinschliesst. Der Anspruch ist es, das Haus ganz an eine selbst organisierte Mietergemeinschaft zu vermieten. Das schliesst selbstredend die Vermietung an ältere oder älter werdende Menschen mit ein.

Zu erwähnen ist im Weiteren zum einen das Projekt Maiengasse/Hebelstrasse, bei dem ein sog. «Bonusmodell» zu Anwendung kam. In Abhängigkeit von Einkommen und Vermögen konnten preisgünstig Wohnungen gemietet werden. Das öffnet das Spektrum an Bewohnenden. Bei der Erstvermietung wurde eine Durchmischung erzielt und Altersklassen von auch über 90 Jahren berücksichtigt. Zum anderen ist das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» zu nennen, welches im Jahr 2020 implementiert wurde. Hiermit soll älteren Menschen ab 65 Jahren innerhalb des Portfolios des Kantons ein Wohnungswechsel ermöglicht werden. Das Modell wird noch zurückhaltend genutzt.

## 4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Joël Thüring betreffend «Gemeinsam statt einsam – Custer-Wohnungen für Basel» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin