



## Wie Investorinnen, Investoren und Entwickelnde soziale Infrastruktur gezielt stärken können



Die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit eines Standorts wird wesentlich durch das Angebot an sozialen und soziokulturellen Einrichtungen im Umfeld geprägt. Für Familien sind Bildungsangebote wie Kindergärten, Schulen oder Bibliotheken, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Quartiertreffs zentrale Standortfaktoren. Für ältere Menschen gewinnen Alterswohnangebote, Pflege- und Gesundheitseinrichtungen an Bedeutung. Integrierte Unterstützungsangebote und spezialisierte Wohnformen im angestammten Quartier oder Dorf ermöglichen es ihnen, im vertrauten Umfeld zu bleiben – ein Aspekt mit wachsender gesellschaftlicher und marktwirtschaftlicher Relevanz.

Eine frühzeitige und kooperative Entwicklung zwischen Immobilienentwickelnden, Trägerschaften sozialer Infrastruktur, Gemeinden und Bevölkerung erleichtert es, den Bedarf an Unterstützungsangeboten oder spezialisierten Wohnformen für ältere Menschen rechtzeitig zu erkennen und tragfähige Lösungen zu entwickeln. Solche Partnerschaften schaffen Planungssicherheit und ermöglichen es, Synergien in Konzeption, Flächenorganisation und Betrieb zu nutzen.

Für die Immobilienwirtschaft bietet die Zusammenarbeit mit professionellen Trägerschaften mehrere strategische Vorteile: Wohnangebote können gezielt mit Dienstleistungen ergänzt und dadurch differenziert positioniert werden. Gleichzeitig entsteht mit einer institutionellen Trägerschaft eine verlässliche Ankermietende, die unter Umständen auch publikumsorientierte Erdgeschossflächen aktiviert. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung erhöht dies die langfristige Nachfrage, stärkt die Resilienz des Portfolios und steigert die Standortattraktivität nachhaltig.

---

## Grundlagen zur Umsetzung

Zuständigkeit	Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investorinnen und Investoren
Mögliche Kooperationspartner/Fachpersonen	Gemeinden; Trägerschaften sozialer Infrastrukturen wie Kinder- und Jugendarbeit oder Alterseinrichtungen (z.B. öffentliche Hand, Vereine, Stiftungen, private Anbietende etc.); private Beratungsunternehmen
Erforderliche Grundlagen / Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der von der Geschäftsleitung vorgegebene Rahmen für die Projektentwicklung lässt die Integration von sozialer Infrastruktur zu.</li><li>▪ Bewusstsein, dass die Attraktivität einer Siedlung stark vom Vorhandensein sozialer Infrastruktur im Quartier/Dorf abhängt</li><li>▪ Bereitschaft, für die Integration von sozialer Infrastruktur einen gewissen Mehraufwand zu betreiben (kooperativer Entwicklungsprozess)</li></ul>

---

## Handlungsmöglichkeiten

Analyse	<b>SOZIALE INFRASTRUKTUR</b> <b>Bedarf an sozialer Infrastruktur erkennen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sozialräumliche Auseinandersetzung mit der spezifischen örtlichen Situation (siehe <i>Fokusthema F-02</i>): Welche soziale Infrastruktur ist bereits vorhanden? Wo bestehen Lücken?</li><li>▪ Austausch mit der Gemeinde: Besteht Bedarf für die Integration sozialer Infrastruktur auf dem Areal / in der Gebietsentwicklung?</li><li>▪ Strategische Vorüberlegungen der öffentlichen Hand (z.B. Leitbild) als Inspiration für die eigene Projektidee nutzen</li><li>▪ Austausch mit lokalen Trägerschaften von bestehender sozialer Infrastruktur: Besteht Erweiterungsbedarf?</li><li>▪ Einbezug der Bevölkerung und/oder von Quartierorganisationen: Welche Angebote fehlen?</li></ul>
Vision/Strategie	<b>Vision/Strategie erarbeiten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ortsbezogene Idee unter Berücksichtigung der sozialräumlichen Aspekte «hohe Nutzungsvielfalt» (siehe <i>Empfehlungsblatt B2</i>) und «Begegnungs- und Aufenthaltsräume» (siehe <i>Empfehlungsblatt D2</i>) entwickeln</li><li>▪ Potenzial für eine kooperative Entwicklung zusammen mit der Gemeinde/Stadt und mit Trägerschaften sozialer Infrastruktur prüfen</li></ul>
Konzeption/Vorstudie	<b>Kooperativer Planungsprozess</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Angebot konkretisieren und Ziele definieren</li><li>▪ Suche nach geeigneter Trägerschaft (Zusammenarbeit mit bestehender Trägerschaft oder Neugründung)</li><li>▪ Angebotskonzept/Betriebskonzept und Raumprogramm für soziale Infrastruktur kooperativ entwickeln (Gemeinde, Eigentümerschaft, Trägerschaft, je nach Angebot auch die Bevölkerung)</li><li>▪ Soziale Infrastruktur in Zusammenhang mit den sozialräumlichen Aspekten «hohe Nutzungsvielfalt» und «Begegnungs- und Aufenthaltsräume» denken und entwickeln (Vorgehen siehe <i>Empfehlungsblätter B2 und D2</i>)</li><li>▪ Falls Know-how für konzeptionelle, räumliche oder betriebliche Umsetzung der sozialen Infrastruktur nicht ausreichend vorhanden ist, entsprechende Fachpersonen beiziehen</li><li>▪ Für den weiteren Planungsprozess Anforderungen bezüglich sozialer Infrastruktur an das Bauvorhaben formulieren und an das Architektenteam übergeben. Ein qualitätssicherndes Verfahren wählen</li></ul>

**Kontinuität sicherstellen**

- Sicherstellung einer bedürfnisgerechten Planung und Umsetzung während des gesamten Planungs- und Bauprozesses; Einsitz einer entsprechenden Fachperson in die Planungs- und Baukommission
- Parallel zur Immobilienentwicklung das Betriebskonzept vertiefen und den Betrieb vorbereiten

**WOHNEN IM ALTER****Potenzial erkennen**

Ältere Menschen sind eine zunehmend wichtige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt. Sie sind jedoch alles andere als eine homogene Gruppe: Ihre Bedürfnisse und Möglichkeiten sind sehr vielfältig. Für Immobilienanbieter wird es immer wichtiger, die Nachfrage nach alterstauglichen Wohnungen zu bedienen und ihr Portfolio an eine älterwerdende Gesellschaft anzupassen.

**Bedarf erkennen**

- Vorgehen siehe oben bei «Soziale Infrastruktur»

**Vision/Strategie erarbeiten**

- Auseinandersetzung mit Wohnformen für ältere Menschen (detailliertere Ausführungen siehe *Fokusthema F-07*)
- Wahl geeignetes Wohnmodell, idealerweise im Austausch mit der Gemeinde, der Bevölkerung und potenziellen Trägerschaften. Bei Bedarf spezialisierte Fachperson beiziehen

**Mögliche Wohnmodelle**

- Altersgerechte Wohnformen ohne Trägerschaften (keine soziale Infrastruktur im engeren Sinne):
  - Für mehr hindernisfreien Wohnraum: Für den allgemeinen Wohnungsbau generell die Richtlinie «Wohnungsbau, hindernisfrei – anpassbar» (siehe *Fokusthema F-05*) als Standard festlegen, im Sinne von «Design for all» (für Neubau und für Sanierung/Umbau). Die Berücksichtigung dieser Anforderungen ermöglicht, dass alle Wohnungen bei Bedarf an verschiedene Lebenssituationen angepasst werden können.
  - Für Alterswohnungen: Mit zunehmender Fragilität nimmt das Bedürfnis nach einer Wohnsituation in direkter Nachbarschaft zu Menschen mit ähnlichen Bedürfnissen zu. Kleine Wohnungen «konzentriert» anbieten und in eine generationengemischte Nachbarschaft integrieren. Die Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten» anwenden (*Fokusthema F-05*). Ein gut situierter und bedürfnisgerecht gestalteter Gemeinschaftsraum sowie begegnungsfreundliche Erschliessungsräume und gut platzierte Nebenräume ergänzen das Wohnungsangebot (siehe *Fokusthema F-06*).
- Altersgerechte Wohnformen mit Trägerschaft (= soziale Infrastruktur):
  - Damit ältere Menschen möglichst lang zuhause resp. in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben können, ist zusätzlich zu einer altersgerechten Wohnung oder einer Alterswohnung ein **Unterstützungsangebot** notwendig (Kontaktperson vor Ort und koordinierte Unterstützungsleistungen, mehr). Die Vielfalt innerhalb dieser Wohnangebote ist enorm (siehe *Fokusthema F-07* > Organisiertes Wohnen).
  - Stationäre Pflegeangebote (Pflegeheime oder Pflegewohnungen) erfordern eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde bzw. dem Kanton. Die Zahl der Pflegeplätze wird kantonale bedarfsabhängig geplant – ab 2027 auch im Kanton Zürich, der diese Steuerung als letzter Kanton einführt.

**Kooperativer Planungsprozess**

Vorgehen siehe oben bei «Soziale Infrastruktur»

---

## Potenziale und Herausforderungen

**Erfolgsfaktoren**

- Soziale Infrastrukturen steigern die Publikumsfrequenz und beleben das Umfeld, wovon auch andere Angebote profitieren.
- Hindernisfreiheit ist am günstigsten, wenn sie von Anfang an eingeplant wird. Der Mehraufwand beträgt durchschnittlich nur rund 1,8 Prozent der Bausumme – wobei zwei Drittel der Massnahmen allen zugutekommen (z.B. Einbau eines Lifts). Die Mehrkosten variieren jedoch mit der Grösse des Bauvorhabens: bis 3,5 Prozent bei kleinen, unter 0,5 Prozent bei grossen Projekten über fünf Millionen Franken Bausumme.<sup>1</sup>

**Risiken und mögliche Schwierigkeiten**

- Die Entwicklung von bewilligungspflichtigen stationären Pflegeplätzen (z.B. Pflegewohngruppe) kann den Gesamtprozess verzögern.

---

## Weiterführende Informationen

**Studien und Artikel zum Thema**

- Ergebnisse der Nationalfondsstudie «Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess», Bettina Volland, Joe Manser, 2004: *Hindernisfrei in Franken und Rappen – wieviel kostet hindernisfreies Bauen in der Schweiz?*
- Age-Stiftung, Age-Dossier 2020, Redaktion Andreas Sidler: *Kontaktperson vor Ort*
- Age-Stiftung, Age-Dossier 2014, Redaktion Andreas Sidler: *Pflegewohngruppen in der Nachbarschaft*
- Paul Schiller Stiftung, Prof. Dr. Carlos Knöpfel et al., 2024: *Gute Betreuung im Alter*, insbesondere Seiten 19–21

**Links**

- Age-Stiftung, *diverse Projektberichte*  
<https://www.age-stiftung.ch/publikationen/#filter=.projektberichte>

**Beispiele**

- Schwyz, SZ: *Der Acherhof – Quartier für alle Generationen*  
Gemeinde entwickelt Alterszentrum zu einem Mehrgenerationenquartier weiter (siehe auch *Projektdokumentation der Age-Stiftung*)
- Alpnach, OW: *Der Quartierplan Allmend Ost schafft Raum für generationenübergreifendes Wohnen*  
Mit bedarfsgerechten und generationenübergreifenden Angeboten gehen zwei lokale Institutionen auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ein
- St. Gallen, SG: *Alterswohnsiedlung Broggepark*  
soziale Betriebe im Erdgeschoss tragen zur Belebung bei und bieten einen praktischen Mehrwert für die Bewohnenden
- Winterthur, ZH: *TownVillage der Quellenhof-Stiftung: wohnen, arbeiten, begegnen*
- Stiftung Alterssiedlung Albisrieden (SAWIA), Integration von Pflegewohngruppen (siehe Fokusthema F-07) in verschiedene Wohnquartiere: *SAWIA Pflege im Alter – Wohnen im Quartier*
- Wohnbaugenossenschaft Littau in Luzern, Integration eines Wohnmodells «Organisiertes Wohnen» in eine Genossenschaftssiedlung: *Betreutes Wohnen im Neuhushof*
- Gemeinde Horgen, eine Siedlung- und Wohnassistenz unterstützt durch geschickte Vernetzung ältere Menschen in ihrer Wohnautonomie: *Siedlungs- und Wohnassistenz*
- siehe auch Beispiele im *Fokusthema F-07*

---

<sup>1</sup> Wieviel kostet hindernisfreies Bauen bei Neubauten? Broschüre «Hindernisfrei in Franken und Rappen», Ergebnisse der Nationalfonds-Studie «Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess»

**Kontakt**

Pro Senectute Schweiz  
Lavaterstrasse 60  
Postfach  
8027 Zürich

Tel. 044 283 89 89  
E-Mail: [info@quartier4all.ch](mailto:info@quartier4all.ch)

[www.quartier4all.ch](http://www.quartier4all.ch)

April 2026