



WohnenPLUS in Ottenbach – Grobkonzept



Verfasst von: Projektgruppe «Wohnen im Alter in Ottenbach»
Datum: 12. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung & Projektidee.....	2
1.1	Demografische Entwicklung und gesellschaftliche Trends.....	2
1.2	Ausgangslage Projektidee	2
1.3	Projektidee und Ziel	3
2.	Projektorganisation und Vorgehen	4
2.1	Projektorganisation	4
2.2	Vorgehen	4
3.	Definition Wohnmodell.....	6
3.1	Auseinandersetzung mit Wohnmodellen	6
3.2	Wahl Wohnmodell <i>WohnenPLUS</i>	7
3.3	Zielgruppen	7
4.	Grobkonzept <i>WohnenPLUS</i> in Ottenbach.....	8
4.1	Standort	8
4.2	Bauherrschaft / Trägerschaft	8
4.3	Bedarfsanalyse.....	8
4.4	Niederschwelligkeit	10
4.5	Hardware – räumliches Angebot (<i>Wohnen</i>)	10
4.6	Software – organisiertes Unterstützungsangebot (<i>PLUS</i>)	13
5.	Zeit- und Projektplan	16
5.1	Phase 2 – Klärung Standort und Realisierungsmodell.....	16
5.2	Weitere Phasen	16
6.	Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.....	17

Anhänge

Anhang 1	Auswertung Bevölkerungsanlass
Anhang 2	Programm Besichtigungsreise
Anhang 3	Erkenntnisse Besichtigungsreise
Anhang 4	Bedarfsschätzung
Anhang 5	detailliertes Raumprogramm

1. Einleitung & Projektidee

1.1 Demografische Entwicklung und gesellschaftliche Trends

Die Bevölkerung der Schweiz wird älter. Die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation sind heute zwischen 60 und 80 Jahre alt. Zugleich steigt die Lebenserwartung weiter an. Das Bundesamt für Statistik (BFS) prognostiziert, dass der Anteil der über 65-Jährigen in der Schweiz bis 2050 auf 26 Prozent ansteigen wird – ein erheblicher Zuwachs gegenüber den 19 Prozent im Jahr 2020. Die Zahl der über 80-Jährigen wird sich bis 2050 voraussichtlich mehr als verdoppeln. Jede zehnte Person in der Schweiz wird älter als 80 Jahre sein. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie und wo ältere und hochaltrige Menschen in Zukunft leben und wohnen werden.

Die demografische Entwicklung stellt zudem die Funktionsweise der Sozialwerke und Krankenversicherungen infrage. Die Unterstützung durch Angehörige gerät zunehmend unter Druck. Gründe dafür sind abnehmende Geburtenzahlen, erhöhte Mobilität, individuelle Lebensentwürfe und veränderte Berufsperspektiven insbesondere von Frauen. Gesamtgesellschaftlich öffnet sich dadurch eine Lücke.

45 Prozent der Menschen im Pensionsalter wohnen allein (Age Report V, 2023). Im Jahr 2003 waren es mit 33 Prozent noch deutlich weniger. Wegen der höheren Lebenserwartung sind vor allem Frauen davon betroffen. In einer repräsentativen Befragung von Pro Senectute Schweiz geben über ein Drittel der befragten Menschen über 85 Jahren an, einsam zu sein.

Ein Grossteil der älteren Menschen möchte möglichst lange selbständig Zuhause, respektive in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben. Das Konzept «zuhause alt werden» (auf Englisch: ageing in place) ist auch in der Gesundheits- und Alterspolitik zunehmend ins Zentrum gerückt – auch in Anbetracht der hohen volkswirtschaftlichen Kosten für stationäre Unterbringungen.

1.2 Ausgangslage Projektidee

Situation Bezirk Affoltern

Im Projekt «Lebensräume im Alter» befasst sich der Bezirk Affoltern mit der steigenden Zahl an älteren Menschen. Ziel der Projektgruppe war ein Prognosemodell für den Bezirk Affoltern und mögliche Handlungsfelder zur besseren Steuerung.

Der Bezirk Affoltern geht von einer Zunahme von rund 46% der Menschen 65+ bis im Jahr 2040 aus (ausgehend vom Jahr 2022). Im Wissen, dass die Babyboomer-Generation gerne möglichst lange zuhause (im vertrauten Umfeld) bleibt und der Weg in ein Pflegeheim für die meisten kein Wunschscenario ist, geht man davon aus, dass die Anzahl benötigter Plätze in Pflegeheimen nicht prozentual mit der Bevölkerung zunimmt, sondern kleiner sein wird und insbesondere Menschen mit einem geringen bis mittleren Betreuungs- und Pflegebedarf sich künftig in einem ambulanten resp. intermediären Setting unterstützen lassen können. Man orientiert sich hier an der Prognose gemäss Obsan, welche diese Verlagerung von

stationär nach ambulant mitkalkuliert hat. Vor diesem Szenario kommt man im Projekt «Lebensräume im Alter» zum Schluss, dass der Bedarf für den Bezirk Affoltern bis 2040 rund 100 zusätzliche stationären Plätze und ein Anstieg von 74% an ambulanten KLV-Leistungen umfasst.

Damit diese Verschiebung von stationär nach ambulant erfolgen kann, sind zudem Wohnangebote mit Unterstützungsleistungen ein zentraler Faktor, wie im Bericht «Lebensräume im Alter» zu lesen ist. Im Bezirk Affoltern besteht Handlungsbedarf hinsichtlich diesem Wohnangebot, denn aktuell findet sich dieses Wohnangebot erst in zwei Gemeinden im Bezirk.

Es ist jedoch schwierig, Bedarfsschätzungen für Wohnangebote mit Unterstützungsleistungen zu finden, da die Bezeichnungen der Wohnformen und die enthaltenen Leistungen nicht einheitlich sind, was eine Erfassung schwierig macht. In der Versorgungsplanung im Kanton Luzern geht man von einem Bedarf von mindestens 20 Wohnungen pro 1'000 Personen 65+ jähig aus, wobei vermutet wird, dass diese Schätzung zu tief ist.

Situation Gemeinde Ottenbach

Die Liegenschaftsgenossenschaft (LGO) bietet in ihrem Gebäude am Dorfplatz 2 altersgerechte Wohnungen für eine generationengemischte Mieterschaft an. Aktuell leben 12 Personen über 65 Jahre in dieser Liegenschaft. Dort sind weder Gemeinschaftsräume noch organisierte Unterstützungsleistungen vorhanden. In einem Neubau ist die LGO dabei, ein ähnliches Wohnangebot zu entwickeln. Das Interesse von Seiten Bevölkerung 65+ für diese Wohnungen ist sehr gross.

Abgesehen davon sind in Ottenbach keine spezifischen Wohnangebote für ältere Menschen vorhanden. Es bestehen Ideen für Generationenwohnprojekte von privater Seite, jedoch ist darüber noch wenig Konkretes bekannt.

1.3 Projektidee und Ziel

Die Gemeinde Ottenbach wird nun aktiv. Es soll ein zentral gelegenes altersgerechtes Wohnangebot entstehen, welches es älter werdenden Menschen ermöglicht, länger in ihrem vertrauten Umfeld (ihrer Gemeinde) zu bleiben, auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf. Dieses Wohnangebot soll also mehr können, als «nur» Wohnraum anbieten.

Unterstützungsbedarf ist vorhanden, wenn die Anforderungen an den Alltag zu überfordern drohen, wenn die zunehmende Fragilität den Bewegungsradius einschränkt oder wenn die angestammte Wohnsituation mit dem gesundheitlichen Zustand nicht mehr kompatibel ist oder zu Isolation führt.

2. Projektorganisation und Vorgehen

2.1 Projektorganisation

Die Gemeinde Ottenbach mandatiert Pro Senectute Kanton Zürich und Pro Senectute Kanton Luzern mit der Co-Prozessbegleitung für die Entwicklung dieses Wohnprojekts.

Für die Zusammensetzung der Projektgruppe wurde die Bevölkerung eingeladen, sich bei Interesse für eine Mitarbeit zu melden. Auch der Verein OTTENBACH60plus war von Anfang an involviert und hat für die Mitarbeit im Projekt motiviert. So ist eine sehr engagierte und kompetente Projektgruppe entstanden, bestehend aus Mitgliedern aus dem Gemeinderat und der Verwaltung sowie aus der Bevölkerung.

Zusammensetzung Projektgruppe:

Vertretung Gemeinde:

- Ronald Alder, Gemeinderat Ressort Gesundheit/ Soziales, int. Projektleitung
- Franz Zeder, Vizepräsident Ressort Finanzen/Liegenschaften
- Alisha Schaufelberger, Verwaltung Leiterin Sicherheit und Soziales
- Stefanie Dünnenberger, Verwaltung Leiterin Sicherheit und Soziales a.i.

Vertretung Bevölkerung:

- Esther Baumann, Präsidentin Verein OTTENBACH60plus
- Nicole Bänziger, Einwohnerin
- Bruno Etterlin, Einwohner 60plus
- Carmen Geser, Einwohnerin 60plus
- Christine Grünenfelder, Einwohnerin 60plus
- Ursula Lüthi-Henzler, Einwohnerin 60plus
- Barbara Meister, Einwohnerin 60plus
- Fritz Schumacher, Einwohner 60plus
- Kurt Stadler, Einwohner 60plus
- Elke Wacker, Leiterin Freiwilligenhilfe Ottenbach

Externe Projektleitung:

- Alinka Rüdin, Pro Senectute Kanton Zürich
- Sandra Remund, Pro Senectute Kanton Luzern

2.2 Vorgehen

Nach einer vorbereitenden Phase, in welcher das zu entwickelnde Wohnmodell skizziert wurde, hat die Projektgruppe einen Bevölkerungsanlass organisiert und durchgeführt. Dieser hat die Ideen und Bedürfnisse der Bevölkerung zum anvisierten Wohnmodell sichtbar gemacht (siehe Anhang 1). Parallel dazu haben Gespräche mit (Alters)Akteur:innen in der Gemeinde Ottenbach stattgefunden, um mögliches Synergiepotenzial zu erkennen.

In einem nächsten Schritt, hat die Projektgruppe zwei vergleichbare Wohnprojekte besucht mit dem Ziel, sich ein besseres Bild zu machen von diesem Wohnmodell

(siehe Anhang 2). Die Eindrücke der Projektgruppenmitglieder wurden abgefragt und verarbeitet (siehe Anhang 3).

Die Ergebnisse aus dem Bevölkerungsanlass wie auch die Eindrücke aus der Besichtigungsreise flossen in die Entwicklung des Grobkonzepts *WohnenPLUS* ein.

Das Grobkonzept *WohnenPLUS* wird nun in der vorliegenden Form z.H. des Gemeinderats eingereicht, wo über das weitere Vorgehen beraten wird und die nächsten Projektschritte eingeleitet werden (siehe Kap. 4.1).

3. Definition Wohnmodell

3.1 Auseinandersetzung mit Wohnmodellen

Anhand der Analyse der Ausgangslage (siehe Kap.1) haben sich die Gemeinde Ottenbach und die Projektgruppe mit möglichen Wohnmodellen für ihre Gemeinde auseinandergesetzt. Um dem Bedarf im Bezirk Affoltern zu begegnen, rücken insbesondere das Wohnmodell «Betreutes Wohnen» und das Wohnmodell «Pflegerwohngruppe» in den Fokus der Betrachtung.

Wohnmodell *WohnenPLUS*

Die Bezeichnung des Wohnmodells «Betreutes Wohnen» variiert und wird manchmal auch «Wohnen mit Dienstleistungen» oder «Wohnen mit Service» genannt. Allen diesen Bezeichnungen ist gemeinsam, dass hindernisfreie Alterswohnungen mit Gemeinschaftsräumen und organisierten Unterstützungsleistungen kombiniert werden. Dies macht auch deutlich, dass ein solches Wohnmodell mehr ist, als «nur» ein Angebot mit altersgerechten Wohnungen. Die oben erwähnten Bezeichnungen werden diesem Wohnmodell jedoch wenig gerecht, da sie den Fokus v.a. auf die Versorgung und Betreuung richten. Aspekte wie Gemeinschaftsbildung, Sicherheit oder Mitgestaltung und Netzwerkaufbau werden dabei häufig zu wenig beachtet.

Im weiteren Projektverlauf wird darum der Begriff ***WohnenPLUS*** verwendet, um eben dies deutlich zu machen. Der Begriff *Wohnen* steht für alles Bauliche (Hardware) und der Begriff *PLUS* steht für alles, was darüber hinaus angeboten und entwickelt wird und den Alltag und die Gemeinschaft der Bewohnenden unterstützt (Software).

Das Wohnmodell *WohnenPLUS* ist also eine Wohnform, die Unabhängigkeit, Unterstützung, Sicherheit und Gemeinschaft vereint und älter werdenden Menschen ermöglicht, länger in ihrem vertrauten Umfeld (ihrer Gemeinde) zu bleiben. Eine Kontaktperson vor Ort ist quasi «das Herz» des Wohnmodells. Sie sorgt für die Koordination und Organisation von Unterstützungsleistungen bei Bedarf, bietet Beratung an, unterstützt beim Organisieren von Anlässen und fördert das Zusammenleben – damit im Haus nicht nur gewohnt, sondern auch gelebt wird.

Wohnmodell Pflegewohngruppe

Eine Pflegewohngruppe ist eine stationäre Wohnform mit einem 24-Stunden-Betrieb für Pflege und Betreuung, vergleichbar mit einem Pflegeheim. Die Grosswohnung für idealerweise 10 bis 12 Bewohnende orientiert sich an der Familienwohnung mit entsprechenden wohnlichen Qualitäten. Der Betrieb von Pflegewohnungen orientiert sich in der Regel am Alltag und unterscheidet sich dadurch vom Betrieb eines klassischen Pflegeheimes. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die Kombination von zwei Pflegewohngruppen mit total mindestens 20 Bewohnenden sinnvoll. Pflegewohngruppen können unabhängig, im Verbund mit anderen Pflegewohngruppen oder angegliedert an ein Pflegeheim angeboten werden. Eine Pflegewohngruppe ist eine stationäre Wohnform, welche sich gut auch in eine

Wohnüberbauung integrieren oder/und mit anderen Alterswohnangeboten (z.B. *WohnenPLUS*) kombinieren lässt.

Für eine Pflegewohngruppe von 10 bis 12 Bewohnenden ist eine zusammenhängende Geschossfläche von 600-700m² notwendig. Die zur Verfügung stehenden Parzellen (siehe Kap. 4) sind dafür nicht gross genug und lassen auch betreffend Ausnützung zu wenig realisierbare Geschossfläche zu, um dieses Wohnmodell (2 Pflegewohngruppen auf 2 Geschossen) sinnvoll mit dem Wohnmodell *WohnenPLUS* zu kombinieren. Auch hinsichtlich der betriebswirtschaftlichen Finanzierbarkeit von Pflegewohngruppen bestehen grosse Herausforderungen. Aus diesen Gründen wird das Wohnmodell Pflegewohngruppe in Ottenbach nicht weiterverfolgt.

3.2 Wahl Wohnmodell *WohnenPLUS*

Nach der Auseinandersetzung mit der Ausgangslage und den Wohnmodellen wird das Ziel wie folgt konkretisiert:

Es soll ein zentral gelegenes altersgerechtes Wohnangebot entstehen, welches es älter werdenden Menschen ermöglicht, länger in ihrem vertrauten Umfeld (ihrer Gemeinde) zu bleiben, auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf. Dieses Wohnangebot – obwohl niederschwellig – soll also mehr können, als «nur» Wohnraum anbieten, es soll ein Wohnmodell *WohnenPLUS* entstehen. Der Begriff «Wohnen» steht dabei für das räumliche Angebot (die Hardware) und der Begriff «PLUS» steht für das organisierte Unterstützungsangebot (die Software).

Wie diese beiden Teilaspekte des Wohnmodells *WohnenPLUS* in Ottenbach ausgestaltet werden sollen, wird im Kapitel 4 erläutert.

3.3 Zielgruppen

Hauptzielgruppe

Die Hauptzielgruppe des Wohnmodells *WohnenPLUS* sind ältere Menschen aus Ottenbach mit Unterstützungsbedarf.

Unterstützungsbedarf ist vorhanden, wenn die Anforderungen an den Alltag zu überfordern drohen, wenn die zunehmende Fragilität den Bewegungsradius einschränkt oder wenn die angestammte Wohnsituation mit dem gesundheitlichen Zustand nicht mehr kompatibel ist oder zu Isolation führt.

Erweiterte Zielgruppe

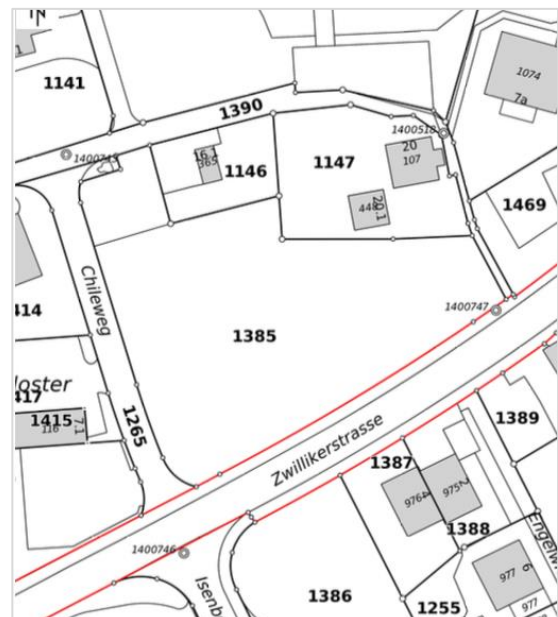
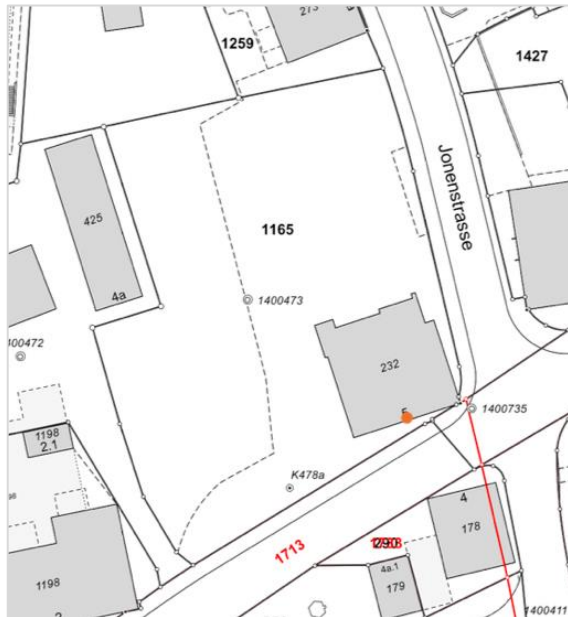
Die Erweiterung der Zielgruppe ist denkbar, ist aber abhängig von der Entwicklung des Projekts und dem zur Verfügung stehenden Volumen (siehe Kap. 4.1 bis 4.3). Die Erweiterung der Zielgruppe könnte etwa ältere Menschen ohne Unterstützungsbedarf oder auch junge Menschen einschliessen.

4. Grobkonzept *WohnenPLUS* in Ottenbach

4.1 Standort

Von Seiten Gemeinde stehen zwei Standorte zur Verfügung, welche sich für das Wohnprojekt eignen könnten:

- Standort Restaurant Post (Parzelle 1165)
- Standort Klosterwiese (Parzelle 1385)



Diese beiden Standorte werden auf der Grundlage des vorliegenden Grobkonzepts im Folgejahr (2026) einer Potenzialanalyse unterzogen. Ziel ist es zu untersuchen, welches ortsbauliche Potenzial und also welche Ausnützung über die Regelbauweise (Ausnützung gemäss Bau- und Zonenordnung BZO) hinaus möglich und vertretbar ist, um ein sinnvolles und zukunftsfähiges Wohnangebot zur Verfügung zu stellen. Die Potenzialanalyse soll ermöglichen, den Entscheid für einen der beiden Standorte oder für beide Standorte zu fällen und daraufhin das Grobkonzept entsprechend auszurichten und weiter zu konkretisieren.

4.2 Bauherrschaft / Trägerschaft

Noch ist nicht entschieden, wer das Projekt bauen und wer die Trägerschaft des Wohnmodells sein wird. Parallel zur Erarbeitung der Potenzialanalyse und zur Konkretisierung des Wohnmodells, sollen auch hier im kommenden Jahr Entscheide gefällt und die nächsten Schritte eingeleitet werden.

4.3 Bedarfsanalyse

Unklare Ausgangslage

In Anbetracht der Tatsache, dass bezüglich Standorts und möglichem Bauvolumen noch Unklarheit herrscht, wird dieses Grobkonzept auf eine Grössenordnung

ausgerichtet, welche gemäss Bedarfsschätzung (siehe unten) als notwendig erachtet wird. Diese Grösse wurde an den Standorten grob getestet und erscheint insbesondere für den Standort Klosterwiese als realistisch. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Regelbauweise dafür nicht ganz ausreichen wird. Die Potenzialanalyse soll einerseits Aufschluss geben darüber, ob das gemäss diesem Grobkonzept gewünschte Volumen in der Regelbauweise möglich ist und andererseits, ob mittels Sondernutzungsplanung an dieser Zentrumslage auch mehr Ausnützung denkbar wäre.

Bedarfsschätzung

Die dieser Schätzung zu Grunde liegende Bevölkerungsprognose basiert auf statistischen Zahlen des BFS und der regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Kantons Zürich¹ (siehe auch Tabelle im Anhang 4)

Gemäss den Hinweisen zur Bedarfsschätzung für Betreutes Wohnen (ein anderer Name für das Wohnmodell *WohnenPLUS*) aus der Versorgungsplanung Langzeitpflege des Kantons Luzern (siehe *1) wird der Bedarf für Ottenbach für die Jahre bis 2045 wie folgt geschätzt:

Bedarf Wohnungen Betreutes Wohnen	2025	2030	2035	2040	2045
Bedarf Anzahl Wo BeWo gem. Richtwert (1*)	14	16	17	18	20
Bedarf Anzahl Wo BeWo gem. erw. Richtwert (1*)	21	24	26	28	30

**1_Hinweis zum Richtwert für Anzahl Wohnungen Betreutes Wohnen*

Gemäss «Bericht Versorgungsplanung Langzeitpflege» Kanton Luzern 2018 - 2025: Die 10 Kantone, zu denen Daten vorhanden sind, weisen im Durchschnitt 20 Wohnungen pro 1'000 Personen ab 65 Jahren auf (= Richtwert) (entspricht der oberen Zeile in der Tabelle). Es wird jedoch festgestellt, dass der Bedarf an Betreuten Wohnformen eher unterschätzt wurde und dieser Richtwert tendenziell zu tief gegriffen ist. Es ist aber grundsätzlich sehr schwierig die Entwicklung anhand von genauen Prognosewerten vorherzusagen, darum ist es sinnvoll eine Range aufzuspannen. Die untere Zeile entspricht einem erweiterten Richtwert von 30 Wohnungen pro 1'000 Personen ab 65 Jahren.

Bis das Gebäude steht, vergehen noch einige Jahre. Ziel wäre, dass das Wohnangebot +/- im Jahr 2030 zur Verfügung steht. Dieses soll aber nicht bereits 5 Jahre später zu klein sein. Darum richtet sich das Wohnangebot an der Bedarfsschätzung für 2045 aus. Im Wissen, dass auch die LGO altersgerechten Wohnraum anbietet und weiter am Entwickeln ist, wird der tiefere Wert als Minimalwert angestrebt.

Für das Wohnmodell *WohnenPLUS* heisst das, dass **im Minimum 20 Wohnungen** angeboten werden sollen. Wenn mehr Fläche zur Verfügung steht, soll das Wohnangebot entsprechend vergrössert werden. Für den Fall, dass zu Beginn nicht alle Wohnungen an ältere Menschen aus Ottenbach mit Unterstützungsbedarf vermietet werden können (siehe Kap.3.3), werden die Wohnungen an eine erweiterte Zielgruppe abgegeben – beispielsweise an ältere Menschen ohne Unterstützungsbedarf, die ihre Wohnsituation ans Älterwerden anpassen möchten – oder an junge

¹ Zwischenbericht: Statistische Grundlagen für die Versorgungsplanung der Alters- und Langzeitpflege im Kanton Zürich, Tabelle 9.6

Menschen. Die Priorisierung der Wohnungsvergabe ist im konkretisierten Wohnprojekt zu einem späteren Zeitpunkt zu erarbeiten.

4.4 Niederschwelligkeit

Damit *WohnenPLUS* möglichst vielen älteren Menschen offensteht – auch jenen mit begrenzten finanziellen Mitteln – ist ein niederschwelliges und nach Möglichkeit preiswertes Angebot zentral. Die Basis bildet ein hindernisfreies und altersgerechtes Wohnangebot, von welchem ein Teil davon auch für Personen mit Ergänzungsleistungen finanzierbar ist.

Die Kontaktperson vor Ort kann in einem kleinen Pensum starten, beispielsweise zwei bis drei halbe Tage pro Woche. Bei zunehmendem Bedarf oder erweitertem Aufgabenspektrum kann dieses Pensum angepasst werden. Die Finanzierung erfolgt meist über einen kleinen Zuschlag zur Miete, kombiniert mit Beiträgen von Stiftungen oder weiteren Partnern.

Ein niederschwelliges Modell muss keine eigenen Dienstleistungen anbieten. Der Mehrwert liegt in der Koordination bestehender ambulanter Angebote – etwa Pflege, Haushaltshilfe oder soziale Begleitung. Besonders wichtig ist dabei die Vernetzung mit zivilgesellschaftlichen Akteuren: Freiwillige, Nachbar:innen und weitere lokale Kräfte können eine tragende Rolle im Alltag der Bewohnenden spielen und deren soziale Teilhabe sowie Integration im Dorf wesentlich fördern. Die zentrale Lage im Dorf ist dabei ein wichtiger Faktor.

So entsteht ein einfaches, aber wirkungsvolles Wohnmodell, das auch Menschen mit geringem Einkommen oder ohne starkes soziales Netz ermöglicht, selbstbestimmt, bei Bedarf gut betreut und unterstützt und in vertrauter Umgebung zu leben.

4.5 Hardware – räumliches Angebot (*Wohnen*)

Die in diesem Kapitel aufgeführten Eckpunkte und Beschreibungen basieren also auf einem Wohnangebot von 20 Wohnungen (siehe Kap. 4.3). In der weiterführenden Projektbearbeitung ist dieses Grobkonzept zu überprüfen und den neuen Erkenntnissen anzupassen.

Auf der Grundlage der folgenden Ausführungen liegt im Anhang 5 ein detailliertes Raumprogramm zur Eruierung der anrechenbaren Geschossfläche z.H. der Potenzialanalyse (siehe Kap.5) bei.

Hindernisfreiheit / Altersgerechtigkeit

Für eine hindernisfreie/altersgerechte Ausführung des Raumangebots und der Ausstattung (innen und aussen) ist neben der Norm SIA 500 die Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten» und das Zusatzdokument «Präzisierungen» zu berücksichtigen.

Wohnungen / Wohnungsmix

Für das Wohnangebot *WohnenPLUS* soll folgender Wohnungsmix entstehen:

- 1½-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen im Verhältnis 10%:60%:30%
bei 20 Wohnungen bedeutet das:
 - 2x 1½-Zimmer-Wohnungen
 - 12x 2½-Zimmer-Wohnungen
 - 6x 3½-Zimmer-Wohnungen
- jede Wohnung mit Balkon oder Loggia
- Stauraum/Reduit in der Wohnung, Anschlüsse für Waschmaschine/Tumbler vorsehen
- Sanitärräume (gemäss Zusatzdokument «Präzisierungen: Kapitel K, erhöhte Anforderungen », siehe oben im Kap. Hindernisfreiheit / Altersgerechtigkeit)
- jede Wohnung mit Keller

Die 1½-Zimmer-Wohnungen sollen so konzipiert sein, dass durch Nischenbildung ein Raumteil für's Bett bei Bedarf auch mobil abgetrennt werden kann (z.B. Vorhang, Möbel)

Sollte die Möglichkeit für mehr als 20 Wohnungen bestehen, kann der Wohnungsmix für dieses zusätzliche Volumen entweder im gleichen oder in einem anderen Verhältnis festgelegt werden. Dies ist abhängig von der Definition der erweiterten Zielgruppe (siehe Kap. 3.3) und ist zu gegebenem Zeitpunkt zu diskutieren.

Gemeinschaftsraum

Es braucht einen Gemeinschaftsraum mit gut ausgerüsteter Küche, gross genug für verschiedene Tätigkeiten (z.B. gemeinsam Essen, Turnen, etc.).

Spontane Begegnungen finden dort statt, wo die Leute unterwegs sind. Der Gemeinschaftsraum ist darum in direktem Kontakt zum Hauseingangsbereich zu platzieren und sollte mindestens teilweise einsehbar.

Gemäss Planungshinweise im Age Dossier 2015 «Gemeinschaftsräume»² wird empfohlen, einen Gemeinschaftsraum unterteilbar anzubieten, wenn er grösser ist als 30m². Ein Raum bis zu dieser Grösse kann wohnlich gestaltet und mit dem Wesentlichen ausgestattet sein, sodass er auch für kleine Gruppen oder für spontane Begegnungen den richtigen Rahmen bieten kann (beispielsweise ein Znacht in kleiner Gruppe oder ein Spiel-Nachmittag). Zum Turnen oder für andere grössere Anlässe (beispielsweise eine Informationsveranstaltung für Bewohnende und ihre Angehörige) kann der Raum durch das Öffnen einer mobilen Trennwand vergrössert werden.

Wenn man davon ausgeht, dass rund zweidrittel der 3½-Zimmer-Wohnungen von Ehepaaren bewohnt werden, dann kann bei 20 Wohnungen mit oben erwähntem Wohnungsmix von ca. 24 Bewohnenden ausgegangen werden. Damit ein gemein-

² Kann als PDF heruntergeladen oder kostenlos als Broschüre bestellt werden https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2015.pdf

sames Essen stattfinden kann, muss mit rund 50m² gerechnet werden (exkl. Küchenzeile).

Das Raumprogramm sieht folgendermassen aus:

- Gemeinschaftsraum (inkl. Küche) 60m², direkt beim Hauseingangsbereich und mindestens teilweise einsehbar, unterteilbar durch mobile Trennwand in:
 - Hauptraum 40m² (inkl. Küche), gemütlich eingerichtet mit Beamer, Audio-Anlage, etc. (Küche: Haushaltsküche mit mind. 6 Elementen, evtl. kleiner Lagerraum)
 - Ergänzungsraum 20m², auch separat z.B. als Sitzungszimmer nutzbar (mit eigenem Eingang)
- 1 geschlechtsneutrale Toilette, rollstuhlgerecht (gemäss Norm SIA 500, 1.80m x 1.65m)
- Materialraum 15m²
- Garderobe in Vorzone (Kleiderhaken oder verschiebbare Garderobenständer)
- Sitzplatz ca. 30m²: angrenzend an Gemeinschaftsraum, mind. teilweise gedeckt, beschattet, windgeschützt, umgeben von Pflanzen (schön in den Garten integriert) mit Grillplatz

Garten

- Gemeinsamer Garten: Sitzbänke/Gartensitzplatz, Gemüsegarten, Hochbeete, Pflanzen, Wasser, evtl. Tiere

Begegnungsorte

- Eingangsbereich: attraktiv, hell und grosszügig, soll zu Begegnung einladen, Sitzmöglichkeiten, Briefkastenanlage (aussen beladen, innen leeren), Infowand, Pflanzen, Bilder (Vorsicht! Kompatibilität mit Brandschutz gewährleisten, nach Möglichkeit Fluchtweg nicht durch Eingangsbereich führen. Falls nicht möglich, Gemeinschaftsraum so konzipieren, dass er als erweiterter Eingangsbereich wahrgenommen und genutzt werden kann.)
- Erschliessung: freundlich und grosszügig, soll Begegnung unterstützen (auch Laubengang denkbar)
- gemeinsame Waschküche: im Erdgeschoss nahe Gemeinschaftsraum

Diverses

- Gebäude: zentrale Lage, nachhaltig, zukunftsfähig, viel Holz, natürliche Baumaterialien, warme und heimelige Raumatmosphäre, wenig Beton, hell, freundlich, grosse Fenster
- gute Beleuchtung (innen und aussen)
- Haustiere erlaubt
- Von den Wohnungen aus, nach Möglichkeit Sichtkontakt zum Garten (kann zu Gemeinschaft anregen)
- Veloraum: für Velos und «Seniorenmobil», Steckdosen für Elektrovelos
- Tiefgarage/Parkplätze: ist noch zu diskutieren. Gemäss Baurecht (BZO Art. 22) ist pro 80m² anrechenbare Geschossfläche (inkl. DG und UG) 1 Abstellplatz

erforderlich. Dies ist für ein Wohnkonzept *WohnenPLUS* mit der definierten Zielgruppe gemäss Kap. 3.3 sicher zu viel. Der Spielraum ist im Rahmen des Planungsverfahrens mit der Gemeinde zu klären. Vorschlag für dieses Grobkonzept: für 1/3 der Wohnung einen Parkplatz, d.h. 7 Parkplätze, davon 2 rollstuhlgerecht. Ein Carsharing-Angebot ist zu prüfen (z.B. Mobility)

- Besucherparkplätze gemäss Baurecht: 1PP pro 5 Wohnungen. D.h. fürs Wohnmodell mit 20 Wohnungen: 4 Parkplätze, davon 1 rollstuhlgerecht

4.6 Software – organisiertes Unterstützungsangebot (*PLUS*)

Wenn der Standort, das genaue Volumen, Bauherrschaft und Trägerschaft sowie der Zeitpunkt der Realisierung bekannt sind, ist ein detailliertes Betriebskonzept auszuarbeiten. Nachfolgend werden vorläufige Eckpunkte aufgeführt, welche die Projektgruppe aus heutiger Sicht im Grobkonzept festhalten möchte. Diese sind als Gedankenstütze zu verstehen für die weiterführenden Diskussionen zu späterem Zeitpunkt.

Kontaktperson

Ziel: Durch Präsenz vor Ort Beziehung stärken und Sicherheit geben

- Ansprechperson, ZuhörerIn
- KoordinatorIn, VernetzerIn von internen und externen Ressourcen/Angeboten
- AnimatorIn für gute Atmosphäre, Gemeinschaft, Mitsprache und Mitgestaltung nach den Prinzipien Hilfe zur Selbsthilfe und Freiwilligkeit, vor.

Die Besichtigungsreise sowie die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Wohnprojekten *WohnenPLUS* waren Ausgangslage für intensive Diskussionen betreffend Rolle, Aufgabe und Persönlichkeit der Kontaktperson. Die Diskussionen werden im Zusammenhang mit der Entwicklung des Betriebskonzepts wieder aufgenommen. Die geführten Diskussionen lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

- Rolle Kontaktperson: Struktur schaffen, dass Unterstützung im Alltag gefördert wird; Koordination von (formellen und informellen) Unterstützungsleistungen; Unterstützung bei Hilfe zur Selbsthilfe; Organisation von Anlässen/Aktivitäten, resp. Unterstützung bei der Organisation von Anlässen/Aktivitäten; MediatorIn; ZuhörerIn
- Persönlichkeit: Empathische Person und Herzblut für dieses Wohnmodell, verbreitet gute Atmosphäre, gute Seele
- Präsenz vor Ort ist sehr wichtig, mit möglichst hoher Erreichbarkeit.
Wunschvorstellung: ein HauswartPLUS-Modell, wo der/die Hauswart/in im Haus wohnt und im Notfall quasi rund um die Uhr erreichbar ist. Evtl. wäre die Integration einer Familienwohnung interessant, wobei eine Person der Familie die Rolle als Ansprechperson übernehmen würde (vermutlich schwierig zu finden)
- Arbeitsort: Kontaktperson ist zu festgelegten Zeiten im Gemeinschaftsraum und richtet sich dort einen informellen Arbeitsplatz ein (die Präsenz im Gemeinschaftsraum unterstützt auch die informelle Begegnung) (kein separates

Büro/kein Schalter). Für ein privates Gespräch kann die private Wohnung oder der erweiterbare Teil des Gemeinschaftsraums genutzt werden.

- Ergänzung zu Präsenz Kontaktperson (z.B. bei Abwesenheit): digitale Unterstützungsmöglichkeiten prüfen
- Gute Vernetzung mit anderen Wohnangeboten/Organisationen, evtl. sind Synergien vorhanden (z.B. eine Kontaktperson ist angestellt für verschiedene Wohnprojekte oder der Aufgabenbereich der Kontaktperson wird mit anderen Aufgaben verknüpft (z.B. Verwaltung, Hauswart, etc.))

Dienstleistungen

Ziel: bei Bedarf, Unterstützung anbieten

- Grundleistungen (pauschale Grundtaxe, zusätzlich zum Mietzins):
 - Anwesenheit Kontaktperson (Grundsatz: Kontaktperson hilft bei der Organisation von Unterstützungsleistungen (Koordination), sie bietet i.R. nicht selber Hilfe an; Präsenzzeit und Aufgaben der Kontaktperson, siehe oben)
 - Briefkasten für Wünsche und Anregungen
 - Digitale Unterstützungstools prüfen (Vernetzung, Notruf, etc.)
- Wahlleistungen:
 - Die zur Verfügung stehenden Wahlleistungen nach Bedarf und gegen Bezahlung sind zu entwickeln im Rahmen eines Betriebskonzept.
 - Mögliches Vorgehen: Bedarf an Unterstützungsangeboten abschätzen (SOLL) und die in Ottenbach vorhandenen Angebote zusammentragen (IST), IST-SOLL-Vergleich durchführen. Auf dieser Basis überlegen, was kann fürs Wohnhaus *WohnenPLUS* koordiniert angeboten werden, wo sind Lücken vorhanden und können diese sinnvoll geschlossen werden? Was ist professionell anzubieten, was kann ein informelles Unterstützungsnetzwerk übernehmen (siehe Unterstützung im Alltag)?

Unterstützung im Alltag

Ziel: Erhalt Selbständigkeit und Selbstbestimmung fördern

- Förderung der Nachbarschaftshilfe, einander helfen, dafür z.B. Liste erstellen «wer kann was anbieten» (gemäss Verein Aktiv Leben Wohnprojekt Husmatt in Steinen SZ)
- Kontaktperson unterstützt Hilfe zur Selbsthilfe
- Mitspracherecht und Einbezug Bewohnende (entsprechendes Gefäss entwickeln, z.B. monatlicher Infotreff)
- Freiwilliges persönliches Engagement, wenn es die körperliche Verfassung erlaubt
- Zusammenarbeit mit KISS (organisierte Freiwilligenarbeit auf Basis von Zeitgutsprache)

Gemeinschaft

Ziel: Sozialkontakt/Gemeinschaft fördern

- verschiedene Aktivitäten/Feste zur Förderung der Gemeinschaft (z.B. wöchentlicher Kaffeetreff, monatlicher Infotreff, etc.)
- Mitsprache der Bewohnerschaft: z.B. Kontaktperson zusammen mit einer IG-Zusammenleben gemeinsam für Aktivitäten zuständig / (Rolle Kontaktperson. Aktivierung und Unterstützung beim Organisieren)
- Potenzial der Bewohnenden nutzen (Wer hat Ressourcen und möchte etwas beitragen?), Grundsatz «aktiv bleiben = Gesundheitsprävention»
- Raum geben für eigene Aktivitäten (z.B. Geburtstagsfeier)
- Gemeinschaft ermöglichen, nicht erzwingen (keinen Kontakt wünschen ist erlaubt)

Sicherheit

Ziel: Mit niederschweligen Sicherheitsmassnahmen das Wohlbefinden erhöhen

- Individuelle und mobile Lösungen suchen, möglichst auf fest installierte und teure Infrastruktur verzichten.
- Wo gewünscht und sinnvoll, mit digitalen Tools unterstützen (z.B. Notfallknopf, mobiler Bewegungsmelder, etc.)
- Der Sicherheitsbegriff ist zu definieren. Was erzeugt Sicherheit? Und wie kann das Wohnmodell dazu beitragen? (z.B. sich aufgehoben fühlen trägt zum Sicherheitsgefühl bei und ein erhöhtes Sicherheitsgefühl erzeugt ein erhöhtes Wohlbefinden, was nachweislich zu weniger Stürzen führt)

Zusammenarbeit mit anderen Institutionen/Organisationen

Ziel: durch vermehrte Zusammenarbeit Netzwerke stärken

- Zusammenarbeit mit anderen Institutionen/Organisationen im Dorf prüfen (z.B. Spitex, Altersbeauftragte, Freiwilligenhilfe, OTTENBACH60plus, Ulmenhof)
- Folgende Ideen wurden genannt:
 - Kontaktperson bei der Gemeinde oder bei der Spitex angestellt oder als Bestandteil der Rolle der Altersbeauftragten vom Bezirk Affoltern (andere Gemeinden könnten sich anschliessen)
 - Zusammenarbeit mit Freiwilligenmanagement für Aufbau Netzwerk zur Unterstützung im Alltag (fürs Wohnhaus *WohnenPLUS* und für andere)
 - Zusammenarbeit mit Ulmenhof, z.B. für Mahlzeitendienst oder Unterstützung im Alltag
 - Zusammenarbeit mit Asylbewerber:innen für Unterstützung im Alltag (z.B. wenn mehr Volumen möglich ist als für 20 Wohnungen, ein Wohnangebot für Asylbewerber:innen prüfen)
 - Zusammenarbeit mit Restaurant Post, z.B. für Mittagstisch oder/und Mahlzeitendienst
 - Zusammenarbeit mit Volg, z.B. für Lieferdienst nach Hause
 - Hauswart + Modell als Kontaktperson

5. Zeit- und Projektplan

5.1 Phase 2 – Klärung Standort und Realisierungsmodell

Januar 2026	Abnahme des Grobkonzepts durch Gemeinderat
März 2026	Gespräch mit LGO
März 2026	Gespräch mit Grundstückbesitzer 1146/1147 über gemeinsame Potenzialanalyse Klosterwiese
März-Juni 2026	Potenzialanalyse mit externer Unterstützung
bis Sommer 2026	Auslegeordnung für Entscheid Realisierungsmodell
3. Quartal 2026	Planung weiteres Vorgehen auf Basis Potenzialanalyse und Erkenntnissen Auslegeordnung Realisierungsmodell
3. Quartal 2026	Si mit PrGr: Information und Diskussion
4. Quartal 2026	Entscheid Standort und Realisierungsmodell
bis Ende 2026	Konkretisierung Konzept und Raumprogramm
bis Ende 2026	Planung weiteres Vorgehen
Ende 2026	Si mit Projektgruppe: Information zum weiteren Vorgehen

5.2 Weitere Phasen

Am Ende der Phase 2 wird das weitere Vorgehen geplant. Dieses ist abhängig von den Ergebnissen der Potenzialanalyse und des Realisierungsmodells.

Folgende Prozessschritte sind denkbar:

qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Studienauftrag)	
Bebauungsplan	
Entwicklung Bauprojekt (Planung und Ausschreibung)	Start Entwicklung Software (<i>PLUS</i>), Klärung Trägerschaft «Betrieb»
Ausführung	Aufbau Netzwerk, Erarbeitung «Betriebskonzept» (<i>PLUS</i>), Ausschreibung Stelle Kontaktperson

6. Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

28. Januar 2026	Informationsveranstaltung REK / Grobkonzept <i>WohnenPLUS</i>
regelmässige Information	Ottenbächler und Gemeindeveranstaltungen