

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 2 (1989)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Lebensabend mit fünf Sternen : Altersresidenzen im Tessin  
**Autor:** Lunardi, Riccardo / Schwengeler, Beat  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-118970>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 13.10.2024

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



Direktor Claudio Tamè vor der Residenz Parco Maraini in Lugano, die von der Steigenberger Hotelgesellschaft betrieben wird: kein Altersheim, eine Fünfsterresidenz.

# Lebensabend mit fünf Sternen

Senioren können jetzt ihre letzte Wohnung in einer «Altersresidenz» mit 5-Stern-Komfort nehmen. Es fehlen weder Gesellschaftsdamen noch Marmorbadezimmer; die Direktoren kommen aus der Hotelbranche, und die Menüs sind 4gängig. Trotzdem stehen zwei neue luxuriöse Residenzen im Tessin beinahe leer.

**P**ensionäre rücken in den Mittelpunkt. Als Konsumenten und Touristen sind sie längst entdeckt. Nun kümmert sich die Wirtschaft intensiv um ihren Wohnkomfort. In der Schweiz entstehen immer mehr «Altersresidenzen», meist dezent bloss «Residenzen» genannt. Wie



Der Parco Maraini: Luxusherberge für Pensionäre mit dem nötigen Kleingeld.

der Name sagt, sind sie nicht zu verwechseln mit Altersheimen.

Anders als im Altersheim können die Pensionäre in einer Residenz Wohnungen verschiedener Grösse beziehen und sie mit Möbeln nach individuellem Ge-

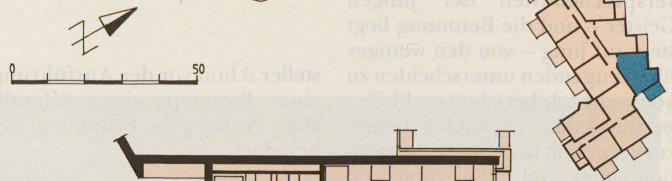
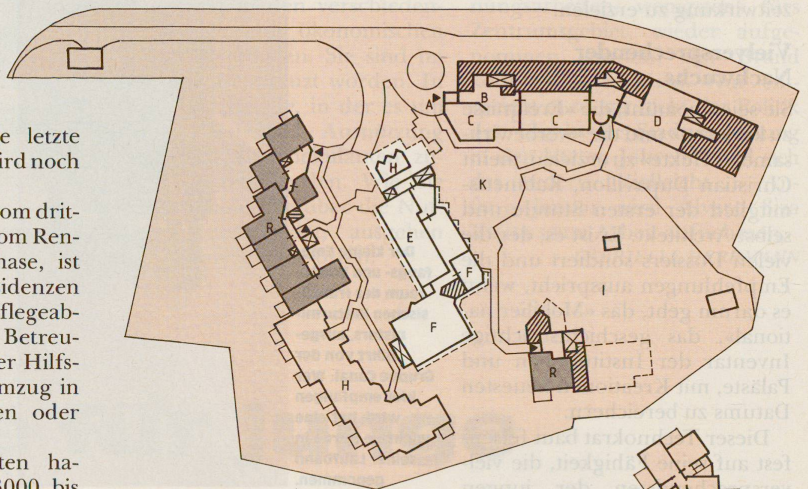
schmack einrichten. Die letzte Wohnung ihres Lebens wird noch einmal ihre eigene.

Auch beim Übergang vom dritten ins vierte Alter, also vom Rentenalter in die Pflegephase, ist kein Umzug nötig: Residenzen verfügen über eigene Pflegeabteilungen, und mit guter Betreuung und dem Einsatz aller Hilfsmittel kann sogar der Umzug in ein Pflegebett vermieden oder aufgeschoben werden.

Diese Annehmlichkeiten haben ihren Preis: etwa 3000 bis 15 000 Franken im Monat. Wer kann sich diese teuren Alterswohnungen überhaupt leisten?

Überraschende Einsichten vermittelt die Statistik: das durchschnittliche Einkommen unserer Rentner entspricht etwa dem Durchschnittseinkommen der arbeitenden Schweizer – das Durchschnittsvermögen der Pensionierten hingegen ist doppelt so hoch wie dasjenige der Erwerbstätigen. 20% aller Rentner hatten schon 1976 ein Einkommen von über 3000 Franken im Monat; 3% verdienten gar mehr als 8000 Franken und besaßen über eine Million Franken Vermögen.

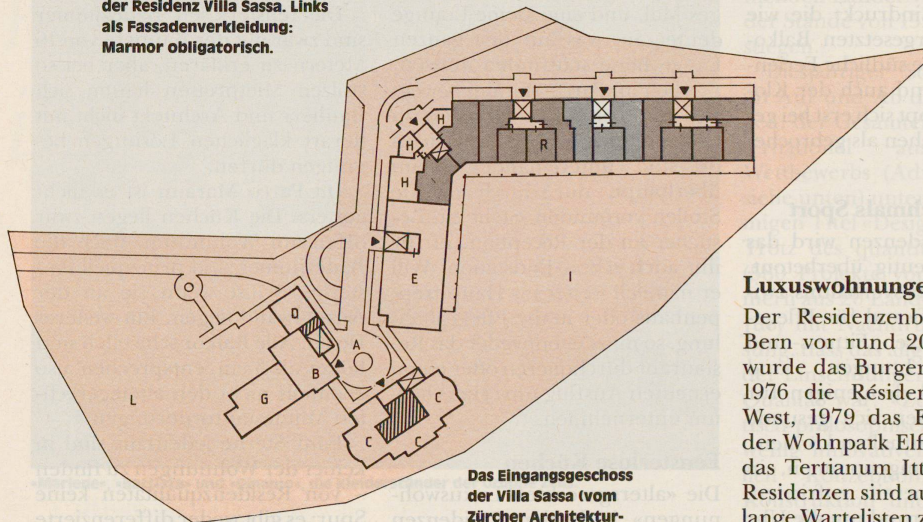
Gründe für das Reicherwerden der Senioren gibt es viele: Neben dem Wertzuwachs von Immobilien schütten auch Lebensversicherungen ihre Prämien meist zu Beginn des Rentnerdaseins aus. In die gleiche Zeit fallen auch die meisten Erbschaften.



Der Parco Maraini wurde vom Berner Architekturbüro Freund + Partner ursprünglich als Feriensiedlung geplant (oben: Eingangsgeschoss). Die Zweieinhalbzimmerwohnung im 1. Stock (Gebäudeteil F, auf dem Plan Mitte blau eingezeichnet) ist zwar geräumig und gut möblierbar – aber die Küche liegt am Wohnzimmer und das Badezimmer ist gefangen.



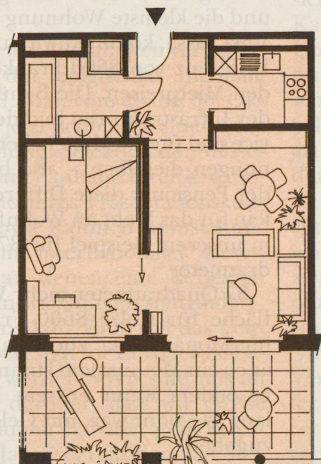
Das Direktorenehepaar Paul und Esther Mattenberger vor der Residenz Villa Sassa. Links als Fassadenverkleidung: Marmor obligatorisch.



Das Eingangsgeschoss der Villa Sassa (vom Zürcher Architekturbüro Kyncl & Arnold erstellt).

**Legende für beide Situationspläne:**

- |              |                 |                     |
|--------------|-----------------|---------------------|
| A Réception  | E Erschliessung | I Externe Wohnungen |
| B Bistro     | F Arzt/Klinik   | K Bestehende Villa  |
| C Restaurant | G Gymnastik     | R Residenzwohnungen |
| D Club/Saal  | H Hallenbad     |                     |



Die Zweieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss des Wohntraktes R (auf dem kleinen Plan blau) bietet einen grosszügigen Grundriss und eine geräumige Terrasse – doch sind hier Küche und Badezimmer gefangen. Dafür sind sie mit Granit und Marmor ausgekleidet.

**Luxuswohnungen im Tessin**

Der Residenzenbau begann in Bern vor rund 20 Jahren: 1967 wurde das Bürgerheim eröffnet, 1976 die Résidence Stadtbach-West, 1979 das Egghölzli, 1983 der Wohnpark Elfenau und 1988 das Tertianum Ittigen. Die fünf Residenzen sind ausgebucht, und lange Wartelisten zeugen vom anhaltenden Erfolg.

Nach Bern haben sich die Residenzenplaner dem Tessin zugewandt: Es entstanden zwei Altersresidenzen in Locarno (Al Parco, 1987, und Al Lido 1988) und drei in Lugano: Cassarate Lago (1986), Parco Maraini und Villa Sassa. Die beiden letzteren wurden 1988 eröffnet und sind beide auf den Luxusmarkt ausgerichtet. Die Residenza Villa Sassa behauptet von sich, als einzige fünf Sterne zu verdienen. Die Villa Sassa und den nur einen Steinwurf entfernten Parco Maraini haben wir uns näher angesehen.

Die Tessiner selbst scheinen mit ihrer Tradition der Grossfamilie kein Interesse daran zu haben, in einer Residenz alt zu werden. Die Werbeprospekte der beiden Luxus-Alterswohnheime, die insgesamt 400 Pensionäre beherbergen können, geben sich denn auch polyglott: Engländer, Amerikaner, Norditaliener und Deutschschweizer aus der Region Zürich sollen nach Lugano kommen.

Doch sie kommen nicht. Denn wohlhabende Rentner leben üblicherweise in attraktiven Lagen. So lange sie in ihren Häusern wohnen, bleibt ihr Lebenskreis bis ins hohe Alter erhalten. Sogar wenn ihnen Garten- und Hausarbeiten über den Kopf wachsen, geben sie ihr Heim nicht auf.

Ausserdem: fürs gleiche Geld wie in der Residenz kann ein Pensionär auch im Hotel wohnen. Solange er nicht pflegebedürftig wird, gibt es für ihn also keinen Grund, in ein Altengetto nach Lugano umzusiedeln.

**Leben in der Residenz**

Es ist kein Zufall, dass die Infrastrukturen von Altersresidenzen mit denen grosser Hotels iden-



Die Villa Sassa behauptet von sich, als einzige Residenz fünf Sterne zu verdienen.

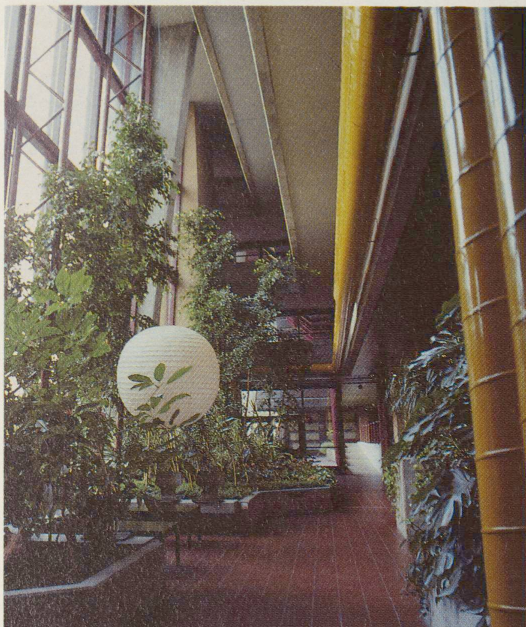
tisch sind: Da gibt es Restaurants, Cafés, Hallenbäder und Fitness-einrichtungen.

Allerdings muss das Wohnen in der Residenz privater sein, und eine Durchmischung der Mieter mit anderen Gästen ist erwünscht. 70 Prozent der Pensionäre sind Frauen; das Durchschnittsalter ist 85 Jahre.

**Sassa und Maraini**

Unsere Beispiele zeigen, dass in Lugano den Architekten ihre Aufgabe alles andere als klar war.

Das Zürcher Architekturbüro Kyncl Arnold erstellte die Villa



Zum Vergleich: Die Seniorenresidenz Egghölzli in Bern arbeitet als Stiftung ohne Gewinn. Deshalb können die Mieten tief gehalten werden. Die Wohnungen sind über Laubgänge erreichbar, und es entsteht eine Begegnungszone (Planung: Büro Helfer Architekten, Bern).

Sassa auf dem Grundstück einer echten alten Villa. Dabei gab es nur einen kleinen Kurswechsel: Als die Bauherren die wachsende Residenzenkonkurrenz zu fürchten begannen, legten sie an allen Ecken noch ein paar Quadratmeter zu und gingen auf 5-Sternkurs.

Die Planer des Parco Maraini übernahmen auf ihrem Grundstück eine bestehende Baubewilligung für Ferienwohnungen und suchten nach Inhalten, die bestehenden Volumen aufzufüllen. Füllmaterial für die Kuben waren unter anderem ein Klub, ein Aparthotel, wieder Ferienwohnungen – und am Ende war es eine Altersresidenz. Planer war das Berner Architekturbüro Freund + Partner.

Die Entstehungsgeschichte erklärt, warum die einzelnen Blöcke

des Parco Maraini so bunt gewürfelt im Park herumstehen. Ein weiterer Eindruck: die wie Schublade vorgesetzten Balkone täuschen eine südliche Ferien-siedlung vor, und auch der Klosterputz entpuppt sich erst bei genauerem Hinsehen als gebrochener Marmor.

### Sport und nochmals Sport

In beiden Residenzen wird das Physische eindeutig überbetont. Krass ist das Missverhältnis zwischen dem Aufwand für Pflegestation, Arztpraxen, Fitness- und Gymnastikeinrichtungen und Hallenbad und demjenigen für Räume, in denen sich gesunde Nichtsportler aufhalten können.

Es wird wohl angenommen, ein Pensionär sei bereits zufrieden, wenn er Pflege rund um die Uhr erwarten und er im besten Re-

staurant essen kann, und wenn jederzeit Hanteln für ihn bereitliegen. Was tut ein Senior, wenn er weder crawlen noch turnen mag, und wenn er nicht gerade beim Essen ist? Es gibt keine Wege und Orte, an denen man sitzen und Zeitung lesen oder einfach beobachten kann – stattdessen müssen sich Pensionäre ohne Gebrechen oder sportliche Anwendungen in künstlich beleuchteten Gängen bewegen.

In der Villa Sassa führt die Réception nirgendwohin: Nur über eine kleine Treppe oder mit dem Lift gelangt man nach unten, in einen grossen, unstrukturierten Raum. Darin befinden sich ein Kiosk und ein Coiffeur – allenfalls shopvilleerprobte Zürcher fühlen sich hier heimisch.

Hier, im 1. Untergeschoss, startet erst die Haupterschliessung. Doch: Dass der Garten auf gleicher Höhe liegt, ist nicht zu spüren, denn eine Reihe von Bastelräumen trennt von der Aussenwelt. Nur beim Gartenausgang weitet sich der Korridor ein einziges Mal, und eine kleine Lounge deutet an, was auf der ganzen Länge hätte stattfinden müssen.

Auch im Parco Maraini bewegt sich der Pensionär vor allem in Gängen und per Lift. Die Gebäude sind untereinander, wenn überhaupt, nur durch dunkle Stollen verbunden. Steht ein Besucher an der Réception, ist für ihn auch schon Endstation. Will er nämlich weiter ins Haupttreppenhaus oder in die Pflegeabteilung, so muss er entweder das Restaurant durchqueren oder einen erneuten Ausflug ums Haus herum unternehmen.

### Fensterlose Küchen

Die «altersgerechten Luxuswohnungen» in beiden Residenzen sind grosszügig und gut möblier-

bar. Die Terrassen liegen zwar nicht den ganzen Tag an der Sonne, dafür sind auch sie sehr geräumig.

In den Wohnungen der Villa Sassa fehlt es beinahe an nichts. Marmor im Eingang und im Badezimmer und Granit in der Küche sind Standard. Um so befremdlicher: das Fehlen von Fenstern in fast allen Küchen und Badezimmern.

Eine Küche mit natürlichem Licht ist nach den Vorschriften des Bundesamtes für das Wohnungswesen eine Mindestanforderung für eine altersgerechte Wohnung. Mit der Begründung, dass alte und reiche Menschen kaum je zu Rüstmesser und Pfannen greifen, ist die Küche zur Tee-wärmgelegenheit degradiert worden. Eine merkwürdige Inkonsequenz: Einerseits nimmt man den Hobbyköchen – und nicht nur ihnen – die Freude an der Betätigung in der Küche, andererseits versuchen Animationsprogramme und Gesellschaftsdamen die alten Leute zu aktivieren.

Die fensterlosen Badezimmer sind zwar mit der Bautiefe von 16 Metern zu erklären, aber bei so stolzen Mietpreisen hätten sich Bauherr und Architekt nicht mit derart kläglichen Lösungen begnügen dürfen.

Im Parco Maraini ist es nicht anders. Die Küchen liegen zwar offen am Wohnraum, doch die Badezimmer sind prinzipiell fensterlos, selbst wenn sie an der Aussenwand liegen. Ein weiteres Detail: Alle Balkonschwellen sind höher als 3 cm, entsprechen also ebenfalls nicht den altersgerechten Mindestanforderungen.

Fünf Sterne jedenfalls sind in keiner der Wohnungen zu finden – von Residenzqualitäten keine Spur: es gibt weder differenzierte Raumhöhen noch aufregende Sichtbezüge. Wir haben nur gewöhnliche Wohnungen gesehen. Dafür sind sie teuer:

Beim aufmerksamen Studium der Mietpreise (siehe Tabelle) fällt auf, dass die grossen Wohnungen in Lugano überproportional teurer werden.

Vergleichen wir die grösste und die kleinste Wohnung in der Villa Sassa, kommen wir auf eine Differenz von 8600 Franken bei den Mietpreisen. Die Benützung der Infrastrukturen und der Service sind für die Mieter aller Wohnungen dieselben – also bezahlt der Pensionär diese Differenz allein für das Mehr an Wohnfläche, in unserem Beispiel für 87 Quadratmeter.

87 Quadratmeter mehr Wohnfläche für stolze 8600 Franken im Monat – da zuckt ja wohl auch ein Methusalem zusammen, besonders wenn er sein Leben lang gewohnt war, mit Geld umzugehen.

RICCARDO LUNARDI UND  
BEAT SCHWENGLER

### Aus den Prospekten der Vermieter

Preisvergleich Fr./Monat	Parco Maraini Lugano	Villa Sassa Lugano	Egghölzli Bern
<b>1-Zimmer-Wohnung:</b> 1 Person: 2 Personen:	34–37 m <sup>2</sup> 3800–4200 –	38–52 m <sup>2</sup> 4300–5000 5200–5900	– – –
<b>1½- + 2-Zimmer-Wohnung:</b> 1 Person: 2 Personen:	49–63 m <sup>2</sup> 4250–5300 5100–6150	– – –	ca. 42 m <sup>2</sup> 1745–1865 –
<b>2½- + 3-Zimmer-Wohnung:</b> 1 Person: 2 Personen:	58–94 m <sup>2</sup> 5000–7100 5850–7950	55–75 m <sup>2</sup> 5300–7600 6200–8500	ca. 58 m <sup>2</sup> 2075–2330 2430–2595
<b>3½- + 4-Zimmer-Wohnung:</b> 1 Person: 2 Personen:	98–106 m <sup>2</sup> 7000–8000 7850–8850	79–95 m <sup>2</sup> 7300–8900 8200–9800	ca. 65 m <sup>2</sup> – 2860–3190
<b>4½-Zimmer-Wohnung:</b> 1 Person: 2 Personen:	– – –	104–125 m <sup>2</sup> ca. 12 900 ca. 13 800	– – –
<b>Pflegeabteilung/Tag inkl. Essen</b> Einerzimmer: Zweierzimmer:	200–320 200–320	360 280	165 85

Generell im Preis enthalten sind 1 tägliche Hauptmahlzeit, 1 wöchentliche Wohnungsreinigung und die Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen. Im Parco Maraini und in der Villa Sassa sind u. a. auch 30 Pflegetage im Jahr inbegriffen.