Gemeinde
EMMEN

an den

EINWOHNERRAT EMMEN

03/26 Beantwortung der Interpellation Esther Wüest und Armin Villiger namens der Die Mitte Fraktion vom 8. Januar 2026 betreffend Förderung generationenübergreifender Wohnform in der Gemeinde

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

A Wortlaut der Interpellation

In den letzten Jahren ist unsere Gemeinde stetig gewachsen – sowohl in Bezug auf die Bevölkerungszahl als auch hinsichtlich der Altersstruktur. Die demografische Entwicklung zeigt klar: Die Zahl älterer Menschen nimmt kontinuierlich zu, gleichzeitig ziehen immer mehr Familien und Einzelpersonen zu. Ebenfalls steigt die Anzahl der Einzelhaushalte kontinuierlich an. Dieser Wandel stellt uns als Gemeinde vor neue Herausforderungen, eröffnet aber auch Chancen für innovative Wohn- und Lebensformen.

Die Gemeinde Emmen verfügt bereits über eine vielfältige Infrastruktur im Bereich Wohnen im Alter. Dazu gehören mehrere spezialisierte Wohnformen, die sowohl selbstständiges als auch betreutes Wohnen ermöglichen:

- Wohnen im Alter Emmenfeld bietet 54 Alterswohnungen mit einem individuellen Dienstleistungsangebot, betreut durch die BZE AG (Betagtenzentrum Emmen)
- Im Wohnpark Alp stehen 44 altersgerechte Wohnungen zur Verfügung, ergänzt durch verschiedene unterstützende Dienstleistungen
- Die BZE AG Emmenfeld und Alp betreibt daneben auch ein klassisches Betagtenzentrum mit umfassender Betreuung und Pflege
- Das Wohnheim Lindenfeld Emmen bietet betreutes Wohnen mit 46 Plätzen für Männer mit besonderem Unterstützungsbedarf
- Die Wohnbaugenossenschaft Emmen setzt sich für bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde ein, auch für ältere Menschen
- Im Vivale Sonnenplatz finden sich moderne Alterswohnungen mit individuell wählbaren Dienstleistungen sowie integrierte Pflegeplätze. Dieses Angebot ist allerdings derzeit nicht vollständig auf der Kontaktstelle Alter Emmen verlinkt.

Diese Angebote zeigen, dass in Emmen bereits eine solide Basis für das Wohnen im Alter vorhanden ist. Was derzeit jedoch fehlt, ist ein generationenübergreifendes Wohnprojekt, das bewusst den Austausch und das Zusammenleben verschiedener Altersgruppen fördert – als Ergänzung zum bestehenden Angebot und als Antwort auf den gesellschaftlichen Wandel.

Eine generationenübergreifende Wohnform kann eine Antwort auf mehrere dieser Herausforderungen sein. Dabei leben Menschen unterschiedlichen Alters – Familien, Alleinstehende, Senioren, junge Erwachsene – unter einem Dach oder in enger Nachbarschaft zusammen. Sie teilen gewisse Räume, unterstützen sich gegenseitig im Alltag und profitieren vom sozialen Austausch. Dies fördert nicht nur den Zusammenhalt in der Gemeinde, sondern beugt auch der Vereinsamung – besonders im Alter – vor, stärkt das Verantwortungsgefühl und fördert das gegenseitige Lernen.

Ein erfolgreiches Beispiel dafür ist das Projekt Planatera 11 in Chur, bei dem generationenübergreifendes Wohnen aktiv umgesetzt wird. Dort leben Menschen verschiedenen Alters, mit und ohne Unterstützungsbedarf, gemeinsam in einer durchmischten Siedlung mit gemeinsam genutzten Räumen und klaren Strukturen der Mitverantwortung. Es zeigt eindrucksvoll, dass solche Wohnformen nicht nur machbar, sondern langfristig auch ökonomisch und gesellschaftlich sinnvoll sind.

Die Gemeinde Emmen verfügt über ein Altersleitbild, dessen genaues Erscheinungsdatum nicht bekannt ist. Es bildet jedoch die Grundlage für die strategische Ausrichtung der Alterspolitik. Darin hält die Gemeinde fest, dass aktuelle Entwicklungen in der Alterspolitik zu berücksichtigen sind und das Leitbild regelmässig überprüft sowie an neue Erkenntnisse angepasst werden soll.

Ein zentrales Element war dabei ursprünglich die Alterskommission, die den Auftrag hatte, die Alterspolitik zu analysieren, Ergebnisse zu evaluieren und Empfehlungen abzugeben. Gemäss unseren Recherchen existiert diese Kommission heute jedoch nicht mehr.

Die Gemeinde betont im Leitbild, dass generationenübergreifende Ansätze in der Altersvorbereitung unterstützt werden. Ein konkreter Verweis auf generationenübergreifende Wohnformen oder Projekte fehlt jedoch.

Wir sind der Überzeugung, dass die Gemeinde hier eine wichtige Rolle übernehmen kann – sei es durch die Bereitstellung von gemeindeeigenem Land, durch planerische Unterstützung oder durch eine aktive Begleitung von Projekten in Zusammenarbeit mit privaten Initiativen, Genossenschaften oder sozialen Trägerschaften.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Gemeinderat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist dem Gemeinderat der Bedarf und das Potenzial generationenübergreifender Wohnformen in unserer Gemeinde bewusst?

2. Gibt es aktuell Bestrebungen oder bereits existierende Projekte in unserer Gemeinde, die in diese Richtung gehen?
3. Soll die Alterskommission wieder aktiviert werden? Wenn ja, mit welchem Auftrag?
4. Verfügt die Gemeinde über geeignete Grundstücke oder Liegenschaften, die für solche Wohnformen zur Verfügung gestellt oder reserviert werden könnten?
5. Wie beurteilt der Gemeinderat die Möglichkeit, bei zukünftigen Bauprojekten (z. B. im Baurecht) explizit generationenübergreifende Wohnprojekte zu fördern oder vorzusehen?
6. Wäre der Gemeinderat bereit, ein Pilotprojekt zu unterstützen oder eine Machbarkeitsstudie zur Realisierung einer solchen Wohnform in Auftrag zu geben?
7. Welche rechtlichen, planerischen oder politischen Voraussetzungen müssten gegeben sein, damit die Gemeinde ein solches Projekt mittragen oder selbst initiieren könnte?

Wir danken dem Gemeinderat für die Prüfung dieser wichtigen Anliegen und freuen uns auf die Beantwortung dieser Fragen im Sinne einer zukunftsgerichteten und sozialen Wohnpolitik.

B Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung / Ausgangslage

Wohnen ist weit mehr, als die Frage nach einem Dach über dem Kopf. Es bedeutet Sicherheit, Zugehörigkeit und die Möglichkeit, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Auch in Emmen gewinnt die Frage nach zukünftigen Wohnformen an Bedeutung. Dabei spielen steigende Wohnkosten und knapper werdender Wohnraum genauso eine Rolle wie die altersdemografische Entwicklung oder die Frage nach Integration und Teilhabe. Die unterschiedlichsten Wohnformen bieten daher auch unterschiedliche Chancen für Integration, Verständnis für Lebensmodelle, Teilhabe oder die Förderung des Zusammenhalts. Primäre Aufgabe der Politik hierbei ist es, die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen und als verlässlicher Partner die Bedürfnisse zukünftiger Anspruchsgruppen zu erkennen und zu ermöglichen.
Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass zur Beantwortung der gestellten Fragen belastbare Daten in Emmen fehlen. Die Erhebung solcher Daten, als auch die grundsätzliche Richtung, welche die Gemeinde Emmen in diesen Fragestellungen zukünftig einschlagen will, ist Teil des Strategieprozesses innerhalb der Direktion Soziales und Gesellschaft. Bei der Erarbeitung der strategischen Grundlagen gilt es die sozialpolitischen Bedürfnisse ebenso wie die daraus resultierenden langfristigen finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Emmen zu berücksichtigen.

2. Beantwortung der Fragen

1. **Ist dem Gemeinderat der Bedarf und das Potenzial generationenübergreifender Wohnformen in unserer Gemeinde bewusst?**

   Gesellschaftliche Entwicklungen und die daraus resultierenden Ansprüche sind aktuell omnipräsent. Ob in der politischen Diskussion, medial, oder im Rahmen von entsprechenden Projekten in der ganzen Schweiz. Generationenübergreifende Wohnformen sind ein Thema und bieten dabei die Möglichkeit, bedarfsgerechten Wohnraum mit sozialem Zusammenhalt zu verbinden. Es fördert also den Zusammenhalt zwischen den Generationen, erleichtert gegenseitige Unterstützung und schafft Gelegenheiten für den Austausch zwischen Menschen in verschiedenen Lebensphasen und mit unterschiedlichsten kulturellen Hintergründen.
   Im Kontext zu gesellschaftlichen Themen können solche Projekte in Bereichen wie der frühen Förderung, der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, der Integration, gegen Alterseinsamkeit und ganz allgemein für ein gutes Miteinander, unterstützend wirken. Ob sich daraus für Emmen ein effektiver Bedarf für generationenübergreifende Wohnformen ableiten lässt, ist abschliessend nicht zu beantworten. Einerseits konnte man vor kurzem in der Zeitung lesen, dass im Zusammenhang mit der Überbauung «Emmenbaum», ein ähnliches Wohnangebot mangels Nachfrage angepasst werden musste und andererseits fehlt, wie bereits erwähnt, belastbares Datenmaterial. Was der Gemeinderat aber beurteilen und anerkennen kann, ist das Potenzial, welches sich unter entsprechenden Rahmenbedingungen ergeben kann.

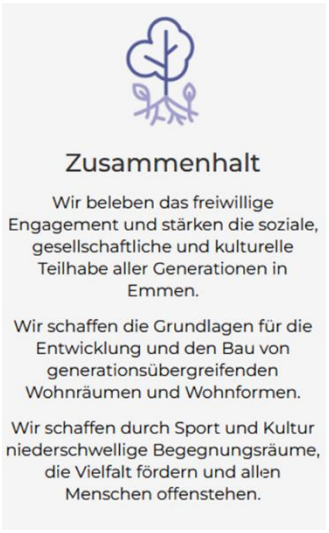
2. **Gibt es aktuell Bestrebungen oder bereits existierende Projekte in unserer Gemeinde, die in diese Richtung gehen?**

   Aktuell sind dem Gemeinderat keine Projekte in Emmen bekannt, die explizit das generationenübergreifende Wohnen und die entsprechenden Wohnformen dazu als Thema aufnehmen, vermarkten oder realisieren. Im Projekt Emmenbaum Nord vis-à-vis des Bahnhofs Emmenbrücke wurde jüngst kommuniziert, dass für sogenannte Cluster-Wohnungen (individuell bewohnbare Zimmer/Kleinwohnungen gruppieren sich um Mehrzweckräume/Küche, die zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen) keine genügend grosse Nachfrage besteht und die Grundrisse so verändert werden, dass zwei grosse Wohnungen zu einer XXL-Wohnung mit rund zehn Zimmern geschaltet werden können. Besonders Cluster-Wohnungen werden als eine mögliche Wohnform des generationenübergreifenden Wohnens angesehen. Grundsätzlich müssen grosse Wohnungsbauprojekte die Voraussetzungen für generationenübergreifendes Wohnen zulassen und schaffen. Dazu gehört ein breiter Wohnungsmix von kleinen, mittleren und grossen Wohnungen mit verschiedenen Grundrisstypen und in unterschiedlichen Ausbaustandards. In der Erarbeitung des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) wurden die Förderungsmöglichkeiten über das Instrument des BZR diskutiert, letztlich aber mangels Vollzugstauglichkeit verworfen. Speziell der Vorschlag, dass Einfamilienhäuser beim Einbau einer zusätzlichen Einliegerwohnung zusätzliche Überbauungsziffer erhalten sollen, wurde diskutiert. Diese Idee wurde verworfen, weil die Kontrolle als nicht umsetzbar beurteilt wurde, also ob dann tatsächlich eine zusätzliche Wohnung entsteht und beibehalten wird oder doch einzig eine Wohnungszusammenlegung resultiert. Ob das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) eine ausreichende Rechtsgrundlage für die Verpflichtung zum generationenübergreifenden Wohnen darstellen würde, kann nicht abschliessend beurteilt werden.

3. **Soll die Alterskommission wieder aktiviert werden? Wenn ja, mit welchem Auftrag?**
Wie bereits in der Beantwortung vom Postulat 61/25 dargelegt, sieht der Gemeinderat die zukünftigen Herausforderungen in gesellschaftlichen und sozialen Fragestellungen und hat die Erarbeitung entsprechender Strategien in Auftrag gegeben. Ob bei der Bearbeitung dieser Strategien die Reaktivierung der Alterskommission als mögliche Massnahme zielführend erscheint, werden die entsprechenden Grundlagearbeiten und fachlichen Empfehlungen aufzeigen. Auch der zukünftige Auftrag würde in einem solchen Fall im Zusammenhang mit den strategischen Zielen und unter Einbezug der Fachschaften und Anspruchsgruppen entsprechend erarbeitet und definiert. Dazu hat der Gemeinderat unlängst entschieden, dass entsprechende Pflichtenhefter für alle gemeinderätlichen Kommissionen zu erstellen und periodisch zu überprüfen sind. Somit kann im Moment weder die Frage nach der Reaktivierung der Alterskommission noch der genaue Auftrag abschliessend beantwortet werden.

4. **Verfügt die Gemeinde über geeignete Grundstücke oder Liegenschaften, die für solche Wohnformen zur Verfügung gestellt oder reserviert werden könnten?**
Die Gemeinde verfügt mit der Bebauung Chörbli (Grundstück Nr. 889), den Alterswohnungen beim Friedhof Gerliswil (Grundstück Nr. 547) und den Baurechten beim Betagtenzentrum Alp und den Alterswohnungen (Grundstücke Nrn. 2045 und 1664) über Grundstücke, welche für eine entsprechende Nutzung geeignet sind und aber bereits bebaut sind. Weitere Wohnbaulandgrundstücke im Eigentum der Gemeinde sind zu klein oder werden auf Grund der spezifischen Lage als nicht geeignet betrachtet. Als einzige, kurz oder mittelfristig valable Option wird die Erweiterung des Baurechtes der Alterswohnungen beim Friedhof Gerliswil (Ghürschweg) erachtet. Ob die Wohnform (Alterswohnungen, generationenübergreifende Wohnform, Clusterwohnungen oder Ähnliches) für eine Erweiterung vorgegeben werden soll und ob daraus ein tieferer Baurechtszins erfolgt, ist nicht nur eine sozialpolitische, sondern auch eine finanzpolitische Frage und muss beim Vorliegen eines konkreten Antrages jeweils entschieden werden. Um hier mehr Sicherheit und eine entsprechende Richtung vorgeben zu können, müssen die entsprechenden strategischen Aufgaben angegangen werden. Daraus kann dann in Zukunft die entsprechende Beurteilung von vorliegenden Anfragen abgeleitet werden.

5. **Wie beurteilt der Gemeinderat die Möglichkeit, bei zukünftigen Bauprojekten (z. B. im Baurecht) explizit generationenübergreifende Wohnprojekte zu fördern oder vorzusehen?**
Die Möglichkeiten der Gemeinde als Grundeigentümerin oder Baurechtsgeberin sind vorstehend beantwortet. Diese Möglichkeiten sind gering. Im Falle, dass die Gemeinde ein Grundstück im Baurecht abgibt, muss zudem festgelegt werden, welche Auflagen gelten sollen. Dabei gilt im Grundsatz, dass jede Auflage einen direkten Einfluss auf den zu vereinbarenden Zins hat.
In der Erarbeitung des Legislaturprogrammes 2026-2029 hat sich der Gemeinderat ebenfalls mit der Thematik von zukünftigen Wohnformen beschäftigt und unter dem Themenfeld «Lebensraum» Punkt 2 folgendes definiert:



Die Gemeindeverwaltung nimmt somit bereits heute eine unterstützende Grundhaltung ein und hat dies im Rahmen der Erarbeitung des neuen Bau- und Zonenreglementes berücksichtigt. Über die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren gegenüber privaten und institutionellen Bauherrschaften kann Einfluss genommen werden, wenn es darum geht, qualitativ gute Wohnungen und Bebauungen zu entwickeln und zu bewilligen. Das neue Bau- und Zonenreglement eröffnet dem Gemeinderat und der Verwaltung breite und auf einen Qualitätsanspruch ausgerichtete Mitbestimmung, so zum Beispiel mit Art. 3 «Bauen mit Qualität», Art. 8 «Umgebungsgestaltung» zur Schaffung von Aussenräumen mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität oder Art. 67 «Art und Qualität der Wohnungen». Damit ist gesetzlich sichergestellt, dass die Schaffung unterschiedlicher Wohnformen dem Bedarf entsprechend angegangen werden kann.

6. **Wäre der Gemeinderat bereit, ein Pilotprojekt zu unterstützen oder eine Machbarkeitsstudie zur Realisierung einer solchen Wohnform in Auftrag zu geben?**

   Aus Sicht des Gemeinderates macht es zurzeit keinen Sinn, Pilotprojekte oder Machbarkeitsstudien in Auftrag zu geben. Vielmehr sollen die strategischen Arbeiten und die damit verbundenen Grundlagen erarbeitet werden.

   Aufgrund des Liegenschafts-Portfolios der Gemeinde Emmen sowie der finanziellen Lage erachtet es der Gemeinderat zudem aktuell als unwahrscheinlich und nicht zielführend, selber als Investorin von solchen Projekten aufzutreten. Viel mehr sehen wir die Chance, als Bereitstellerin von guten Rahmenbedingungen und als Unterstützerin von privatinitialisierten Projekten aufzutreten. In solchen Verfahren scheint es also zielführender, mit den entsprechenden Interessenten die entsprechenden Zielgruppen, den sozialen Nutzen, optimale Betriebsformen oder die Zielbilder zu erarbeiten. Vergleichbare Projekte zeigen, dass sich das Gebäude selbst nicht wesentlich von den Gebäuden anderer Wohnformen unterscheidet. Zudem gibt es auch im Raum Luzern bereits professionelle Betreiber solcher Liegenschaften, wie das Beispiel Domum (Startseite - Domum Buchrain) zeigt. Diese können auf bestens funktionierende Konzepte zurückgreifen und sind im Allgemeinen nicht auf weitere Unterlagen zur Machbarkeit angewiesen.

7. **Welche rechtlichen, planerischen oder politischen Voraussetzungen müssten gegeben sein, damit die Gemeinde ein solches Projekt mittragen oder selbst initiieren könnte?**
   Die Voraussetzungen rechtlicher und planerischer Art sind über das Bau- und Planungsrecht vom Kanton und der Gemeinde Emmen grundsätzlich gegeben. Eine spezielle Förderung von generationenübergreifenden Wohn- und Bebauungsformen existiert bisher nicht. Der mögliche Bedarf in Emmen soll im Rahmen der strategischen Arbeiten abgeklärt werden. Die Möglichkeiten für die Gemeinde in der Rolle als «Investor» sind aufgrund des kleinen «Wohnbauland-Portfolios» sowie der finanziellen Lage bescheiden und vorangehend beschrieben. Der erfolgversprechendste Weg zur Förderung führt über die privaten und institutionellen Bauherrschaften und den generellen Mitbestimmungsmöglichkeiten durch die Gemeinde. Auch beim in Frage 6 erwähnten Beispiel, ist Domum als Investor auf die Gemeinde Buchrain zugegangen. Im Austausch wurden dann die Möglichkeiten, welche sich durch den Abriss des Hotels Trotten ergaben, besprochen und im weiteren Verfahren das Projekt entwickelt. Auf politischer Ebene braucht es die bereits mehrfach angesprochene Grundlagen- und Strategiearbeit, um anschliessend entsprechende Entscheide treffen zu können.

Emmenbrücke, 18. November 2026

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber