

Stadtratssitzung vom 26. März 2026

Interpellation I 24/2025

Interpellation betreffend Alterswohnungen für selbstständiges, betreutes Wohnen in Thun

Christoph Lauener (SVP) und Fraktion SVP vom 20. November 2025; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Die demografische Entwicklung zeigt deutlich: Die Bevölkerung wird älter, auch in Thun. Viele Seniorinnen und Senioren möchten möglichst lange selbstständig leben, benötigen jedoch zunehmend punktuelle Unterstützung, soziale Anbindung und ein altersgerechtes Wohnumfeld. Gleichzeitig sind die Alters- und Pflegeheime bereits heute stark ausgelastet, während bezahlbarer Wohnraum knapp ist.

Gemäss einer aktuellen Studie von Wüest Partner (2025) fehlen in der Schweiz bis zum Jahr 2040 rund 393'000 altersgerechte Wohnungen. Auch in Thun nimmt der Anteil älterer Menschen stetig zu: Rund 24,5 Prozent der Bevölkerung sind heute zwischen 60 und 79 Jahre alt (Quelle: thun.ch/wohnen).

Die Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun weist ausdrücklich darauf hin, dass insbesondere kleinere, gut ins Quartier eingebundene und altersgerechte Wohnungen fehlen. Das Thema wird darin detailliert behandelt; insbesondere Ziel 8 definiert entsprechende Handlungsschwerpunkte und Umsetzungshilfen für die Verwaltung.

Ein möglicher Lösungsansatz liegt in der Entwicklung sogenannter Alterswohn-Cluster: mehrere barrierefreie Alterswohnungen innerhalb einer gemeinsamen Anlage, ergänzt durch eine gemeinschaftliche Infrastruktur (z. B. Spitex-Stützpunkt, Arztpraxis, Bistro oder Gemeinschaftsraum). Solche Konzepte ermöglichen älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben, fördern Nachbarschaft und soziale Teilhabe, reduzieren Vereinsamung und entlasten gleichzeitig die Altersheime.

Viele Seniorinnen und Senioren verbleiben aus finanziellen Gründen in ihrem unterbelegten Wohnraum, obwohl sie sich eine kleinere, barrierefreie Wohnung wünschen würden. Könnten sie in passende, preiswerte altersgerechte Wohnungen umziehen, würde dadurch wertvoller Wohnraum frei, was den angespannten Thuner Wohnungsmarkt zusätzlich entlasten und zugleich die Lebensqualität im Alter erhöhen könnte.

In Steffisburg, Spiez (solina.ch) sowie in weiteren Schweizer Städten werden solche Modelle bereits erfolgreich umgesetzt. Auch für Thun könnte ein entsprechendes Pilotprojekt ein innovativer, sozial wirksamer und zugleich wirtschaftlich tragbarer Ansatz sein. Ein solcher Cluster liesse sich zudem in bereits bestehende oder geplante Bauprojekte integrieren und deren gesellschaftlichen Mehrwert erhöhen.

Fragen an den Gemeinderat:

1. Wie beurteilt der Gemeinderat grundsätzlich die Entwicklung von Alterswohn-Clustern mit integrierter Infrastruktur? Und wie schätzt er deren Realisierbarkeit in den Thuner Bauprojekten (z. B. Freistatt, Bostudenzelg, Hofmatte, Siegenthalergut) ein?
2. Welche bestehenden oder geplanten Bauprojekte in Thun erachtet der Gemeinderat aufgrund von Zonenplan, Nutzungskonzept oder Projektstand als potenziell geeignet für ein solches Alterswohn-Cluster?
3. Welche planerischen oder organisatorischen Instrumente stehen der Stadt zur Verfügung, um die nachträgliche Integration altersgerechter Wohnkonzepte in bereits laufende städtische oder private Projekte zu prüfen?
4. Welche konkreten Schritte zur Umsetzung von Ziel 8 der Wohnstrategie 2030 (altersgerechter Wohnraum) sind geplant, und in welchem zeitlichen Rahmen?
5. Welche Rolle kann der Gemeinderat im Sinne einer steuernden Einflussnahme übernehmen, sowohl im gemeinnützigen wie auch im privaten Wohnungssegment? Und wie beurteilt er Modelle, bei denen ein klar definierter Mindestanteil (z. B. 1-2 Wohnblöcke oder ca. 50 Wohnungen) pro Quartier für selbstständig wohnende, finanziell autonome Seniorinnen und Senioren reserviert wird?
6. Welche Instrumente hält der Gemeinderat für geeignet, um durch Vorgaben und Einflussnahme in den genannten Projekten preisgünstige altersgerechte Wohnungen zu ermöglichen (vgl. solina.ch), vorzugsweise innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsanteils, sofern dies zweckkonform möglich ist, andernfalls auch unter Einbezug privater Investoren und mit Fokus auf eigenfinanzierte Seniorinnen und Senioren?
7. Ist der Gemeinderat bereit, im Rahmen der genannten Bauprojekte durch koordinierende Einflussnahme die Prüfung eines Pilotprojekts für ein Alterswohn-Cluster vorzunehmen, mit Schwerpunkt auf selbstständig wohnende und eigenfinanzierte Seniorinnen und Senioren und dem Stadtrat darüber zeitnah Bericht zu erstatten?

Beilage

«Wohnraum für ältere Menschen schaffen» (Beilage zum eingereichten Vorstoss)

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Wie beurteilt der Gemeinderat grundsätzlich die Entwicklung von Alterswohn-Clustern mit integrierter Infrastruktur? Und wie schätzt er deren Realisierbarkeit in den Thuner Bauprojekten (z. B. Freistatt, Bostudenzelg, Hofmatte, Siegenthalergut) ein?

Der Gemeinderat unterstützt die Realisierung eines gut durchmischten, sich an unterschiedliche Zielgruppen (Lebensphasen, Altersstufen, finanzielle Möglichkeiten, Haushaltsformen, etc.) richtenden Wohnungsangebots inkl. ergänzender Infrastruktur (vgl. Ziel Nr. 6 und insbesondere Nr. 8 der Wohnstrategie, welches in der Interpellation genannt wird). Dabei ist auch die Flexibilität der geschaffenen Wohnraumstrukturen zentral, damit auf künftige veränderte Bedürfnisse reagiert werden kann.

Grundsätzlich beurteilt der Gemeinderat auch die Realisierbarkeit für ergänzende Infrastrukturen resp. Angebote (wie Praxen, Betreuung, Spitex, Gastro, etc.) als gut. Die Stadt kann jedoch nur Grundlagen im Rahmen der planungsrechtlichen Instrumente schaffen. Für die konkrete Realisierung, den Betrieb und die Finanzierung ist sie auf externe Partnerorganisationen angewiesen.

Die aktuellen Wohnbauprojekte zeigen zudem, dass jeweils ein durchaus massgeblicher Anteil altersgerechten Wohnraums bereits geplant und realisiert wird:

- Das Wohnbauprojekt der GWBG Freistatt sieht ein breit gemischtes Wohnraumangebot von Alters- bis Familienwohnungen und von Klein- bis Clusterwohnungen sowie diverse ergänzende Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftsräume, Quartierbeiz) vor.
- In der Überbauung Bostudenzelg planen die zur IG Bostuden zusammengeschlossenen Genossenschaften und Organisationen die Realisierung unterschiedlichster Wohninfrastruktur, darunter auch die Realisierung von altersgerechten Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen und inklusivem Wohnen sowie unterschiedliche Gemeinschaftsräume. Dabei ist es durchaus denkbar, dass ergänzende Infrastruktur ebenfalls in der Überbauung Platz findet (z. B. Praxen, Betreuungs- oder Gastronomieangebote). Die Überbauungsordnung lässt diesen Spielraum zu.
- In der Hofmatte ist die Realisierung u. a. eines Alters-/Pflegeheims sowie zusätzlicher Alterswohnungen geplant. Die Stiftung Solina ist hierbei eine wichtige Projektpartnerin.
- Auch im Areal Siegenthalergut sollen spezielle Wohnformen wie beispielsweise Wohnen im Alter und Mehrgenerationen-Wohnen realisiert werden. Dabei werden eine oder mehrere Wohnbaugenossenschaften einen wichtigen Teil des Wohnraumangebots zur Verfügung stellen, womit mittel- bis langfristig preisgünstiger Wohnraum angeboten werden kann.

Der Gemeinderat setzt sich bei allen grösseren Wohnbauprojekten für die Realisierung altersgerechter Wohnstrukturen ein. Dabei ist wichtig, dass diese Angebote und Strukturen in generationenübergreifenden Projekten verankert werden, welche auch die Integration und die soziale Teilhabe fördern. Mit der Realisierung der aufgeführten Projekte werden eine grosse Anzahl kleinerer Wohnungen, welche sich explizit für ältere Menschen eignen, und ergänzende Infrastruktur realisiert. Dies ermöglicht es älteren Menschen, aus ihren (zu) grossen Wohnungen oder Häusern auszuziehen, dabei dennoch in ihrer vertrauten Umgebung und integriert zu bleiben und gleichzeitig Wohnraum bspw. für Familien freizuspielen. Dank der Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum (insbesondere durch die städtische Landabgabe im Baurecht) kann sichergestellt werden, dass mittel- bis langfristig zusätzliche preisgünstige Wohnungen auf den Thuner Wohnungsmarkt gelangen.

Zu Frage 2: Welche bestehenden oder geplanten Bauprojekte in Thun erachtet der Gemeinderat aufgrund von Zonenplan, Nutzungskonzept oder Projektstand als potenziell geeignet für ein solches Alterswohn-Cluster?

Der Gemeinderat erachtet die – in der Antwort zu Frage 1 aufgeführten – Projekte als geeignete Areale für die Realisierung von Wohnrauminfrastruktur für ältere Menschen. Die Wohnstrategie führt in ihren Teilprojekten weitere Areale auf, die für die Integration dieser zielgruppenspezifischen Bedürfnisse geeignet sind. Dabei ist die Zusammenarbeit mit den Thuner Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen ein wichtiger Bestandteil der Umsetzung.

Zu Frage 3: Welche planerischen oder organisatorischen Instrumente stehen der Stadt zur Verfügung, um die nachträgliche Integration altersgerechter Wohnkonzepte in bereits laufende städtische oder private Projekte zu prüfen?

Bei allen grösseren Arealentwicklungen wird, basierend auf der Wohnstrategie, das Ziel der Realisierung zielgruppenspezifischen Wohnraums und ergänzender Infrastrukturen zu Beginn des Arealentwicklungsprozesses im Rahmen von Planungsvereinbarungen festgehalten. In den meisten Fällen wird die Realisierung eines vielfältigen und flexiblen Wohnraumangebots verlangt, welches Wohnraum für ältere Menschen umfasst. Auch die Thuner Wohnbau-Charta, welche von vielen Thuner Genossenschaften unterzeichnet wurde, hält fest, dass durch die Genossenschaften ein vielfältiges, zeitgemässes Wohnungsangebot realisiert werden muss. Darüber hinaus orientieren sich die Entwickler, die Grundeigentümerinnen und die Genossenschaften bei ihrer Wohnraumstrategie stark am aktuellen und am prognostizierten Markt und an den demographischen Entwicklungen. Dies führt automatisch dazu, dass ein hoher Anteil altersgerechter Wohnungen geplant wird. Die nachträgliche Integration von altersgerechtem Wohnraum in bereits laufende Projekte erachtet der Gemeinderat deshalb als nicht notwendig.

Zu Frage 4: Welche konkreten Schritte zur Umsetzung von Ziel 8 der Wohnstrategie 2030 (altersgerechter Wohnraum) sind geplant, und in welchem zeitlichen Rahmen?

Die Umsetzung von Ziel 8 «Wohnraum für ältere Menschen schaffen» umfasst die folgenden Massnahmen:

- Massnahme 1: «Kleinere altersgerechte Wohnungen (bis 3 Zimmer) in geeigneten Quartieren fördern (z.B. durch Ortsplanung OPR, Bodenpolitik).»
- Diese Massnahme ist eine städtische Daueraufgabe. Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden und werden in der OPR (grossflächige Aufzonungen und Schaffung von Möglichkeiten zur Aufstockung / Umbau von Einfamilien- zu Mehrgenerationenhäusern) sowie diversen laufenden Arealentwicklungen geschaffen. Vgl. auch Antwort zu Frage 1.
- Massnahme 2: «Förderung von flexiblen Wohnungen und Wohnformen, die sich verändernden Lebensphasen Rechnung tragen.»
- vgl. Massnahmen 1 und 3 sowie Antwort zu Frage 1.
- Massnahme 3: «Im Rahmen der Erneuerung von Wohnbaugenossenschaften und städtischen Wohnungen gezielt auf die Schaffung von Angeboten für ältere Menschen hinwirken.»
- Die Zusammenarbeit mit den Thuner Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist eine städtische Daueraufgabe. Aktuell werden mit den Arealentwicklungen Freistatt, Bostudenzelg und Siegenhaltergut konkrete Projekte vorangetrieben, welche entsprechende Angebote umfassen. Dazu sind diverse Genossenschaften an der Erarbeitung ihrer Gesamtstrategien und Erneuerungsplanung, welche in enger Zusammenarbeit mit der Stadt erfolgt. Darin werden u.a. die Bedürfnisse der unterschiedlichen Zielgruppen festgehalten (vgl. auch Antwort zu Frage 3).
- Massnahme 4: «Kenntnisse betreffend Wohnbedürfnisse der Zielgruppe „ältere Menschen“ vertiefen (z.B. durch Befragungen).»
- Die Wohnbedürfnisse der Zielgruppe Seniorinnen und Senioren wurden im Rahmen der Umsetzung des Altersleitbilds (siehe Beilage) durch die zuständige Abteilung Soziales abgeholt. Es zeigte sich, dass in Thun – analog zu den anderen Schweizer Städten – die meisten Menschen in

ihren eigenen vier Wänden alt werden wollen. Weiter als wichtig erachtet wurde der Bezug von externen Dienstleistungen, die Nähe von ÖV und Geschäften für den alltäglichen Bedarf sowie die Erschwinglichkeit der Wohnung. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde der Wegweiser für Seniorinnen und Senioren erarbeitet (vgl. Beilage) mit einer breiten Übersicht zu den Wohnangeboten im Alter sowie den vielfältigen Unterstützungs- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, die zu Hause wohnen. Aufgrund der aktuell zunehmenden Anfragen zu Alterswohnungen in Thun ist geplant, mit einer digitalen Umfrage bei Vertreterinnen und Vertretern aus dem Immobilienbereich eine Übersicht über entsprechende Wohnangebote in Thun zu gewinnen und Ansätze zu entwickeln, wie die Wohnungssuchenden über diese Angebote informiert werden können.

- Massnahme 5: «Die Altersheimplätze in der Stadt Thun sollen vorab im Umfeld bestehender Institutionen und bedarfsorientiert ausgebaut werden.»
- Die Prüfung des Wohnraumangebots und des Betreuungsangebots für ältere Menschen war Bestandteil der Erarbeitung des Altersleitbilds (vgl. Beilage). Die Umsetzung ist eine städtische Daueraufgabe. Bei Bedarf unterstützt die Stadt die Institutionen bei Entwicklungs- und Sanierungsvorhaben, welche planungsrechtliche Anpassungen benötigen.
- Massnahme 6: «Altersspezifische Angebote an Dienstleistungen, Betreuungen und medizinischer Versorgung ausbauen.»
- Nebst der Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen (vgl. Massnahme 1) ist insbesondere auch die Bereitstellung der notwendigen Information über ergänzende Wohnraumangebote und die Koordination der verschiedenen Institutionen von zentraler Bedeutung. Mit der Erarbeitung des Wegweisers für Seniorinnen und Senioren (vgl. Beilage) konnte hierzu ein wichtiger Beitrag geleistet werden. Auch das Altersleitbild (vgl. Beilage) trägt zur Umsetzung dieser Massnahme bei.
- Massnahme 7: «Zusammenarbeit mit privaten Organisationen (z. B. Hauseigentümerverband: Netzwerk altersgerechtes Wohnen).»
- In der Zusammenarbeit mit privaten Organisationen sind Alterswohnungen für weitgehend selbstständige Seniorinnen und Senioren ein zentrales Thema. Es ist geplant, die Angebotsübersicht im Wegweiser für Seniorinnen und Senioren gemeinsam mit den Vertreterinnen und Vertretern aus dem Immobilienbereich zu erweitern. Zudem soll geprüft werden, wie Interessierte über diese Angebote an Alterswohnungen geeignet informiert werden können.

Zu Frage 5: Welche Rolle kann der Gemeinderat im Sinne einer steuernden Einflussnahme übernehmen, sowohl im gemeinnützigen wie auch im privaten Wohnungssegment? Und wie beurteilt er Modelle, bei denen ein klar definierter Mindestanteil (z. B. 1-2 Wohnblöcke oder ca. 50 Wohnungen) pro Quartier für selbstständig wohnende, finanziell autonome Seniorinnen und Senioren reserviert wird?

Die Stadt nimmt bereits heute gemäss Wohnstrategie 2030 eine aktive Rolle ein. So nimmt sie beispielsweise Einfluss über die Nutzungsplanung, die Landabgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften und mittels gezielter, vertraglich geregelter Zusammenarbeit mit Planungspartnerinnen und -partnern (vgl. auch Antwort zu Frage 4). Der Gemeinderat erachtet die vorgeschlagenen Modelle zur Einflussnahme als nicht sinnvoll. Die Wohnraumentwicklung verlangt eine gesamtheitliche Betrachtung und soll nicht isoliert einzelne Zielgruppen adressieren. Wichtiger ist die Realisierung eines breiten, auf verschiedene Bedürfnisse sowie Lebenslagen ausgerichteten und insbesondere flexibel ausgestalteten Wohnraumangebots mit ergänzenden Infrastrukturen, in welchem alle Generationen den notwendigen Wohnraum finden. Die Festlegung eines

Mindestanteils von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen käme einer einseitigen Fokussierung gleich und würde die Gefahr bergen, dass Wohnraum realisiert wird, welcher auf dem Markt nicht nachgefragt wird.

Zu Frage 6: Welche Instrumente hält der Gemeinderat für geeignet, um durch Vorgaben und Einflussnahme in den genannten Projekten preisgünstige altersgerechte Wohnungen zu ermöglichen (vgl. solina.ch), vorzugsweise innerhalb des gemeinnützigen Wohnungsanteils, sofern dies zweckkonform möglich ist, andernfalls auch unter Einbezug privater Investoren und mit Fokus auf eigenfinanzierte Seniorinnen und Senioren?

Die Stadt Thun verfügt bereits heute über geeignete Instrumente für eine entsprechende Einflussnahme in gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnbauprojekten (vgl. auch Antwort zu Frage 5). Der Gemeinderat erachtet es als nicht zielführend, weitergehende zielgruppenspezifische Vorgaben anzuwenden.

Zu Frage 7: Ist der Gemeinderat bereit, im Rahmen der genannten Bauprojekte durch koordinierende Einflussnahme die Prüfung eines Pilotprojekts für ein Alterswohn-Cluster vorzunehmen, mit Schwerpunkt auf selbstständig wohnende und eigenfinanzierte Seniorinnen und Senioren und dem Stadtrat darüber zeitnah Bericht zu erstatten?

In den genannten Wohnbauprojekten werden Wohnangebote und ergänzende Infrastrukturen für die Zielgruppe «ältere Menschen» jeweils projektspezifisch und eingebettet in einer ausgewogenen Gesamtwohnraumstrategie berücksichtigt. Der Gemeinderat möchte sich auf die Realisierung dieser Angebote fokussieren und sieht aktuell keinen Bedarf für ein darüber hinausgehendes Pilotprojekt für einen Alterswohn-Cluster.

Thun, 4. Februar 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

- Altersleitbild der Stadt Thun, 2014
- Wegweiser für Seniorinnen und Senioren in Thun, 7. Auflage, 2025