



il Vico

Gesellschaftlicher Nutzen und mögliche Rolle der öffentlichen Hand

Stand: 22. August 2026

Inhalt

1.	Kurzfassung.....	2
2.	Einordnung des Dokuments	2
3.	Gesellschaftlicher und politischer Kontext	2
4.	Öffentlicher Nutzen von il Vico	3
5.	Warum ein öffentliches Engagement sinnvoll sein kann	4
6.	Mögliche Rolle der öffentlichen Hand im Projektverlauf	4
7.	Formen der öffentlichen Unterstützung.....	5
8.	Voraussetzungen für öffentliche Kooperation und Förderung.....	6
9.	Standort und Quartier als politische Ebene	7
10.	Zusammenarbeit und Beteiligung.....	7
11.	Lernen und Übertragbarkeit	7
12.	Schlussfolgerung	8



1. Kurzfassung

il Vico verbindet gemeinschaftliches Wohnen mit öffentlichen Anliegen der Alters-, Wohnungs-, Sozial-, Raumplanungs- und Umweltpolitik.

Das Modell schafft eine zusätzliche Wohnperspektive für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen mit Fokus auf Personen ab 50 Jahren. Es soll freiwillige Wohnungswechsel erleichtern, soziale Beziehungen stärken, vorhandenen Wohnraum bedarfsgerechter nutzen und den individuellen Flächen- und Ressourcenbedarf durch gemeinsam genutzte Infra-struktur verringern.

Damit ist il Vico mehr als ein privates Wohnprojekt. Der gesellschaftliche Nutzen entsteht jedoch nicht automatisch. Er muss in der Ausgestaltung, der Trägerschaft, der Zugänglichkeit, der Finanzierung und im späteren Betrieb dauerhaft verankert und mit geeigneten Kenngrössen beobachtet werden.

Kernbotschaft

Die öffentliche Hand soll il Vico nicht anstelle der künftigen Bewohnerschaft realisieren. Sie kann dort eine ermöglichende Rolle übernehmen, wo das Projekt einen nachweisbaren öffentlichen Nutzen schafft und private Initiative allein diesen Zusatznutzen nicht ausreichend hervorbringen kann.

2. Einordnung des Dokuments

Dieses Papier ergänzt die Überlegungen zu den strategischen Handlungsfeldern. Es beschreibt nicht die betrieblichen Regeln des Zusammenlebens und nicht den konkreten Finanzierungs- oder Terminplan. Im Zentrum stehen die gesellschaftspolitische Einordnung von il Vico und die Frage, wie öffentliche Stellen das Vorhaben über seine Entwicklungsphasen begleiten können.

Die genannten Unterstützungsmöglichkeiten sind als Gesprächs- und Prüffelder zu verstehen. Zuständigkeiten, rechtliche Grundlagen und verfügbare Instrumente unterscheiden sich je nach Gemeinde, Kanton, Projektphase und Standort. Aus diesem Papier entsteht kein Anspruch auf eine bestimmte Förderung.

3. Gesellschaftlicher und politischer Kontext

3.1 Demografischer Wandel

Die Alterung der Bevölkerung verändert den Bedarf an Wohnraum, Versorgung und sozialer Infrastruktur. Das Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik erwartet, dass auf 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren im Jahr 2055 rund 45 Personen ab 65 Jahren kommen; 2025 liegt dieser Altersquotient bei 33. [1] Gefragt sind deshalb Wohnformen, welche einen vorausschauenden Wechsel ermöglichen, bevor Einschränkungen oder akuter Unterstützungsbedarf die Wahlmöglichkeiten verkleinern.

3.2 Wohnraumnutzung und Wohnmobilität

Eine aktuelle Untersuchung im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen zeigt, dass Personen ab 66 Jahren im Median 59 bis 65 Quadratmeter Wohnfläche pro Person nutzen. Bei den 26- bis 45-Jährigen sind es 36 Quadratmeter. Wenn ältere Menschen umziehen, verringert sich ihre Wohnfläche häufig deutlich; solche Umzüge sind



bisher jedoch zu selten, um den Wohnungsmarkt stark zu beeinflussen. [2] Damit wird die Qualität attraktiver Alternativen zu einem entscheidenden politischen Ansatzpunkt.

3.3 Soziale Teilhabe

Einsamkeit und soziale Isolation sind gesellschaftliche Herausforderungen, die sich gemäss Bundesamt für Gesundheit mit zunehmendem Alter akzentuieren können. [3] Gemeinschaftliches Wohnen kann alltägliche Begegnungen und informelle Beziehungen erleichtern. Es ersetzt weder professionelle Betreuung noch eine aktive Sozial- und Gesundheitspolitik.

3.4 Verdichtung und Lebensqualität

Siedlungsentwicklung nach innen verlangt mehr als bauliche Dichte. Das Bundesamt für Raumentwicklung betont den örtlichen Kontext, die Schonung von Natur und Baukultur so-wie eine hohe Lebensqualität und gute Erschliessung. [4] il Vico verbindet deshalb kompaktere private Wohnflächen mit gemeinsam nutzbaren Räumen, qualitätsvollen Aussenbereichen und sozialer Organisation.

4. Öffentlicher Nutzen von il Vico

Der öffentliche Nutzen von il Vico entsteht aus dem Zusammenspiel mehrerer Wirkungen. Keine davon darf als automatische oder allein durch il Vico verursachte Wirkung verstanden werden. Das Projekt schafft vielmehr Voraussetzungen, die einen gesellschaftlichen Beitrag wahrscheinlicher und überprüfbar machen.

Politikfeld	Öffentliche Herausforderung	Beitrag von il Vico
Alterspolitik	Die Zahl älterer Menschen nimmt zu; Wohnformen und Lebensumfelder müssen Selbstständigkeit und Teilhabe länger ermöglichen.	Eine zusätzliche Wohnoption vor einem institutionellen Bedarf; barrierearme Wohnungen, tragfähige Nachbarschaft und private Autonomie.
Wohnungs- und Bodenpolitik	Wohnraum ist knapp, während Haushaltsgrössen und Wohnflächenbedarf häufig nicht mehr zusammenpassen.	Freiwillige Wohnungswechsel erleichtern, Wohnfläche bedarfsgerechter nutzen und gemeinschaftliche Infrastruktur statt mehrfacher Privatflächen anbieten.
Sozial- und Gesundheitspolitik	Soziale Isolation beeinträchtigt Teilhabe und Wohlbefinden; professionelle Ressourcen sind begrenzt.	Alltägliche Beziehungen und informelle Hilfe stärken, ohne Pflege oder professionelle Betreuung zu ersetzen.
Familien- und Generationenpolitik	Generationen begegnen sich im Alltag immer seltener; Familien benötigen geeigneten Wohnraum und tragfähige Nachbarschaften.	Bewusstes Zusammenleben von Familien und Menschen im dritten Lebensabschnitt sowie gegenseitiger Austausch und Unterstützung.
Raumplanung und Baukultur	Siedlungsentwicklung nach innen muss Dichte, Ortsbezug, Freiraum und Lebensqualität verbinden.	Verdichtete, gut erschlossene Lebensräume mit hochwertigen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Übergangsräumen.

Klima- und Ressourcenpolitik	Wohnfläche, Energie, Mobilität und selten genutzte Infrastruktur prägen den individuellen Ressourcenverbrauch.	Kompakte private Flächen, gemeinsames Nutzen, langlebige Strukturen und gute Erreichbarkeit als Suffizienz Ansatz.
Gemeinde- und Quartierentwicklung	Sozialer Zusammenhalt entsteht nicht allein durch Gebäude, sondern durch Beteiligung, Verantwortung und Anschluss an das Umfeld.	Gemeinschaft mit gelebter Mitverantwortung, partizipative Governance und – standortabhängig – Kooperationen mit Quartier, Vereinen und Fachstellen.

5. Warum ein öffentliches Engagement sinnvoll sein kann

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verbinden privaten Wohnnutzen mit Leistungen, deren Wert über die Bewohnerschaft hinausreichen kann. Genau an dieser Schnittstelle kann ein öffentliches Engagement legitimiert sein. Die Unterstützung richtet sich nicht auf einen höheren privaten Wohnkomfort, sondern auf zusätzliche gesellschaftliche Qualitäten.

- Modellentwicklung und Validierung erzeugen Erkenntnisse, die auch anderen Gemeinden, Trägerschaften und Projekten zur Verfügung stehen können.
- Gemeinschaftsräume, Partizipation, soziale Begleitung und Wirkungsmessung verursachen Aufwand, der in einem konventionellen Immobilienprojekt nicht im gleichen Umfang entsteht.
- Bezahlbarkeit, langfristige Zweckbindung und Spekulationsentzug können die privatwirtschaftlichen Finanzierungsspielräume begrenzen, schaffen aber dauerhaften öffentlichen Nutzen.
- Geeignete und gut erschlossene Grundstücke sind knapp. Die öffentliche Hand kann als Grundeigentümerin oder Vermittlerin langfristige Qualitäts- und Nutzungsziele sichern.
- Das Projekt bearbeitet mehrere Politikfelder gleichzeitig. Eine sektorübergreifende Begleitung kann Zielkonflikte früher sichtbar machen und Synergien nutzbar machen.

Der Bund unterstützt mit den Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung seit vielen Jahren lokale, regionale und kantonale Akteure, die neue Methoden für aktuelle Probleme erproben. Fachliche Begleitung und Wissenstransfer gehören dabei ausdrücklich neben der finanziellen Unterstützung zum Förderverständnis. [5] Diese Logik ist für il Vico anschlussfähig, auch wenn die Förderfähigkeit in einem konkreten Programm separat geprüft werden muss.

6. Mögliche Rolle der öffentlichen Hand im Projektverlauf

Die Rolle öffentlicher Stellen verändert sich mit der Projektphase. Früh stehen Dialog, Daten, fachliche Einordnung und Vernetzung im Vordergrund. Mit einem konkreten Standort gewinnen Grundstücks-, Planungs- und Finanzierungsfragen an Bedeutung. Im Betrieb verschiebt sich der Schwerpunkt auf Schnittstellen, Wirkung und Wissenstransfer.

Projektphase	Öffentliches Interesse	Mögliche Rolle der öffentlichen Hand	Voraussetzungen
1. Modellentwicklung	Gesellschaftlichen Bedarf und Übertragbarkeit prüfen.	Fachdialog und Datenzugang; Vernetzung mit Fachstellen; Mitwirkung an Bedarfs- und Zielgruppenvalidierung;	Ergebnisoffenheit; transparente Rollen; Nutzen

		Hinweise auf Strategien und Programme; bei geeigneter Rechtsgrundlage Projektbeitrag oder fachliche Begleitung.	über das erste Projekt hinaus.
2. Standort und Trägerschaft	Lokale Eignung, öffentliches Interesse und dauerhafte Trägerschaft klären.	Standorte oder Areale vermitteln; kommunale Grundstücke beziehungsweise Baurecht prüfen; planungs- und wohnungspolitische Anforderungen früh benennen; Koordination betroffener Stellen; mögliche Förderinstrumente klären.	Standortbezogener Bedarf; faire Verfahren; Bezahlbarkeit; Zweckbindung; klare Trennung von Förderung und Bewilligung.
3. Planung und Realisierung	Qualitätsvolle Verdichtung und ein tragfähiges Wohnprojekt ermöglichen.	Ordentliche Planungs- und Bewilligungsverfahren; fachliche Koordination zu Städtebau, Freiraum, Mobilität, Energie und Hindernisfreiheit; je nach Zuständigkeit Darlehen, Bürgschaften, Beiträge oder Baurecht prüfen.	Rechtsgleichheit und Verfahrensneutralität; gesicherte Finanzierung; Qualität und langfristiger öffentlicher Nutzen.
4. Betrieb und Lernen	Sozialen Nutzen sichern und Erkenntnisse für weitere Vorhaben gewinnen.	Anschluss an Quartier-, Alters-, Familien- und Gesundheitsangebote; Austausch mit Fachstellen; gemeinsame Wirkungsauswertung; Wissenstransfer an Gemeinden und weitere Projekte.	Keine Verlagerung professioneller Aufgaben; Datenschutz; dauerhafte Governance; nachvollziehbares Reporting.

Rollenklarheit

Eine öffentliche Stelle kann ein Vorhaben politisch oder fachlich unterstützen und zugleich Bewilligungs- oder Aufsichtsaufgaben wahrnehmen. Diese Rollen müssen organisatorisch getrennt, transparent und verfahrensneutral ausgestaltet werden.

7. Formen der öffentlichen Unterstützung

Öffentliche Unterstützung ist nicht mit einem direkten Finanzbeitrag gleichzusetzen. Je nach Zuständigkeit und Projektstand kommen unterschiedliche Formen in Betracht. Sie sind einzeln zu begründen und an Bedingungen des öffentlichen Interesses zu knüpfen.

7.1 Nichtfinanzielle Unterstützung

- Fachdialog mit Alters-, Sozial-, Wohnraum-, Bau-, Planungs-, Energie- und Gesundheitsstellen
- Zugang zu verfügbaren kommunalen oder kantonalen Datengrundlagen
- Vermittlung von Kontakten zu Grundeigentümern, Wohnbauträgern, Fachorganisationen und Quartierakteuren
- Mitwirkung bei der standortbezogenen Bedarfs- und Umfeldanalyse
- Koordination verwaltungsinterner Schnittstellen und Benennung der fachlichen Anforderungen
- Unterstützung des Wissenstransfers, sofern das Modell nachweislich übertragbare Erkenntnisse erzeugt



7.2 Grundstücks- und planungspolitische Instrumente

Gemeinden und Kantone können als Grundeigentümer eine aktive Rolle übernehmen. Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht es, Nutzungs-, Qualitäts- und Bezahlbarkeitsziele langfristig zu sichern. Das Bundesamt für Wohnungswesen nennt Baurechte ausdrücklich als Instrument, mit dem preisgünstiger Wohnraum dauerhaft und zu fairen Bedingungen gesichert werden kann. [6] Daneben können – abhängig von der lokalen Rechtslage – planerische Instrumente oder qualitätssichernde Verfahren relevant sein.

7.3 Finanzielle Instrumente

Mögliche Instrumente reichen von projektbezogenen Beiträgen über Darlehen oder Bürgschaften bis zur Förderung einer gemeinnützigen Bauträgerschaft. Auch eine vergünstigte Landabgabe im Baurecht kann eine finanzielle Wirkung entfalten. Das Bundesamt für Wohnungswesen zeigt entsprechende kommunale Handlungsmöglichkeiten auf. [7] Welche Instrumente für il Vico infrage kommen, hängt insbesondere von Gemeinnützigkeit, Kosten-miete, Bezahlbarkeit, Standort, gesetzlicher Grundlage und politischer Zuständigkeit ab.

8. Voraussetzungen für öffentliche Kooperation und Förderung

Je stärker die öffentliche Unterstützung, desto klarer müssen der öffentliche Nutzen und seine langfristige Sicherung sein. Für il Vico sind insbesondere folgende Voraussetzungen relevant:

Standortbezogener Bedarf

Demografie, Haushaltsstruktur, Wohnungsangebot, Erreichbarkeit und lokale Strategien werden für den konkreten Standort geprüft.

Bezahlbarkeit

Die Tragbarkeit für die definierten Zielgruppen wird transparent ausgewiesen; Vorteile öffentlicher Unterstützung kommen dem Projektzweck zugute.

Dauerhafte Zweckbindung

Gemeinnützigkeit, Kostenmiete, Spekulationsentzug und der Umgang mit allfälligen Vermögenswerten werden in Statuten, Verträgen oder Förderbedingungen angemessen gesichert.

Fairer Zugang

Aufnahme- und Belegungskriterien sind transparent, sachlich begründet und diskriminierungsfrei; die Zusammensetzung der Bewohnerschaft folgt nachvollziehbaren Kriterien.

Planerische Qualität

Dichte, Freiraum, Baukultur, Hindernisfreiheit, Mobilität, Energie und Quartierverträglichkeit werden gemeinsam betrachtet.

Anschluss statt Parallelstruktur

il Vico ist mit bestehenden öffentlichen, professionellen und zivilgesellschaftlichen Angeboten vernetzt und übernimmt keine Aufgaben, für die Fachpersonen erforderlich sind.

Wirkung und Transparenz

Leistungen und Ergebnisse werden mit verhältnismässigen Kenngrössen dokumentiert; Grenzen der Aussagekraft bleiben sichtbar.



Tragfähige Organisation

Verantwortlichkeiten, Ressourcen und Übergang vom Verein zur Genossenschaft sind geklärt; öffentliche Unterstützung darf nicht von einzelnen Schlüsselpersonen abhängen.

9. Standort und Quartier als politische Ebene

Der gesellschaftliche Nutzen wird erst an einem konkreten Standort überprüfbar. Eine Gemeinde wird beurteilen, ob il Vico zu ihrer Bevölkerungsentwicklung, Wohnungspolitik, räumlichen Planung und vorhandenen Infrastruktur passt. Dazu gehört auch die Frage, ob freiwerdender Wohnraum tatsächlich im lokalen oder regionalen Markt wirksam wird.

Vor einer vertieften öffentlichen Unterstützung soll deshalb ein Standortdossier erstellt werden. Es umfasst den lokalen Bedarf, die raumplanerischen Voraussetzungen, die Erreichbarkeit, mögliche Schnittstellen zu bestehenden Angeboten, den erwarteten Quartiernutzen sowie die denkbare Rolle der Gemeinde.

Die Öffnung zum Quartier ist standortabhängig auszugestalten. Einzelne Räume, Veranstaltungen oder Kooperationen können den öffentlichen Nutzen erhöhen. Der Umfang der Öffnung muss individuell bewertet werden auch hinsichtlich interner Faktoren wie der Tragfähigkeit oder Nutzens für die Gemeinschaft.

10. Zusammenarbeit und Beteiligung

il Vico berührt Interessen von künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, Nachbarschaft, Grundeigentümern, Verwaltung, Politik, Fachorganisationen und möglichen Finanzierungs-partnern. Eine frühzeitige Beteiligung verbessert nicht nur die Akzeptanz, sondern auch die Qualität des Modells. Hinweise, Anregungen, Kritik und unterschiedliche Bedürfnisse sollen sichtbar gemacht und nachvollziehbar bearbeitet werden.

Für die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand sind feste Ansprechpersonen, dokumentierte Entscheide und ein klarer Umgang mit Zielkonflikten wichtig. Die soziokratische Arbeitsweise von il Vico kann die interne Beteiligung strukturieren; sie ersetzt jedoch nicht die demokratischen, politischen und verwaltungsrechtlichen Verfahren öffentlicher Stellen.

11. Lernen und Übertragbarkeit

Der Modellanspruch von il Vico begründet einen Nutzen über den ersten Standort hinaus. Übertragbar sind insbesondere die Prinzipien des Zusammenlebens, die Governance, der Partizipationsprozess, das Raumprogramm, die Wirkungslogik und die Erfahrungen aus Finanzierung, Aufbau und Betrieb. Nicht jedes bauliche oder betriebliche Detail lässt sich unverändert replizieren.

Werden öffentliche Mittel eingesetzt, soll früh geklärt werden, welche Ergebnisse dokumentiert und anderen Gemeinden, Trägerschaften oder Initiativen zugänglich gemacht werden. Persönliche Daten, vertrauliche Projektinformationen und berechnete Interessen der Bewohnerschaft bleiben geschützt.



12. Schlussfolgerung

il Vico ist eine zivilgesellschaftliche Initiative mit dem Ziel, ein konkretes Wohnprojekt zu realisieren und gleichzeitig Erkenntnisse für zukunftsfähige Wohnformen zu gewinnen. Sein politischer Wert liegt in der Verbindung von Wohnen, Alter, sozialer Teilhabe, Generationen, Raum und Ressourcen.

Die öffentliche Hand kann über die Projektzeit unterschiedliche Rollen übernehmen: zu-nächst als Dialog- und Netzwerkpartnerin, später gegebenenfalls als Grundstückspartnerin, Förderstelle oder fachliche Begleiterin und im Betrieb als Schnittstelle zu bestehenden Angeboten sowie als Partnerin im Wissenstransfer. Voraussetzung ist stets, dass Zuständigkeiten, Verfahren und öffentlicher Nutzen klar ausgewiesen und langfristig gesichert sind.

Politische Haltung

il Vico versteht öffentliche Unterstützung nicht als Ersatz für private Initiative, sondern als mögliche Partnerschaft dort, wo aus einem Wohnprojekt ein überprüfbarer und dauerhaft gesicherter gesellschaftlicher Mehrwert entsteht.

Quellen und Grundlagen

- [1] Bundesamt für Statistik: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2025–2055.
- [2] Bundesamt für Wohnungswesen / Hochschule Luzern: Wohnen im Alter – Wohnsituation und -mobilität älterer Menschen in der Schweiz, 2024.
- [3] Bundesamt für Gesundheit: Gesund altern – Gesundheitsförderung älterer Menschen in der Schweiz.
- [4] Bundesamt für Raumentwicklung: Trends und Herausforderungen – Grundlagen für das Raumkonzept Schweiz.
- [5] Bundesamt für Raumentwicklung: Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2025–2030.
- [6] Bundesamt für Wohnungswesen: Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger – Grundlagen und Empfehlungen, 2026.
- [7] Bundesamt für Wohnungswesen: Preisgünstiger Wohnraum – Baukasten für Städte und Gemeinden, Bereich Finanzieren.

Die genannten Programme und Instrumente dienen der politischen Einordnung. Ihre konkrete Anwendbarkeit ist standort-, zeit- und rechtsgrundlagenabhängig und separat zu prüfen.