

# **Obwaldner Einwohnergemeinden**

## **Überlegungen betreffend Förderung von betreuten Alterswohnformen der Obwaldner Einwohnergemeinden**

vom 30. März 2017

## Stellungnahme der Einwohnergemeinden

Die Arbeitsgruppe hat die Empfehlung zur Förderung von betreuten Alterswohnformen sehr genau analysiert. Betreute Alterswohnformen werden immer wichtiger und sind aufgrund der gesellschaftlichen Bedürfnisse zu fördern. Dabei muss ein vielfältiges Angebot an Wohnkonzepten, die es der älteren Bevölkerung ermöglichen nach ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten möglichst lange selbständig zu bleiben und selbstbestimmt soziale Kontakte zu haben, angestrebt werden. Das Angebot an hindernisfreien Alterswohnungen an zentralen Lagen, kleinere und günstige, bezahlbare Wohnungen für die Seniorinnen und Senioren muss angestrebt werden. Die Gemeinden müssen in Zukunft vermehrt dieses Ziel bei der räumlichen Entwicklung und bei den Bau- und Zonenreglementen miteinbeziehen. Mögliche Massnahmen werden nachfolgend aufgezeigt. Die Gemeinden werden aber die Kommunikation und Information wie auch die Beratung zum Thema Wohnen und Betreuung wahrnehmen müssen. Auch eine aktivere Bodenpolitik mit dem Einfluss der Gemeinden auf die Entwicklung von Grundstücken wird verfolgt werden müssen. Auf Quartierentwicklungen und Quartierernewungen muss das nötige Gewicht beigemessen werden. Aber auch dem hindernisfreien Verkehrsraum muss besonders Beachtung geschenkt werden.

Der Auftrag zur Förderung von altersgerechtem Wohnraum bedeutet für die Einwohnergemeinden nicht automatisch die Verpflichtung zur Finanzierung. Ob sich eine Einwohnergemeinde an der Finanzierung von altersgerechtem Wohnraum beteiligt, hängt vorab von der Versorgungssituation in der entsprechenden Gemeinde ab.

## 1 Zielsetzungen und Massnahmen

### 1.1 Zielsetzungen

Die Frage, welche Wohnform sich für einen betagten Menschen eignet, lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Folgende Fragen sind zuerst zu beantworten:

#### **Betreuung** des betagten Menschen durch

- a. Angehörige
- b. Private Organisationen
- c. Freiwillige (institutionalisiert, nachbarschaftlich, konzeptionell)?

#### **Wohnsituation**

Der betagte Mensch wohnt

- a. selbständig
- b. in Gruppe / Gemeinschaft
- c. im Heim?

### **Betreuungsumfang/-intensität**

Der betagte Mensch braucht Zugriff auf

- a. Nachbarschaftshilfe, Hauswart
- b. Notruf
- c. Serviceleistungen
- d. Pflegedienste?

### **Ansprüche an das Wohnen?**

- a. Möglichst lange in der eigenen Wohnung
- b. Sicherheit mit Notfallkonzepten, Wohnen mit Service
- c. in vertrautem Umfeld
- d. Hindernisfrei
- e. Durchmischte Bevölkerung
- f. Zentrale, fussläufige Lage
- g. Finanziell tragbar

### **Wohnkonzepte?**

- a. Speziell angebotene Alterswohnungen mit Serviceleistungen
- b. Mehrgenerationenwohnhaus
- c. Wohngemeinschaft
- d. Wohnen in einer Pflegefamilie
- e. Betagtensiedlung

Dementsprechend braucht es ein vielfältiges Angebot an Wohnkonzepten, die es der älteren Bevölkerung ermöglichen nach ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten möglichst lange selbständig zu bleiben und selbstbestimmt soziale Kontakte zu haben. Alterswohnungen müssen hindernisfrei und an zentralen Lagen sein. Es braucht kleinere und günstige, bezahlbare Wohnungen für die Seniorinnen und Senioren schaffen, damit Wohnraum für Familien frei wird. Genossenschaften und Korporationen sollen eingebunden werden.

## **1.2 Passive Förderung**

### **Hindernisfreie Bauten**

#### **Erläuterungen**

Mit dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen werden für Wohnbauten ab 8 Wohneinheiten und Gebäude ab 50 Arbeitsplätzen Vorgaben für hindernisfreies Bauen gemacht.

Die Grenzwerte können auf kommunaler Stufe tiefer angesetzt und mit Vorgaben zu Parkplätzen ergänzt werden. Nicht vergessen werden darf die hindernisfreie Gestaltung der Wohnumgebung.

#### **Mögliche Massnahmen**

- Die Gemeinden prüfen bei der Überarbeitung ihrer Bau- und Zonenreglemente die Vorschriften zum hindernisfreien Bauen. Die Parkplatzvorschriften sollen „autoarme“ Wohnbauten ermöglichen.
- Baugesuche werden durch die Beratungsstelle hindernisfrei bauen Nid-/Obwalden geprüft. Die SIA-Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ wird mit Auflagen in den Bauprojekten umgesetzt.

## Umbau im Bestand

### Erläuterungen

Umbauten von Wohnungen und Ergänzung von Einfamilienhäusern mit einer altersgerechten Einliegerwohnung sind zu fördern.

Im Sinn der raumplanerisch anzustrebenden Verdichtung nach innen könnte ein Ausnützungsbonus bei Einfamilienhäusern gewährt werden, wenn eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. Dies würde den älteren Besitzern die Veräusserung bzw. Abtretung der Liegenschaft ermöglichen. Im Gegenzug könnten sie sich ein Wohnrecht für die hindernisfreie Wohnung sichern.

### Mögliche Massnahmen

- Die Gemeinden prüfen bei der Überarbeitung ihrer Bau- und Zonenreglemente wie Hürden abgebaut bzw. Anreize für eine Erneuerung geschaffen und Wohnraumerweiterungen in Einfamilienhäuser ermöglicht werden können.
- Dienstleistungen der Beratungsstelle hindernisfrei bauen Nid-/Obwalden vermitteln oder eigene Beratungsangebot aufstellen.

## 1.3 Information

### Beratung

### Erläuterungen

Eine Beratung zum Thema Wohnen und Betreuung soll möglichst niederschwellig in Anspruch genommen werden. Die vielfältigen Angebote und Dienste der verschiedensten Organisationen sollen durch eine zentrale Anlaufstelle vermittelt werden.

### Mögliche Massnahmen

- Die Gemeinden prüfen die Schaffung einer Kompetenzstelle für Wohn- und Betreuungsfragen.
- Wissensaustausch zwischen Gemeinde und Institutionen aber auch zwischen Sozialdepartement und der für die Gemeindeentwicklung zuständigen Organe. Das Thema Alter gehört überall auf die oberste Prioritätenliste.
- Vermittlung Freiwilligenarbeit (z.B. KISS)
- Auf Verwaltungen grösserer Liegenschaften zugehen und auf Anliegen von älteren Bewohnern sensibilisieren.

## 1.4 Aktive Förderung

### Aktive Bodenpolitik

### Erläuterungen

Für den Bau und die Finanzierung von altersgerechten Wohnungen, namentlich im Bereich Eigentumswohnungen, besteht auf dem Markt ein wachsendes Interesse. Nachholbedarf besteht im Bereich der altersgerecht gebauten Mietwohnungen, die auch betagten Menschen mit geringem Einkommen zur Verfügung stehen. Hier kann die Gemeinde mit einer aktiven Bodenpolitik unterstützend eingreifen. Um Wohnungen kostengünstig (zur Kostenmiete) abgeben zu können, muss der Landpreis moderat sein.

#### Mögliche Massnahmen

- Erwerb zentral gelegener Grundstücke durch die Gemeinde. Anpassung der Finanzkompetenzen des Gemeinderates prüfen, damit schnell am Markt reagiert werden kann.
- Projekte auf gemeindeeigenen, zentralen Grundstücken mit Investoren und Anbietern oder Genossenschaften entwickeln.
- Einfluss auf die Entwicklung von Grundstücken der öffentlich-rechtlichen Körperschaften (Korporationen) nehmen.

### Quartiererneuerungen

---

#### Erläuterungen

Wohnquartiere mit alter Bausubstanz und älterer Bevölkerung geben einen Hinweis auf vorhandene Erneuerungspotentiale.

#### Mögliche Massnahmen

- Die Erneuerungs- und Entwicklungspotentiale können aktiv bewirtschaftet werden. Neben einer anzustrebenden Innenverdichtung können mit der Quartiererneuerung die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung aufgenommen werden.

### Quartierentwicklung

---

#### Erläuterungen

Bei Überbauungsplanungen können spezifische Anliegen früh eingebracht werden. Durchmischte, altersgerechte Bebauungen mit gemeinschaftlicher Infrastruktur, die gut in die Umgebung eingebunden sind, sind ein Gewinn für alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

#### Mögliche Massnahmen

- Formulierung von Anliegen an die Eigentümer und Investoren (am besten gestützt auf ein Altersleitbild).
- Einflussnahme auf Durchmischung und Angebot an gemeinschaftlichen Räumen im Rahmen von Quartierplänen.

## 1.5 Weitere Massnahmen zum Wohnumfeld, im öffentlichen Raum und Quartier

### Geschwindigkeitsreduktionen

---

#### Erläuterungen

Um Stresssituationen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung im Strassenverkehr zu entschärfen sind die gefährlichen Geschwindigkeiten möglichst flächendeckend zu reduzieren. Dies insbesondere in Zentrumsbereichen.

Unsicherheiten durch die Entfernung von Fussgängerstreifen in Tempo-30-Zonen oder Begegnungszonen sind durch eine spezielle Gestaltung der Querungsstellen aufzufangen. Die Anforderungen von Kindern und Menschen mit Behinderung sind diesbezüglich gleich. Ältere Menschen machen jedoch nicht gerne Umwege und Queren die Fahrbahn möglichst direkt.

#### Mögliche Massnahmen

- Prüfung von Niedriggeschwindigkeitszonen in den Quartieren und den Zentrumsbereichen.

## Hindernisfreier Verkehrsraum, altersgerechter öffentlicher Raum

### Erläuterungen

Ältere Menschen sind als Gruppe mit speziellen Bedürfnissen bei der Planung von Infrastrukturprojekten zu berücksichtigen.

### Mögliche Massnahmen

- Bei Verkehrs- und Strassenbauprojekten ist die Norm SN 640 075 „Hindernisfreier Verkehrsraum“ anzuwenden.
- Die Gemeinden überprüfen den öffentlichen Raum auf Hindernisse und ein altersgerechtes Angebot. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:
  - im Siedlungsraum sind vorzugsweise alle 200 – 300 Meter Sitzgelegenheiten anzubieten.
  - Fussgängerquerungen sind hindernisfrei ausgestaltet (Trottoirabsenkungen).
  - Beläge der Fussgängerflächen sind für Rollstühle und Gehhilfen geeignet.
  - Trottoirs sind genügend breit und nicht durch Hindernisse verstellt.
- Genügend öffentlich zugängliche Toiletten in Zentrumsbereichen und in wichtigen Naherholungsgebieten.
- Bushaltestellen sind gemäss Behindertengleichstellungsgesetz bis Ende 2023 entsprechend auszugestalten.
- Begegnungsorte abseits vom Strassenlärm, Treffpunkte bei wichtigen Einrichtungen.
- Dem Winterdienst auf Trottoirs und der Schneeräumung bei Fussgängerquerungen ist hohe Priorität beizumessen.

## Versorgungssicherheit

### Erläuterungen

Die teilweise eingeschränkte Mobilität kann zu Vereinsamung führen. Viele ältere Menschen wünschen ein fussläufig erreichbares Angebot für Güter des täglichen Bedarfs und für medizinische Dienstleistungen.

### Mögliche Massnahmen

- Die Gemeinden fordern und fördern Einkaufshilfen über Freiwilligenarbeit oder Lieferdienste durch das Gewerbe. Lieferdienste können auch als Energiestadt-Massnahme gefördert werden.

### Massnahmen:

Im Rahmen der Förderung von betreuten Alterswohnformen stehen jeder einzelnen Gemeinde folgende Möglichkeiten offen, eine Massnahme für sich zu formulieren und umzusetzen:

1. **Passive Förderung (hindernisfreies Bauen durch Vorschriften in Bau- und Zonenreglementen, Umbau im Bestand durch altersgerechte Umbauten, usw.)**
2. **Information (Schaffung Beratungsstelle, Wissensaustausch, Vermittlung Freiwilligenarbeit, auf Anliegen von älteren Bewohnern sensibilisieren)**
3. **Aktive Förderung (Versorgungslücken schliessen, aktive Bodenpolitik, Quartiererneuerungen und -entwicklung, usw.)**
4. **Weitere Massnahmen zum Wohnumfeld im öffentlichen Raum und Quartier (Geschwindigkeitsreduktion in Quartieren und Zentrumsbereichen, altersgerechter öffentlicher Raum und Verkehr, Versorgungssicherheit, usw.)**