

Massnahmen zur Förderung von altersgerechtem Wohnen im Kanton Baselland

1. Rechtliche Grundlagen

- Gemäss §106a, Absatz 1, der **basellandschaftlichen Kantonsverfassung** soll im Kanton altersgerechtes Wohnen gefördert werden.
- In §108, Absatz 1,2 und 4, des **Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft** (Stand 1.4. 2020) heisst es:

¹ *Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.*

² *In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss, bei solchen mit Erschliessung durch Lift zum Teil auch in den Obergeschossen, so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten. In schwierigen topographischen Verhältnissen können Ausnahmen gestattet werden.*

⁴ *Bei Umbauten und bei Nutzungsänderungen kann auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegensprechen.*

2. Altersgerechtes Wohnen

Die meisten älteren Menschen wollen so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben. Dank einem ausgebauten Netzwerk von Dienstleistungen (ambulante Pflege, Mahlzeitendienst, Begleitdienst, Reinigungsdienst u.a.) sind heute die Voraussetzungen dafür besser als früher. Dazu kommt die Tatsache, dass in den letzten Jahrzehnten die Lebenserwartung in guter Gesundheit stetig zugenommen hat, siehe dazu <https://ind.obsan.admin.ch/indicator/monam/lebenserwartung-in-guter-gesundheit-ab-65-jahren> .

Altersgerechtes Wohnen hat im Wesentlichen drei Komponenten: eine gesundheitliche, eine soziale und eine bauliche.

Wie und wo Wohnen im Alter möglich ist, hängt entscheidend vom **Gesundheitszustand** ab. Dabei ist es wichtig, zwischen normalen Alterserscheinungen und Krankheiten oder Behinderungen im Alter zu unterscheiden. Alter ist keine Krankheit. Viele Fähigkeiten erreichen im jungen Erwachsenenalter ihren Zenit. Kraft, Reaktionsvermögen und Hör- Sehleistung verändern sich natürlicherweise im Verlauf des Erwachsenenalters. Klassisches Beispiel dafür ist die Alterssichtigkeit, welche in der Regel zwischen 40 und 50 Jahren merklich das Lesen auf kurze Distanz einschränkt und auch die hartnäckig

Junggebliebenen zwingt, sich mit dem Kauf einer Lesebrille von der Jugend zu verabschieden. Neben diesen natürlichen Veränderungen tauchen aber mit zunehmendem Alter auch Krankheiten und Behinderungen häufiger auf. Dabei stehen Mobilitätseinschränkungen, Sinneseinschränkungen (Seh- und Hörbehinderungen) und kognitive Einschränkungen (z.B. Demenz oder Folge eines Hirnschlags) im Vordergrund. Aber auch das Vorliegen anderer Faktoren wie Schwindel und psychiatrische oder rheumatische Erkrankungen können für das sichere und autonome Wohnen im Alter eine Herausforderung darstellen.

Zwei Faktoren sind beim Themenbereich Gesundheit im Alter von besonderer Bedeutung: einerseits liegen typischerweise **mehrere Krankheitsbilder gleichzeitig** vor (Multimorbidität). Eine leichte Seheinschränkung in Kombination mit einem schlurfenden Gang erhöht die Stolpergefahr bei einer unerwarteten Stufe oder Schwelle. Die gegenüber jüngeren Menschen verlangsamte Reaktionsgeschwindigkeit und geringere Kraft beeinflussen die Schutzreaktion negativ und eine weniger elastischer Knochenaufbau oder gar eine Osteoporose machen einen Knochenbruch viel wahrscheinlicher. Nicht nur die direkten Sturzfolgen sind gravierender. Die Heilung verläuft langsamer, die Risiken in der Heilungsphase sind grösser (z.B. Thrombose, Lungenentzündung). Und oft wird die Mobilität nach einem schwereren Unfall durch die Angst vor dem nächsten Sturz dauerhaft eingeschränkt.

Zudem gibt es einen **zeitlichen Faktor**. Der Gesundheitszustand, die Mobilität und Autonomie können sich bei älter werdenden Menschen viel schneller ändern als bei jüngeren mit einem nicht krankheitsbedingt fortschreitenden Krankheitsverlauf. Diesem zweiten Faktor gilt es bei einer Wohnberatung und Wohnraumanpassung bei älteren Menschen besondere Beachtung zu schenken.

Die **soziale Komponente** betrifft vor allem das Thema Vereinsamung. Hier sind die sozialen Dienste gefordert und müssen Nachbarschaftsmodelle entwickelt und gefördert werden.

Die **bauliche Komponente** steht im Zentrum dieser Betrachtungen. Eine hindernisfreie bauliche Umgebung erhöht die Autonomie und die Sicherheit älterer Menschen. Aber auch jüngerer Menschen profitieren vom hindernisfreien Bauen; seien es als Eltern mit Kinderwagen, als vorübergehend Behinderte nach einem Beinbruch, beim Transport von schweren oder sperrigen Gütern (z.B. beim Umzug) oder nach dem Einkauf mit dem Einkaufstrolley. Eine altersgerechte Beleuchtung erhöht die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl aller im öffentlichen Raum, beim Hauszugang, in der Tiefgarage und im Treppenhaus. Und die multimodale Informationsausgabe (z.B. akustische Haltestellendurchsage und optische Anzeige über ein Display) im öffentlichen Verkehr erleichtert nicht nur sinnesbehinderten Menschen die Orientierung, sondern beispielsweise auch fremdsprachigen Menschen oder Menschen mit einer Leseschwäche (Dyslexie).

Der Vollständigkeit halber soll hier erwähnt werden, dass «Altersgerechtes Wohnen» nur möglich ist, wenn auch der öffentliche Raum, Geschäfte des täglichen Bedarfs und der öffentliche Verkehr an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen angepasst werden.

Neben den drei aufgeführten Komponenten gilt es immer auch, die **gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Sicht** nicht zu vergessen. Ältere und behinderte Menschen sind ein vollwertiger und wichtiger Teil der Gesellschaft und sollen da wohnen können, wo sie es als richtig und ideal erachten und wenn immer möglich nicht fremdbestimmt platziert werden. Zudem ist es bis zu einem bestimmten Unterstützungsgrad auch **volkswirtschaftlich sinnvoller**, wenn ältere Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können.

3. Welche Faktoren sind kritisch für das Wohnen im Alter ?

Zentralste Faktoren für das Wohnen im Alter sind der **Zugang zu Haus und Wohnung** und der **Sanitärraum**. Natürlich sind andere Faktoren wie die Küche, das Schlafzimmer oder ein Balkon auch wichtig. Aber ein Mahlzeitdienst kann das Essen bringen; ein Wasserkocher oder eine mobile Kochplatte können irgendwo in der Wohnung aufgestellt werden. Ist das Schlafzimmer nur über eine Treppe erreicht werden, kann das Bett auch im Büro im Erdgeschoss aufgestellt werden. Wenn aber das Badezimmer im Obergeschoss liegt – was gerade bei Einfamilienhäusern oft der Fall ist – so ist die selbständige Körperpflege bei einer starken Gehbehinderung nicht mehr möglich, auch wenn die Mobilität das Wohnen auf einer Ebene noch möglich machen würde. Hilfe annehmen bei intimen Verrichtungen ist schon ausserordentlich schwierig und einschneidend. In der Regel zwingt die Unerreichbarkeit des Badezimmers aber zum Auszug. Gleiches gilt, wenn das Haus oder die Wohnung behinderungsbedingt nicht mehr erreicht werden können. Zugang und Sanitärraum sind also die wichtigsten baulichen Faktoren für den Verbleib zu Hause. Bei bedeutenden körperlichen Einschränkungen – aber nicht generell! – sind bauliche Anpassungen in diesen Bereichen aber auch am aufwändigsten und / oder teuersten. Stichworte dazu sind der Einbau eines Treppenlifts und der Ersatz einer Badewanne durch eine bodenebene Dusche.

4. Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum oder Miete ?

Als **Eigentümer/in eines selbstbewohnten Einfamilienhauses** sind die Anpassungsmöglichkeiten und Freiheiten am Grössten. So kann ein Badezimmer ohne Weiteres umgebaut oder kann ein Treppenlift installiert werden. Eine Baubewilligung ist nötig, wenn es im Hausinnern zu einer Nutzungsänderung kommt und wenn die Fassade oder das Volumen verändert werden (Anbau, Aufbau).

Stockwerkeigentümer/innen können innerhalb der Wohnung Anpassungen vornehmen, sofern nicht allgemeine Teile des Hauses (Fassade, Wohnungstrennwände u.a.) berührt werden. Für Anpassungen im Treppenhaus und anderen Bereichen ausserhalb der eigenen Wohnung muss die Stockwerkeigentümerversammlung ihre Einwilligung geben. Beispiele dafür sind ein Treppenlift, ein zweiter Handlauf im Treppenhaus, eine Rampe zum Hauseingang oder Anpassungen in der gemeinsamen Tiefgarage.

Mieter/innen brauchen für bauliche Anpassungen in der Wohnung und im Haus die Einwilligung des Hausbesitzers / der Hausbesitzerin. Im Badezimmer betrifft das auch die Montage von Haltegriffen auf Fliesen. Grundlage ist der Art. 206a des Obligationenrechts, Absatz 1, der wie folgt lautet: «*Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.*». Für die finanzielle Unterstützung von Anpassungsmassnahmen im Mietverhältnis ist der Absatz 2 von besonderer Bedeutung. Er lautet: «*Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.*». Werden Anpassungsmassnahmen vom Vermieter / von der Vermieterin nur ohne diese Vereinbarung bewilligt, bedeutet dies, dass für den Fall eines Auszugs aus der Wohnung für den Rückbau der getroffenen Massnahmen Geld zurückgestellt werden muss.

5. Hilfsmittel oder bauliche Anpassung ?

Als **Hilfsmittel** werden in diesem Dokument alle die Sicherheit und Selbstständigkeit unterstützenden Gegenstände und Installationen bezeichnet, welche nicht fest und dauerhaft mit der Immobilie verbunden sind. Beispiele dafür sind ein Badelift, ein Haltegriff mit Saugnäpfen, ein Duschstuhl, eine rutschsichere Unterlage unter einem Teppich oder eine Installation, welche akustische Signale (z.B. Türklingel, Telefon) in ein optisches Signal umwandelt. Eine Vielzahl solcher Hilfsmittel ist in der Broschüre «Selbstständig zu Hause wohnen – Einfache Hilfen, die den Alltag erleichtern» des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich zu finden.

Bauliche Anpassungen sind mit einem Eingriff in die Bausubstanz verbunden. Typische und häufige Beispiele dafür sind der Ausbau einer Badewanne und der Einbau einer flachen Duschtasse oder der Einbau eines Treppenlifts.

Zwischen diesen beiden Kategorien gibt es Massnahmen, welche zwar fest mit der Immobilie verbunden sind, deren Eingriffstiefe aber klein ist. Beispiel dafür ist die kontrastreiche Bezeichnung von Stufenvorderkanten oder die Montage eines Haltegriffs oder Handlaufs.

6. Beratungskompetenz

Die kompetente Beratung der älteren Menschen ist wahrscheinlich das wichtigste Element des gesamten Prozesses. Verlangt sind sowohl ein technisches wie ein medizinisch-therapeutisches Wissen. Es stellen sich Fragen wie:

- **Hilfsmittel, bauliche Anpassung oder mehr / andere Unterstützung von aussen** (Hilfe beim Einkauf, beim Wäsche waschen, bei den Finanzen, bei sozialen Fragen u.a.).
- Welche **kombinierten Massnahmen** sind nötig, um einen möglichst langen Verbleib in der Wohnung zu gewähren. Wenn ein hindernisfreier Zugang geschaffen wird, aber die Körperpflege weiterhin erschwert oder unmöglich ist, macht die einzelne Massnahme in der Regel wenig Sinn.
- **Droht bei Partner/innen oder Angehörigen kurz- oder mittelfristig eine Überlastung?** Oft werden behinderte ältere Menschen von ihren ebenso hochaltrigen Partner/innen betreut und gepflegt, was diese körperlich und psychisch überfordert. Dann ist vorrangig diese Frage anzugehen.
- **Sind kognitive Veränderungen erkennbar, welche die Selbständigkeit und Sicherheit kurz- oder mittelfristig in Frage stellen?** Auch in diesem Fall sind zuerst zu diesem Punkt Abklärungen nötig und ist abzuwägen, ob es nicht zielführender ist, für die betroffene Person eine Lösung zu suchen, welche auch längerfristig Stabilität schafft.

Diese Fragen zeigen auf, dass ein breites Spektrum von Kompetenzen gefragt sind und bauliches Fachwissen nicht im Zentrum steht. Dort, wo es nicht «nur» um präventive Massnahmen geht, sondern eine akute Herausforderung angegangen werden muss, ist in der Regel ein Austausch mit dem zuständigen Sozialdienst, dem Hausarzt und / oder den Angehörigen hilfreich.

Die beste Grundvoraussetzung für solche Beratungen bringen Ergotherapeut/innen und die kantonale Beratungsstelle für hindernisfreies Bauen mit (siehe Anhang).

7. Wie kann altersgerechtes Wohnen im Kanton optimal unterstützt werden?

A. Recht

Die grösste Wirkkraft hätten **kantonale und kommunale Bestimmungen im Baugesetz**, welche das altersgerechte Bauen und Umbauen mit Nachdruck fordern oder wenigstens fördern würden.

Die Anforderungen aus dem **kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RPG)**, § 108, Absätze 2 und 4 (siehe Seite 1 dieses Dokuments) sind wenig hilfreich und lassen diverse Ausnahmen zu. «Wohnungen im Erdgeschoss, bei solchen mit Erschliessung durch Lift zum Teil auch in den Obergeschossen, so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist.» heisst in der Praxis, dass in den meisten Fällen nichts gemacht werden muss. Ein älterer Mieter / eine ältere Mieterin kann beim Vorliegen einer Behinderung nicht sicher und selbständig in einer solchen Wohnung leben. Und die Wahrscheinlichkeit, dass ein Hausbesitzer / eine Hausbesitzerin zu grösseren Anpassungen (vor Unterzeichnung des Mietvertrags) Ja sagt oder diese gar finanziell unterstützt, sind erfahrungsgemäss äusserst gering. Vielleicht klingt dieser Gesetzestext fortschrittlich und sozial. In der Praxis ist er aber für das Fördern des selbstbestimmten Wohnens im Alter (oder mit einer Behinderung) wenig wert und zeugt von wenig ernsthaftem Willen, die Wohnsituation älterer und behinderter Menschen nachhaltig zu verbessern.

Ähnlich verhält es sich mit dem hier im Zentrum stehenden **§106a der Kantonsverfassung**. Im Absatz 1 wird zwar bestimmt, dass das altersgerechte Wohnen gefördert werden soll. In den Absätzen 2 und 4 ist aber schon nur noch von der Finanzierung von Wohnraumerneuerung im Kanton, «namentlich im Energiespar- und Umweltschutzbereich» die Rede. **Altersgerechtes Bauen sollte heute in einem Atemzug mit Energie und Umwelt zum Thema Nachhaltigkeit genannt werden.** Trotzdem bleibt es sehr erfreulich, dass der Kanton Baselland mit der finanziellen Förderung altersgerechtem Wohnen in der Deutschschweiz eine Pionierrolle einnimmt.

Altersgerechtes Bauen ist sehr oft mit wenig Aufwand möglich. Durchgehend mindestens 80 Zentimeter breite Türen sind nicht teurer als schmalere Türen, wie sie gerade bei Badezimmern immer noch oft zu finden sind. Eine bodenebene Dusche ist heute ein bezahlbares Lifestyle-Produkt und erinnert nicht zuerst an ein Pflegeheim. Beidseitig angebrachte Handläufe im Treppenhaus sind kein Kostenfaktor bei einem Neubau. Der Einbau eines Aufzugs, wo er nicht zwingend wäre ist aber sowohl mit merklichen Mehrkosten wie mit einem Flächenverbrauch verbunden, der sich nachteilig auf die Wohnungsflächen auswirkt. Hier wäre ein **Ausnützungsbonus** zu prüfen, also die Möglichkeit, das freiwillig für die hindernisfreie Erschliessung eingesetzte Volumen über eine etwas höhere Ausnutzungsziffer zu kompensieren.

B. Ausbildung von Berater/innen

Als eine der ersten Massnahmen sollten Berater/innen aus- und weitergebildet werden. Wie unter Punkt 2 erwähnt, sind dafür Menschen gefragt, welche Grundkenntnisse im medizinisch-therapeutischen Bereich, in sozialer Arbeit und aus dem Baubereich haben. Siehe dazu auch Punkt 6 dieses Dokuments.

C. Information Sozialdienste

Sozialdienste von Gemeinden, Institutionen und Organisationen sind wertvolle Multiplikatoren und Teammitglieder. Sie haben oft aufgrund anderer Herausforderungen im Leben ältere Menschen Kontakt zu denjenigen älteren Menschen, welche auf verschiedenen Ebenen Unterstützung benötigen (Finanzen, Haushalthilfe, Umziehhilfe etc.). Auch die Kirchen können eine wichtige Rolle spielen. Eine Informationsveranstaltung und ein Flyer für diese Fachpersonen wäre hier ein guter Startpunkt.

D. Spitäler und Pflegeheime

Der Bedarf für eine Wohnungsanpassung erwächst besonders oft aus einer akuten Erkrankung oder einem Unfall. Nach einem Hirnschlag oder einem Schenkelhalsbruch sind Hindernisse im Haus oder der Wohnung plötzlich nicht mehr überwindbar. Der Eintritt eines solchen Ereignisses ist in der Regel mit einem Spitalaufenthalt mit nachfolgender Kur oder Rehabilitation verbunden. Bei älteren Menschen oft in Form eines Kurzeitaufenthalts in einem Pflegeheim (so genannte Akut- und Übergangspflege AÜP). Ohne die Abläufe in den Spitälern und Pflegeheimen im Kanton Baselland genau zu kennen, kann gesagt werden, dass die älteren Menschen oft weder beim Eintritt noch beim Austritt detailliert zu ihren Wohnverhältnissen befragt werden. Sie werden zu einem bestimmten Zeitpunkt nach Hause entlassen und müssen dann selber schauen, wie es weitergeht. Diese Situation ist unhaltbar. Gleichzeitig wäre eine möglichst frühzeitige standardmässige Beratung in der Heilungsphase und nach der Rückkehr nach Hause aller älterer Menschen nach bestimmten Krankheits- und Unfallereignissen (Hirnschlag, rheumatologische Erkrankungen, Lungen- und Herzerkrankungen, Folgen von Stürzen u.a.) ein äusserst gezieltes und wirksames Instrument, um diesen Menschen weiterhin ein möglichst sicheres und selbstständiges Wohnen zu Hause zu ermöglichen.

E. Information Hauseigentümer und Bauwillige über freiwillige Massnahmen

Erfahrungsgemäss haben Hauseigentümer/innen aus drei Gründen Vorbehalte gegenüber Wohnungsanpassungen und dem altersgerechten Bauen. Einerseits haben sie Bedenken, Menschen mit «aussergewöhnlichen Bedürfnissen» eine Wohnung zu vermieten. Dann denken sie, dass altersgerechtes Bauen immer mit hohen Zusatzkosten verbunden ist. Und nicht zuletzt befürchten sie, dass eine altersgerechte Wohnung wie eine Pflegewohnung aussieht und andere Mietende abschreckt. Ein Flyer, der aufzeigt, dass altersgerechte Wohnungen für alle Menschen vorteilhaft sind und nicht zuletzt Familien mit Kindern eine durchgehende Hindernisfreiheit schätzen, aber auch, dass viele Massnahmen kostenneutral sind oder wenig Mehrkosten auslösen könnte sie motivieren, freiwillig altersgerecht(er) zu bauen. Wenn ein solcher Flyer an alle Bauwilligen und Hauseigentümer abgegeben würde, könnten Vorurteile abgebaut werden. Und in Kombination mit finanziellen Anreizen oder dem

erwähnten Ausnützungsbonus (siehe Abschnitt A) könnte der Anteil altersgerechter Wohnungen auf freiwilliger Basis gefördert werden.

F. Informationsbroschüre

Eine Broschüre, ähnlich der Publikation der Stadt Zürich, «Selbstständig zu Hause wohnen – Einfache Hilfen, die den Alltag erleichtern», der Stadt Winterthur «Zu Hause älter werden – komfortabel und sicher» oder von Pro Senectute Schweiz «Wie möchte ich im Alter wohnen?» informiert ältere Menschen und ihre Angehörigen über einfache Möglichkeiten, um die bestehende Wohnsituation zu verbessern, gibt Hinweise, worauf bei der Suche einer neuen Wohnung geachtet werden muss und nennt Beratungs- und Kontaktstellen (siehe dazu auch Abschnitt 10).

G. Startveranstaltung für die älteren Menschen und deren Angehörige im Kanton

Eine Startveranstaltung mit Referent/innen und Vertreter/innen der Beratungsdienst für die ältere Bevölkerung und Angehörige würde – zusammen mit der oben erwähnten Broschüre – Öffentlichkeit schaffen.

H. Direktberatung von älteren Menschen

Kompetenz, Transdisziplinarität und ein niederschwelliger Zugang sind die wichtigsten Elemente einer erfolgreichen Dienstleistung zu den Themen Wohnen im Alter und Wohnungsanpassung. Es ist empfehlenswert, für eine solche Beratung vor Ort einen Grundtarif von 50-100 Franken zu verlangen. Das soll sicherstellen, dass die Anfragen ernsthaft sind. Aus demselben Grund ist es ratsam, einen – wenn auch nur minimalen – prozentualen Anteil an den Anpassungskosten den älteren Menschen weiter zu verrechnen. In zu definierenden Härtefällen kann dieser Beitrag natürlich erlassen werden. Idealerweise sollte diese Beratung auch die Option Umzug (innerhalb der Siedlung, in eine Alterswohnung, in betreutes Wohnen) beinhalten. Für eine Erstberatung ist mit einem Aufwand von 2 Stunden (ohne Weg und ohne allenfalls gewünschten schriftlichen Bericht) zu rechnen.

I. Finanzierung von Massnahmen

Einleitend gilt es zu erwähnen, dass beim Auftreten einer Behinderung vor dem Eintritt ins Rentenalter die Invalidenversicherung IV Anpassungen zu Hause finanziert, die entweder der Selbsthilfe dienen oder den Weg zur Arbeit ermöglichen. Weil hier die Finanzierung im Rahmen der rechtlichen Vorgaben geregelt ist, ist es auch einfacher, eine Beratung für Umbau und Finanzierung zu erhalten, zum Beispiel über die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft Hilfsmittelberatung für Behinderte und Betagte SAHB, die Schweizerische Paraplegiker-Vereinigung SPV, Pro Infirmis oder Procap.

Ältere Menschen in guten und stabilen finanziellen Verhältnissen brauchen in der Regel primär eine fachliche Beratung (Hilfsmittel, Umbau), die sie auch selbst bezahlen können. Meist wohnen sie in grosszügigeren Wohnungen oder Häusern mit entsprechend grösseren Badezimmern und auch sonst grosszügigeren Räumen. Erfahrungsgemäss ist bei dieser Gruppe die Chance auch grösser,

dass sie gut vernetzt sind, dass sie es gewohnt sind, Leistungen in Auftrag zu geben und deren Erfüllung einzufordern. Selbstverständlich ist auch der Anteil an Wohneigentum bei dieser Personengruppe am höchsten, was viele Massnahmen vereinfacht.

Ältere Menschen in schwierigen finanziellen Verhältnissen leben in der Regel auf kleiner Fläche in räumlich beengteren Verhältnissen (z.B. sehr kleines Badezimmer). Auch sind sie sich häufiger nicht gewohnt, selbst ihnen zustehende Leistungen einzufordern. Wohneigentum ist selten und die Angst, eine günstige Mietwohnung zu verlieren oft gross. Deshalb ist gerade bei dieser Personengruppe, wo die Not oft am grössten ist, die aktive Nachfrage klein. Nur nicht auffallen. Ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen EL ist oft eine Bedingung für den Zugang zu Unterstützungs- und Stiftungsgeldern wie die Individuellen Finanzhilfen IF von Pro Senectute oder auch Beiträge von privaten Stiftungen. Diese Möglichkeiten sollten im Kanton abgeklärt und ausgeschöpft werden.

Ältere Menschen mit Wohneigentum aber wenig flüssigen Mitteln stellen eine besondere Kategorie dar. Sie haben aufgrund ihres Vermögens (Wohneigentum) kein Anrecht auf Unterstützungsleistungen wie die EL, müssen im Alltag aber sparsam mit ihren finanziellen Mitteln umgehen. Abhängig von der aktuellen Belastung des Wohneigentums, der geplanten Massnahme und der Haltung der zuständigen Bank kann es möglich sein, durch eine Erhöhung der Hypothek Mittel für eine bauliche Anpassung freizumachen. Insbesondere, wenn die Massnahme einen wertvermehrenden Charakter hat wie ein hindernisfreier Anbau im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses. Ist eine Hypothekarerhöhung nicht möglich und sind wenig finanzielle Reserven vorhanden, dürfen diese Menschen nicht «durch die Maschen fallen».

K. Netzwerk Handwerker/innen

Wohnungsanpassungen bei älteren Menschen verlangen nicht nur nach Fachkompetenz. Auch ein Vertrauensverhältnis und ein guter Zugang zu (älteren) Menschen ist von Vorteil. Deshalb kann es sinnvoll sein, regional Handwerker/innen-Teams zu schaffen, die gut zusammenarbeiten, sich für die Thematik interessieren, sich wo nötig entsprechend weiterbilden und immer wieder solche Einsätze übernehmen. Wo möglich und vorhanden sollten bei Wohneigentum «Handwerker/innen des Vertrauens» der Hausbesitzer/innen beigezogen werden.

L. Auszeichnung Altersfreundliche Gemeinde / Altersfreundliche Hauseigentümer

Optional könnte überlegt werden, jährlich oder zweijährlich eine Gemeinde auszuzeichnen, welche die angestrebten Ziele durch eigene Initiativen unterstützt. Gleiches wäre auch für Genossenschaften und private oder institutionelle Investoren möglich, welche Massnahmen vorbildlich umsetzen. Das könnte immer wieder Öffentlichkeit für das kantonale Engagement schaffen.

All diese Massnahmen fördern das altersgerechte Wohnen nachhaltig und mit Breitenwirkung.

8. Welche Prinzipien gelten für eine finanzielle Unterstützung?

- Grundsätzlich gilt immer das Prinzip: «So viel wie nötig, so wenig wie möglich.», entsprechend der IV-Leitlinie, dass die getroffenen Massnahmen «einfach und zweckmässig» sein sollen.
- Massnahmen zur Verbesserung der Hindernisfreiheit in Mehrfamilienhäusern, welche bei umfassenderen Umbauten gesetzlich gefordert sind, werden nicht finanziell unterstützt.
- Auch Massnahmen, welche einem grösseren Personenkreis zugutekommen, sollten von einer finanziellen Unterstützung durch dieses Programm ausgeschlossen oder zumindest kritisch evaluiert werden. Dazu gehören beispielsweise eine Rampe vor einem Mehrfamilienhaus mit Lift (vergleichbarer Nutzen für Familien mit Kinderwagen), eine bessere Aussenbeleuchtung (verbessertes Sicherheitsgefühl für alle Bewohner/innen) oder ein Hauszugang mit Hartbelag (zwar klare Verbesserung für Menschen mit Rollator oder im Rollstuhl, aber auch einfacherer Unterhalt, weniger Schmutzeintrag, einfacherer Transport von schweren Gütern z.B. beim Umzug).
- Wohnungsanpassungen sind sehr individuell und abhängig vom baulichen Umfeld, vom Gesundheitszustand der betroffenen Person, von der familiären Situation (allein lebend / in Partnerschaft mit einer mobilen und kognitiv unauffälligen Person / in Partnerschaft mit einer Person mit Pflege- und Betreuungsbedarf / stabile familiäre Unterstützung aus der Nachbarschaft) und anderen Faktoren. Für Menschen mit einer Sehbehinderung ist ein Treppenhaus kein grosses Hindernis und verlangt vielleicht nur den Einbau eines zweiten Handlaufs und die kontrastreiche Markierung der Stufenvorderkanten. Für eine Person mit einer starken Mobilitätsbehinderung, einer Herz- oder Lungenerkrankung oder starkem Schwindel kann dieselbe Treppe jedoch eine absolute Barriere darstellen. Die Tür zum Badezimmer kann zu schmal für den Zugang mit einem Rollstuhl sein, aber niemand im Haushalt sitzt im Rollstuhl. Manchmal reicht es, das Bett mit einer relativ kostengünstigen Schreiner- oder Metallbaulösung zu erhöhen, damit es wieder möglich ist, sicher und selbständig vom Bett aufzustehen und muss kein höhenverstellbares Pflegebett angeschafft werden. Es gibt nur wenige Massnahmen, die bei «allen mobilitätsbehinderten Menschen» oder «allen sehbehinderten Menschen» immer und immer gleich ausgeführt werden müssen. Im Individualfall sind auch nicht Normen massgebend, sondern individuelle Bedürfnisse.
- Vor allem bei Mietverhältnissen ist bei vergleichbarem Ergebnis der Einsatz eines Hilfsmittels einem Umbau vorzuziehen (z.B. mobiler Badelift statt Ersatz einer Badewanne durch eine Dusche). Dabei muss aber immer die Sicherheit im Zentrum stehen. So ist der dauerhafte Einsatz eines Haltegriffs mit Saugnäpfen statt einer fixen Montage problematisch.
- So weit möglich sind Massnahmen zu bevorzugen, welche auch bei einer Verschlechterung des Gesundheitszustands wirksam bleiben, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist oder eine gesundheitliche Veränderung in naher Zukunft angenommen werden muss (Einbau einer grosszügigen, flachen Duschwanne, auch wenn momentan eine konventionelle Wanne mit hohem Absatz noch überwunden werden kann).
- Bei Hauseigentümer/innen werden nur diejenigen Kosten übernommen, welche die mit einem Umbau verbundene Werterhaltung / Wertsteigerung der Immobilie überschreiten. Wird in einem seit 30 Jahren unveränderten Badezimmer behinderungsbedingt eine neue Dusche, ein neues (Dusch-)WC, ein rutschsicherer Boden und eine altersgerechte Beleuchtung eingebaut, entspricht das einer zumindest werterhaltenden Investition. Hier sollten nur die behinderungsbedingten

Mehrkosten übernommen werden. Das wären zum Beispiel die Mehrkosten eines Dusch-WCs gegenüber einem Standard-WC, der Mehraufwand beim Einbau einer bodenebenen Dusche oder die Kosten für die Haltegriffe. Auch hierfür gibt es Parallelen in der IV-Praxis. Zumindest bei der Erstellung eines Eigenheims durch eine behinderte Person werden nur die behinderungsbedingten Mehrkosten von der Invalidenversicherung übernommen.

9. Individuelle und generelle Förderung

Die Förderung von altersgerechtem Bauen und Wohnen kann hauptsächlich über zwei Wege erreicht werden. Neu gebaute Wohnungen sollten es älteren Menschen ermöglichen, möglichst sicher, selbstständig und lange am gewohnten und selbst gewählten Ort wohnen zu bleiben. Diese soziale Nachhaltigkeit sollte so selbstverständlich sein wie ein umwelt- und energiesensibles Bauen. Die Art der Förderung kann deshalb auch auf entsprechende Modelle zurückgreifen, zum Beispiel <https://www.energiepaket-bl.ch/>. Vorstellbar sind auch einerseits Beiträge à fonds perdu (z.B. bis zu einer Obergrenze von Fr. 5000.-) und andererseits zinslose Darlehen für höhere Investitionen. Zielführend könnte es sein, dass individuelle Anpassungen in bestehenden Gebäuden mit einem direkten Beitrag mit Obergrenze unterstützt werden, für allgemeine Verbesserungen der Altersgerechtigkeit in Mehrfamilienhäusern aber eher oder nur zinslose Darlehen vergeben werden.

A. Individuelle Anpassungen

Individuelle Wohn- und Gesundheitssituationen verlangen nach individuellen Lösungen. Normen wie die SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», Labels und Planungsgrundlagen für Neubauten sind in diesen Situationen nur sehr bedingt hilfreich. Hier sind grosses Fachwissen in der Beratung und Augenmass gefragt.

Ein Katalog von «zwingend durchzuführenden Massnahmen» ist im individuellen Fall mit wenigen Ausnahmen nicht sinnvoll. Dagegen wäre es hilfreich, **für einzelne Fördermassnahmen einen Maximalbetrag festzulegen**, z.B.:

- Kostenübernahme für einen L-förmigen Haltegriff neben dem WC inkl. Montage; Maximalbetrag und Vorgaben zur Art des Haltegriffs und seiner Montageart; Vorgaben für die Montage in einer Mietwohnung)
- Kostenübernahme eines Handlaufs; Maximalbeitrag pro Laufmeter; Vorgaben zu Montageart, Durchmesser des Handlaufs etc.
- Kostenübernahme für die Sicherung eines Haushalts mit einer demenziell erkrankten Person; Einbau eines Induktionsherds (Thema Mehrwert/ Mehrkosten), Armaturen mit Thermostat oder Heisswasserbegrenzung, Sicherung Balkontür u.a.

Dafür wäre es sinnvoll, in der Region mehrere Offerten für solche Massnahmen einzuholen und daraus zum Beispiel einen Mittelwert zu ermitteln, der übernommen wird. Ein Katalog von (abschliessend?) unterstützten Massnahmen müsste noch erstellt werden.

B. Grundlegende Verbesserung der Altersgerechtigkeit eines Gebäudes

Wenn ein privater oder institutioneller Investor oder eine Genossenschaft eine Liegenschaft altersgerecht umbauen will, ist es sinnvoll, ein paar zentrale Anpassungen einzufordern, die möglichst allen (älteren) Menschen zugutekommen, seien es ältere Menschen mit einer Geh- oder Sinnesbehinderung oder auch jungen Familien. Als Grundlage für das Vorgehen können die Verfahren der deutschen Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW beigezogen werden. Ein Link zum Merkblatt «Altersgerecht Umbauen – Kredit (159)» und «Anlage zum Merkblatt Altersgerecht Umbauen – Kredit (159)» finden sich unter Punkt 10 dieses Dokuments. Vergleichbare Dokumente müssten für die Schweiz bzw. den Kanton Baselland noch erstellt werden.

10. Weiterführende Dokumente

Ratgeber «Wohnungsanpassungen bei behinderten und älteren Menschen»

Hindernisfreie Architektur - Die Schweizer Fachstelle
Zollstrasse 115, 8005 Zürich

«Die Wohnung anpassen»

Alzheimer Schweiz
Gurtengasse 3, 3011 Bern

Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten»

Hindernisfreie Architektur - Die Schweizer Fachstelle
Zollstrasse 115, 8005 Zürich

Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten»

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen

«Selbstständig zu Hause wohnen – Einfache Hilfen, die den Alltag erleichtern»

Gesundheits- und Umweltdepartement Stadt Zürich
Walchestrasse 31, 8021 Zürich

«Zu Hause älter werden – komfortabel und sicher»

Departement Soziales, Alter und Pflege
8402 Winterthur

«Wie möchte ich im Alter wohnen?»

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60, 8027 Zürich

«Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen – Leitfaden für altersfreundliche Gemeinden»

Age Stiftung
Kirchgasse 42, 8001 Zürich

«Alte Gebäude altersgerecht umnutzen»

Age -Dossier 2017
Age Stiftung
Kirchgasse 42, 8001 Zürich

Richtlinien «Alters- und sehbehindertengerechte Beleuchtung im Innenraum»

SLG 104:06 2014 d
Schweizer Licht Gesellschaft
Altenbergstrasse 29, 3008 Bern

«Voir+: Sehen – Erkennen – Orientieren»

Alters- und sehbehindertengerechte Gestaltung des Wohn- und Lebensbereichs
Association pour le Bien des Aveugles et malvoyants ABA
Place du Bourg-de-Four 34, 1204 Genève

«Wie möchte ich im Alter wohnen?»

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60, 8027 Zürich

«Eine Wohnung für sich ändernde Bedürfnisse»

Konzept Senior+
Direktion für Gesundheit und Soziales, Route des Cliniques 17, 1701 Fribourg

11. Hilfreiche Websites

wohnenimalter.ch / wohnen-im-alter.ch (Neuaufbau in Bearbeitung)

Website Felix Bohn; Informationen und Download von Broschüren zum Thema

fr.ch/de/gsd/sva/senior-angebot-und-informationen

Projekt Qualidomum des Departements für Gesundheit und Soziales des Kantons Freiburg

wohnungsanpassung-bag.de

Deutsche Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung; Veranstaltungen und Broschüren

kfw.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau; Unterstützung zu Massnahmen für altersgerechtes Wohnen

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-\(159\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-(159)/)

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/)

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Soziale-Organisationen-und-Vereine/Wohngeb%C3%A4ude/Bestand/Barrieren-reduzieren/>

11. Nützliche Adressen

Ergotherapeutinnen-Verband Sektion Region Basel

Zoé Franzen
Präsidentin Sektion Region Basel
Spiegelgrund 1
4303 Kaiseraugst
regionbasel@ergotherapie.ch

Procap Hindernisfreies Bauen Beratungsstelle Aargau – Solothurn – Basel- land

Sebastian Burnell
Frohburgstr. 4
Postfach
4601 Olten
Tel. 062 206 88 50
bauen@procap.ch
sebastian.burnell@procap.ch

Pro Senectute beider Basel

Bahnhofstrasse 4
4410 Liestal
061 206 44 44
beratung@bb.prosenectute.ch

Hilfsmittelausstellung EXMA

Dünnerstrasse 32
CH-4702 Oensingen
062 388 20 20
www.sahb.ch www.exma.ch

Zürich, 24. November 2021

Felix Bohn

Dipl. Architekt ETH, dipl. Ergotherapeut HF,
zert. Lichtdesigner SLG, zert. Gerontologe INAG,
Akustiker FHNW