



PERSPEKTIVE 2030

WOHNEN IM ALTER

1	EINLEITUNG	3
2	ZAHLEN / FAKTEN / PROPORTIONEN	5
2.1	SELBSTÄNDIGE / PFLEGEBEDÜRFTIGE ÄLTERE MENSCHEN 2000 DEMOGRAFISCHE ENTW 2000 - 2030	5
2.2	PRIVAT / KOLLEKTIV WOHNEN.....	5
3	AGE REPORT 2004	6
3.1	AUFTRAGGEBER UND VERFASSER	6
3.2	INHALT	6
3.3	KURZFASSUNG	7
3.4	FOLGERUNGEN	8
4	VERSCHIEDENE WOHNFORMEN IM ALTER	9
4.1	WOHNFORMEN – PRIVAT UND KOLLEKTIV ORGANISERT	9
4.2	WOHNFORMEN – TRENDS	10
5	HINDERNISFREI BAUEN	11
5.1	BAULICHE ANFORDERUNGEN AUS DER SICHT DER GERONTOLOGIE.....	11
6	PROJEKTENTWICKLUNG WOHNEN IM ALTER	12
6.1	SCHLÜSSELFAKTOREN	12
6.2	AUFTRAGGEBER / TRÄGERSCHAFT	12
6.3	UMFANG DER PROJEKT-ENTWICKLUNG	12
6.4	HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT.....	12
7	PROJEKTE	13
7.1	GENOSSENSCHAFT DURACHTAL MERISHAUSEN / BARGEN SH	13
7.2	WOHNÜBERBAUUNG STEINACKER ZÜRICH	14
7.3	GENOSSENSCHAFT SOLINSIEME WOHNFABRIK ST.GALLEN.....	15
7.4	AGE STIFTUNG	15
7.5	ALTERSZENTRUM „IM GRAMPEN“ 8180 BÜLACH	16
8	ANHANG	17
8.1	LITERATUR	17
8.2	INTERNET	17

Die erhöhte Lebenserwartung und die zunehmende Zahl gesunder und aktiver älterer Menschen führen dazu, dass wir heute immer mehr von zwei unterschiedlichen Alterskulturen ausgehen müssen. Einer Alterskultur für aktive ältere Menschen und einer für behinderte und pflegebedürftige ältere Menschen.

Einen vertieften Einblick in diese Thematik bietet die folgende Publikation:

«WACHSTUMSMARKT ALTER – INNOVATIONEN FÜR DIE ZIELGRUPPE 50+» von Oliver Gassmann und Gerrit Reepmeyer / 2006

Der zu erwartende demografische Wandel unserer Gesellschaft hat zur Folge dass auch der Wohnungsmarkt in Zukunft stärker durch die Präferenzen von älteren Menschen bestimmt wird. Die Immobilien- und Planungsbranche muss sich vermehrt mit den Problemen und Wünschen dieser sich rasch wandelnden Bevölkerungsgruppe befassen. In 20 Jahren werden die Senioren nicht mehr die gleichen Lebens- und Wohngewohnheiten haben wie die jetzt lebenden älteren Menschen. Die wurden zum Teil von der Zeit vor und während dem 2. Weltkrieg, dem anschliessenden kalten Krieg und dem konjunkturellen Aufschwung geprägt.

Die erste Nachkriegsgeneration wird anders altern als ihre Eltern. Diesen Generationenwandel hat man bisher eher unterschätzt. Zukunftsorientierte Wohnbauprojekte müssen auf die Generation welche durch die 68er-Bewegung, gesellschaftliche Liberalisierung und Wohlstand geprägt wurden, konzipiert werden.

Die Wohnkosten sind auch im Alter ein entscheidenden wirtschaftlicher Faktor. Pflegebedürftigkeit ist der Hauptgrund für einen Wechsel in eine stationäre Alters- oder Pflegeeinrichtung. Hier sind möglichst kostengünstige Modelle gefragt.

Auch das offizielle Rentenalter ist nicht mehr zeitgemäss. Obwohl sich das 3-Säulen-Prinzip bisher bewährt hat, muss die Alterssicherung flexibler auf die verschiedenen Berufsbiografien und auf die Unterschiede der männlichen und weiblichen Rentner abgestimmt werden.

Die beiden nachfolgend erwähnten Publikationen «ARBEIT UND KARRIERE» und «Arbeit in der alternenden Gesellschaft» geben Empfehlungen und zeigen welche Massnahmen jetzt und in Zukunft getroffen werden müssen um den Anforderungen an die sich verändernde Situation zu entsprechen. Da dieses Thema den Horizont meiner Arbeit überschreitet, werde ich hier nicht mehr weiter darauf eingehen.

«ARBEIT UND KARRIERE: WIE ES NACH 50 WEITERGEHT» von Avenir Suisse / 2006

«ARBEIT IN DER ALTERNDEN GESELLSCHAFT» von R. Riphahn und G. Sheldon/ ZKB / 2006

Vier wesentlichen Veränderungen werden generell das zukünftige Wohnverhalten älterer Menschen bestimmen:

- **Mehr Einpersonenhaushalte.**
- **Mehr ältere Menschen in einer Ehebeziehung.**
- **Weniger ältere Menschen welche mit oder bei ihren Kindern wohnen.**
- **Weniger komplexe Haushaltsformen. Kleine Haushalte in grösseren Wohnungen sind ein Merkmal des gestiegenen Wohlstandes.**

Als wertvolle Informationen für das Thema «Wohnen im Alter» diente mir die Publikation:

«**AGE REPORT 2004 – TRADITIONELLES UND NEUES WOHNEN IM ALTER**» von Prof. Dr. François Höpflinger / 2004/2006

Dieses Werk und weitere Publikationen und Kommentare von F. Höpflinger zeigen einen detaillierten und umfassenden Bericht über die Thematik im Kontext aller möglichen relevanten Faktoren und Einflüsse.

Im ersten Teil dieses Kapitels zeige ich anhand einiger relevanten Zahlen die Dimensionen und Proportionen dieses Themas auf. Ich stelle dann den Age Report mit seinen Schlüsselfakten, Aussagen und Folgerungen vor.

Weiters gehe ich auf die verschiedenen Wohnformen im Alter und ihre Bedeutung in Zukunft ein. Die Ansprüche aus der Sicht der Gerontologie und die speziellen baulichen Erfordernisse werden betrachtet. Die generellen und spezifischen Anforderungen an die Projektentwicklung und die Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft werden definiert.

Anhand von kurzen Projekt-Steckbriefen werden 3 mit dem Age Award prämierte und ein weiteres mustergültiges Objekt vorgestellt.

Hansueli Amacher Oktober 2007

Ergänzung:

Im Frühling 2008 erschien folgende Publikation:

«**NEUES WOHNEN IN DER ZWEITEN LEBENSHÄLFTE**»



ANDREAS HUBER (HRSG.)

Edition WOHNEN 2

herausgegeben vom ETH Wohnforum – CCSA, Departement Architektur, ETH Zürich

Mit Beiträgen von Gerhard Auer, Felix Bohn, Karl Otto Hondrich, François Höpflinger, Andreas Huber, Margrit Hugentobler, Klara Obermüller, Herrad Schenk, Regina Walthert-Galli sowie Auszügen aus dem Tagebuch 1966–1971 von Max Frisch

Wir werden nicht nur älter, wir arbeiten länger, sind aktiver und unternehmungslustiger, als es unsere Großeltern waren. So ist die zweite Lebenshälfte heute für viele Menschen geprägt von vielfältigen Aktivitäten, die ein selbstbestimmtes Handeln mit und ohne Behinderung, oder anderen Einschränkungen verlangen. In diesem Kontext steht auch die Frage nach Wohnformen, die es erlauben, diesen länger und wichtiger werdenden Lebensabschnitt nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Neben dem von der Mehrheit der älteren Menschen nach wie vor favorisierten Wohnen in der angestammten Wohnung entstehen neue gemeinschaftliche Wohnformen wie Nachbarschafts-, Haus- oder Wohngemeinschaften, integrative Wohnprojekte, betreutes Wohnen und Wohngruppen. Vor diesem Hintergrund betrachten namhafte Autorinnen und Autoren die verschiedenen Aspekte der zweiten Lebensphase. Darüber hinaus werden realisierte Projekte in der Schweiz und Deutschland vorgestellt und auf ihre Praxistauglichkeit hin analysiert.

2.1 SELBSTÄNDIGE / PFLEGEBEDÜRFTIGE ÄLTERE MENSCHEN 2000 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG 2000 - 2030

2000			2030		
Bevölkerung	7'204'000	100%			Bevölkerung 8'143'000 100%
Alter			davon Pflegebedürftig*		
65-79	817'700	11.3%			1'359'500 16.7%
65+	1'109'200	15.4%	7.1%	78'750	1'986'800 24.4%
80+	291'500	4.1%	20.5%	59'760	627'300 7.7%
65-69	314'500		0.9%	2'830	538'000
70-74	274'000		1.8%	4'930	453'900
75-79	229'200		4.3%	9'860	367'600
80-84	150'100		11.1%	16'660	303'200
85-89	94'700		23.6%	22'350	198'200
90-94	38'000		40.4%	15'350	87'600
95+	8'700		58.3%	5'070	38'300

Quelle: BFS

* leben in sozio-medizinischen Einrichtungen (Alters- und Pflegeheime, Heime für Chronischkranke und Pflegebedürftige)

2.2 PRIVAT / KOLLEKTIV WOHNEN

Alter	60-69	70-79	80+
Privat: Allein lebend	21%	30%	42%
Privat: Paarhaushalt	65%	61%	32%
Privat: 3 und mehr Personen	12%	5%	4%
Kollektiv: Alters- oder Pflegeeinrichtungen	2%	4%	22%

Quelle: Age Stiftung 2003

3.1 AUFTRAGGEBER UND VERFASSER



Age Stiftung
2004/2006
Prof. Dr. François Höpflinger

3.2 INHALT

Der Age Report basiert auf einer repräsentativen Untersuchung bei 1'248 Frauen und Männern über 60 in der deutschsprachigen Schweiz im Jahr 2003. Dabei werden Wohnsituationen analysiert und Wohnwünsche dokumentiert. Diese Publikation soll alle 5 Jahre neu erscheinen um Veränderungen in der Bedürfnislage erkennen zu können.

WOHNEN IM ALTER – FAKTEN UND TRENDS

Weshalb Wohnen im höheren Lebensalter bedeutsamer wird

- 1 Demografische Perspektiven – mehr ältere Menschen in einer langlebigen Gesellschaft
- 2 Altern im Wandel – zum gesellschaftlichen Wandel des Alters
- 3 Lebens- und Haushaltsformen in späteren Lebensphasen
- 4 Wohnform und Wohnsituation älterer Menschen in Privathaushaltungen
- 5 Wohnwünsche, Wohnprobleme und Wohnperspektiven im höheren Lebensalter
- 6 Wohnformen im Vergleich und innovative Wohnformen im Alter

Zusammenfassung

Folgerungen

WOHNEN IM ALTER – EINDRÜCKE UND EINBLICKE

Hausgemeinschaft auf gehobenem Niveau: Proaktive Hausgemeinschaft Stürlerhaus, Bern

Von der Relativität des Begriffs Sicherheit: Wohnen mit Dienstleistungen, Wohnsiedlung Schöneeggpark, Bern

Eine Altersresidenz für alle: Zu Besuch im Altersheim Dreilinden, Rotkreuz (Gemeinde Risch)

Umsorgt – bis die Lebensflamme erlischt: Frauen und Männer in der Pflegewohngruppe «Am Bach», Zürich

Vier Generationen unter einem Dach: Proaktive Hausgemeinschaft mit Frauensolidarität, Genossenschaft Hestia Aarau

SERVICE-TEIL / UMFRAGE DER AGE STIFTUNG «WOHNEN IM ALTER 2003» / LITERATUR

3.3 KURZFASSUNG

Es gibt im Alter keine Wohnform, die für Alle gleichermaßen ideal ist.

Pflegebedürftigkeit ist im hohen Lebensalter nicht selten. Dies gilt vor allem für die über 80-jährigen Menschen, und gegenwärtig kann in der Schweiz von 110'000 bis 126'000 pflegebedürftigen älteren Menschen - die nicht mehr selbständig haushalten können - ausgegangen werden.

Heute geplante innovative Wohnprojekte - wie sie die Age Stiftung unterstützt - helfen mit, die Zukunft des Alters und auch die Zukunft einer demographisch alternden Gesellschaft positiv zu gestalten.

Im Durchschnitt geben Rentnerhaushalte um die 23% ihrer Haushaltsausgaben für das Wohnen aus, und um die 17% der älteren Mieter und Mieterinnen klagen über zu hohe Mietkosten.

Die im Rahmen der Wohnumfrage 2003 der Age Stiftung befragten Heimbewohner und Heimbewohnerinnen wiesen insgesamt keineswegs eine geringere Wohnzufriedenheit auf als gleichaltrige zuhause lebende Menschen.

Kleine Haushalte sind ein Merkmal der Wohlstandssteigerung, weil damit mehr ältere Menschen die Möglichkeit geniessen, ihr Alltagsleben auch im höheren Lebensalter selbständig zu gestalten.

Die Wohneigentumsquote der älteren Generation hat sich namentlich in den 1990er Jahren deutlich erhöht. Aber auch eine Zweitwohnung ist speziell bei jüngeren Rentnern keineswegs eine Ausnahme, und mehr ältere Menschen als früher pendeln zwischen zwei Wohnorten.

Die hohe Wohndauer vieler älterer Menschen hat gleichzeitig Vor- wie Nachteile. Von Vorteil sind Vertrautheit und oft günstige Mieten. Von Nachteil sind fehlende Wohnanpassungen bei Behinderungen, und je vertrauter die Wohnung ist, desto schwerwiegender wird ein gesundheitlich bedingter Wohnwechsel.

Der Wohnstandard einer grossen Mehrheit älterer Menschen kann als gut bis sehr gut eingeschätzt werden, und er ist in den letzten Jahrzehnten angestiegen.

Für eine beträchtliche Minderheit älterer Menschen ist weniger die Wohnung als die unmittelbare Wohnumgebung ein Problem. Innovative Wohnprojekte müssen deshalb namentlich in städtischen Gebieten auch auf eine Verbesserung der Wohnumgebung zielen.

Wer seine Wohnung selbst besitzt, ist zufriedener als wer eine Wohnung mietet.

Bei den befragten Heimbewohnern erweist sich, dass Frauen hier zufriedener sind als Männer. Die grösste Wohnzufriedenheit im Heim zeigt sich bei verwitweten Frauen, wogegen verheiratete Heimbewohner eine geringere Wohnzufriedenheit aufweisen.

Eine kostengünstige Wohnung wird von älteren Menschen mit geringerem Einkommen und tiefem Bildungsstatus hoch gewichtet. Eine ruhige Wohnung wird wiederum von allen sozialen Gruppen stark betont, unabhängig von der Lärmbelastung. Gut jede fünfte ältere Person erlebt allerdings zwischen dem Wunsch nach ruhigem Wohnen und tatsächlicher Lärmbelastung eine klare Diskrepanz.

Fast ein Fünftel der Befragten lebt nach eigenen Angaben zu weit von ihren Kindern entfernt.

Die Rollstuhlgängigkeit einer Wohnung ist für die meisten älteren Menschen (noch) kein Thema.

Ein Zusammenleben mit anderen Menschen ist ein Wohnwert, der gegenwärtig ebenfalls eine geringe Priorität aufweist. Ein Zusammenleben mit anderen Menschen wird noch weniger stark gewichtet als ein Zusammenleben mit Haustieren.

Es liegt ein grosser Bedarf nach Wohnberatung und Vermittlung von Informationen vor.

Gründliche Gedanken über einen Wohnwechsel aus Altersgründen werden primär durch gesundheitlich bedingte Einschränkungen des Alltagslebens sowie durch eine fehlende Eignung der aktuellen Wohnung bei einer Behinderung ausgelöst.

Zusätzlich spielt eine schlechte subjektive Gesundheit eine Rolle, und wer unverheiratet ist, meldet sich häufiger an. Dies entspricht der Feststellung, dass unverheiratete alte Menschen häufiger in Alters- und Pflegeheimen leben als gleichaltrige Verheiratete.

Für zwei Fünftel der zuhause lebenden 60-jährigen und älteren Frauen und Männer erscheint keine der vorgestellten Wohnmöglichkeiten positiv denkbar. Ein Wechsel der Wohnlage wird nur im Notfall akzeptiert. Die übrigen drei Fünftel können sich mindestens für eine Alternative erwärmen, wobei ein Umzug

in eine kleinere Wohnung, in eine Seniorenresidenz oder in eine Alterswohnung am häufigsten angeführt werden.

Der freiwillige Wechsel in eine kleinere Wohnung wird vor allem in Betracht gezogen, wenn die aktuelle Wohnung als zu gross wahrgenommen wird. Dies ist primär bei älteren Wohneigentümern der Fall, die in einem Einfamilienhaus leben.

Das Bild von Alters- und Pflegeheimen als Einrichtungen für sonst nicht lösbare Altersprobleme wird auch in der Befragung deutlich: Nur wenige erachten es als positive Wohnmöglichkeit, sondern mehrheitlich ist es eine Wohnform, die im Notfall akzeptiert werden muss.

Die Wohnmöglichkeiten selbst für hilfs- und pflegebedürftige ältere Menschen beschränken sich heute kaum mehr auf die Alternative 'Daheim oder Heim'. Sie umfassen immer mehr unterschiedliche Formen eines betreuten Wohnens.

Eine wichtige Voraussetzung für das Funktionieren von Pflegewohngruppen ist einerseits eine gute Vernetzung mit anderen ambulanten oder stationären Angeboten.

In den letzten Jahren erhielt die Idee einer Alterswohngemeinschaft oder einer Altershausgemeinschaft eine erhöhte mediale Aufmerksamkeit. Das Stimmungsbild der heutigen älteren Generation lässt sich aber wie folgt zusammenfassen: Gute Idee, für Andere.

Auch wenn Alterswohngemeinschaften noch wenig verbreitet sind, besteht die gesellschaftliche Bedeutung dieser Wohnform darin, dass mit der Idee der Alterswohngemeinschaft ein spannendes Experimentierfeld entstanden ist, und die Idee der Alterswohngemeinschaft strahlt auf andere Wohnformen im Alter aus.

Gemeinschaftliche Wohnformen haben unbestreitbar klare Vorteile. Ein häufiges Grundproblem bei vielen Projekten liegt aber darin, dass sich ältere Menschen primär für das Wohnen, jedoch weniger für die Gemeinschaft interessieren.

3.4 **FOLGERUNGEN**

1. Die aktuelle Lebens- und Wohnlage heutiger älterer Menschen ist aufgrund des ausgeprägten Generationenwandels sehr problematisch als Planungsgrundlage.
2. Konzentration auf Klein- und Kleinsthaushalte. Mehr Einpersonenhaushalte und – als Folge des Alterns der ehefreudigen Generation – Paarhaushaltungen.
3. Eine zentrale Aufgabe für die Zukunft wird die Vernetzung zwischen den Kleinhaushaltungen sein.
4. Die Nachfrage nach Alterswohnungen und Alters- und Pflegeheimplätzen wird auch von der Entwicklung der jeweiligen regionalen Wohnungsmarktentwicklung (z.B. Abbruch billigen Wohnraumes) abhängen.
5. Kleine Alterswohnungen haben keine Zukunft. Die grosse Mehrheit der älteren Menschen hat einen hohen Wohnstandard.
6. Immer mehr ältere Menschen sind Wohn- oder Hauseigentümer. Die Politik muss sich vermehrt mit Fragen des Wohneigentumes im hohen Lebensalter beschäftigen.
7. Wohnen im Alter endet nicht an der Haustüre. Innovative Projekte müssen speziell in städtischen Gebieten auf eine Verbesserung der Wohnumgebung zielen.
8. Viele Wohnungen sind nicht Behindertengerecht. Potentiell besteht ein grosser Bedarf an Vermittlung von Information zu Wohnanpassungen.
9. Der Wohnwert einer stimulierenden Umwelt und Nachbarschaft ist auch in der Wohnplanung zu wenig präsent.
10. Betreutes Wohnen hat einen Aufschwung erfahren. Der Gegensatz «Daheim gegen Heim» hat sich verflüchtigt. Vielfach fehlt noch der Austausch und eine bessere Vernetzung zwischen unterschiedlichen Wohnformen.
11. Speziell demenzkranke ältere Menschen sind auf kleine und übersichtliche Wohneinrichtungen angewiesen. Pflegewohngruppen sind für viele Gemeinden eine sinnvolle Alternative zum zeitraubenden Bau eines Pflegeheimes.
12. Alterswohngemeinschaften und Altershausgemeinschaften sind noch wenig verbreitet. Sie sind ein spannendes Experimentierfeld das auf andere Wohnformen für ältere Menschen ausstrahlt.

4.1 WOHNFORMEN – PRIVAT UND KOLLEKTIV ORGANISERT

	Voraussetzungen	Pro	Kontra/Risiko
PRIVAT ORGANISIERTE WOHNFORMEN			
Mietwohnung	Selbständigkeit	Individuell, privat	Einsamkeit, Behinderung
Eigentumswohnung	Selbständigkeit, Finanzen	Individuell, privat viel Gestaltungsraum	Einsamkeit, Behinderung
Einfamilienhaus	Selbständigkeit, Finanzen	Individuell, privat, Gestaltungsraum, meist viel Platz	Einsamkeit, Behinderung, schlechte Anbindung an öffentl. Verkehr
Mehr-Generationen-Familie Wohnen bei den Kindern	Soziale Kompetenz	soziale Unterstützung und familiäre Hilfe, Anregungen	Konflikte möglich, eingeschränkte Autonomie
Alterswohnung	Selbständigkeit	altersgerecht eingerichtet, erhöhte Sicherheit	keine alters mässige Durchmischung
KOLLEKTIV ORGANISIERTE WOHNFORMEN			
Seniorenresidenz	Finanzen	Infrastruktur	Finanzen
Alterswohngemeinschaft	Soziale Kompetenz	Gemeinschaftlichkeit, Solidarität	Privatheit eingeschränkt, Konflikte
Altershausgemeinschaft	Soziale Kompetenz	Gemeinschaftlichkeit, Solidarität	Konflikte, Auswahl der BewohnerInnen wichtig
Betreute Alterswohnung	gute Pflegestrukturen	privates Wohnen kombiniert mit Betreuung, Sicherheit	bei schwerer Pflegebedürftigkeit nicht geeignet
Altersheim	Selbständigkeit	Gemeinschaft, Sicherheit, Versorgung und Betreuung	Privatheit eingeschränkt
Pflegeheim	Pflegebedürftigkeit	institutionelle Pflege, Betreuung und Sicherheit	Privatheit eingeschränkt
Pflegewohngruppe	Pflegebedürftigkeit	Pflege mit Individualität und Gemeinschaftlichkeit kombiniert	Privatheit eingeschränkt

Quelle: Age Report 2004 bearbeitet

PRIVAT	
Wohnen wie gewohnt	Bleibt der dominante Wunsch. Selbständiges Wohnen in eigenen Räumen (EFH, STWE) wie bisher, ohne Fremdversorgung. Da werden meistens bauliche Anpassungen notwendig werden.
Wohnen mit Service	Der wichtigste Trend. Verbindung von Wohnen mit Dienstleistungen (Spitex, privater Anbieter von Dienstleistungen)
Wohnen in einer Seniorenresidenz	Sehr kleines Segment. Hotelähnliche Dienstleistungen. Privatheit bleibt gewahrt.
Wohnen in Hausgemeinschaften	Selbstorganisierte Wohngruppen mit eigenem Wohnanteil und gemeinsamen Räumen.
Wohnen in Alterswohngemeinschaft	Beschränkt auf kleine individuelle Gruppen.

KOLLEKTIV ORGANISIERT	
Wohnen in Alterszentren	Öffentliche oder private Altersheime oder Alterszentren.
Wohnen in Pflegeheimen	Bei erhöhter Pflegebedürftigkeit. Meist öffentlich organisiert.

ALTERNATIVEN	
Wohnen im Ausland	Veränderung des Lebensmittelpunktes.

5.1 BAULICHE ANFORDERUNGEN AUS DER SICHT DER GERONTOLOGIE

Altersgerecht = hindernisfrei = behindertengerecht

Als Grundlage und Basis für das hindernisfreie Bauen in der Schweiz kann die Norm SN 521 500 «Behindertengerechtes Bauen» angenommen werden. Sie ist von Bund, Kantonen und Verbänden allgemein anerkannt. In Ergänzung dazu publiziert die **Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen** weitere Unterlagen. Da ist auch der Ordner **Behindertengerechtes Bauen** mit sämtlichen Broschüren und Merkblättern erhältlich.

Besonders empfehlenswert sind:

- **Norm SN 521 500 «Behindertengerechtes Bauen» mit Leitfaden**
- **Richtlinien «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar»**
- **Richtlinien «Hotels, Restaurants, Ferienwohnungen»**
- **Richtlinien «Strassen, Wege, Plätze»**

Hindernisfrei im Innenraum heisst:

- Unbehinderter Zugang zur Haus- oder Wohnungstüre
- Schwellenlosigkeit
- Nutzungsneutrale Grundrisse
- Rollstuhl- und rollatorgerechte Anordnung von sanitären Installationen
- Bodenebene Dusche
- Ausreichende Wendeflächen, Durchgangsbreiten und Abstände

Hindernisfrei im Aussenraum heisst:

- Hindernisfreiheit von Wegstrecken
- Fussgängerinseln bei Zebrastreifen
- Rastmöglichkeiten in regelmässig kleinen Abständen
- Keine oder nur minimale Steigungen auf dem Weg zur Versorgungsinfrastruktur
- Versorgungsinfrastruktur in einem Umkreis von max. 250 Meter
- Direkte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Distanz zur nächsten Haltestelle max. 250 Meter
- Hindernisfrei nutzbare (Rollstuhl/Rollator) Verkehrsmittel

Bei einer sorgfältigen Planung des Wohnraumes muss der Aussenraum gebührend berücksichtigt werden. Nur so kann die Wohn- und Lebensqualität gewährleistet werden.

Kosten

Gemäss Erkenntnissen einer Nationalfondsstudie schlagen bei Wohnbauten die Mehrkosten für hinderisfreies Bauen mit 1.5% bis 3.5% zu Buche. Generell kann gesagt werden: je grösser das Gebäude desto kleiner der prozentuale Anteil der Mehrkosten an der Bausumme.

Bei nachträglichen Anpassungen bei bestehenden Bauten betragen die Kosten 4% bis 7%.

Generell

Altersgerecht wohnen heisst auch, dass die Würde und das Wohlbefinden der älteren Menschen gewahrt werden. <Leben wie gewohnt> soll das Ziel für möglichst viele Senioren bleiben. Dabei gilt es nebst Aspekten wie Ästhetik, Funktionalität und Ambiente der Bauwerke und der Umgebung den Ansprüchen dieser Menschen auch im sozial-psychologischen Bereich möglichst gerecht zu werden.

6.1 SCHLÜSSELFAKTOREN

- Demografische Entwicklung
- Wandel der Gesellschaft
- Weitere Entwicklung der Sozialwerke (3-Säulen-Prinzip)
- Erkenntnisse aus der Gerontologie

6.2 AUFTRAGGEBER / TRÄGERSCHAFT

- Öffentliche Hand
- Privater Land/Liegenschaftsbesitzer
- Privater Investor
- Institutionelle Trägerschaft / Investor (Verein / Genossenschaft / Stiftung)

6.3 UMFANG DER PROJEKT-ENTWICKLUNG

- Standortanalyse
- Nachfragepotential / Marktanalyse
- Wohn- und Dienstleistungskonzept
- Raum- und Flächenkonzept
- Investoren / Finanzkonzept
- Machbarkeitsstudien
- Koordination Verhandlungen sämtlicher relevanter Beteiligten (Bauherrschaft / Investoren / Behörden / Planer / Gerontologen / Betreiber)
- PR-Konzept
- Planungs- und Projektierungsgrundlagen festlegen
- Planungs- und Realisierungsprozess bis Inbetriebnahme begleiten
- Marketingkonzept
- Konzept zukünftige Bewirtschaftung
- Evaluation zukünftige Betreiber (ideal, wenn schon bei Projektbeginn einbezogen)

6.4 HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT

Nebst den generell für die Immobilien-Entwicklung geltenden Aspekten (Analyse/ Konzeption/ Planung/ Projektmanagement/ Recht / Finanz/ Steuer / Umwelt/ Marketing/ PR/ Qualitäts-Management/ Risiko-Management/ Facility-Management/ Controlling) ist den oben im Absatz 3.6.1 erwähnten Punkten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Über 50% Prozent aller Wohngebäude in der Schweiz wurden vor 1970 erstellt. Sie genügen den zeitgemässen Ansprüchen (Energiebilanz, Hindernisfrei, etc.) oft bei weitem nicht mehr. Hier herrscht ein grosser Handlungsbedarf. Vor allem Gebäude in privatem Eigentum wurden oft, zugunsten einer bequemen Rendite, ungenügend - im Sinne einer nachhaltigen Werterhaltung – gepflegt.

Viele Industrie- und Gewerbebauten stammen auch aus der Zeit vor 1970, ja sogar noch aus der Gründerzeit im 19. Jahrhundert. Sie werden heute grösstenteils nicht mehr im ursprünglichen Sinne genutzt und bewirtschaftet. Auch hier liegt noch ein grosser Optimierungsbedarf.

7.1 **GENOSSENSCHAFT DURACHTAL MERISHAUSEN / BARGEN SH****Schwerpunktthema Age Award 2003**

Gesucht wurden Wohnmodelle, die selbständiges Wohnen im Alter mit sozialen Kontakten, Sicherheit und Serviceleistungen kombiniert.

Projekt

Die Kommission, welche ein Altersleitbild konzipieren musste, stellte 1997 bei einer Umfrage bei den über 65-jährigen Einwohnern der beiden kleinen Schaffhauser Gemeinden Merishausen (650 Einwohner) und Barga (250 Einwohner) fest, dass die meisten Leute nicht nach Schaffhausen in ein Altersheim gehen, sondern in ihrer vertrauten Wohnumgebung bleiben möchten. Eine breit abgestützte Planungskommission mit Vertretern von Gemeinde, Spitex, Pro Senectute und Altersgruppe über 60 wurde durch Fachberater aus dem Sozial- und Finanzbereich ergänzt. Im April 2000 wurde die Genossenschaft Durachtal gegründet. Nach dem Baubeginn im Oktober 2000 konnten die Wohnungen im Oktober 2001 bezogen werden.

Trägerschaft

Genossenschaft Durachtal, Merishausen/Barga

Wohnungen / Raumprogramm

2½ Zimmer-Wohnungen	4
3½ Zimmer-Wohnungen	5
4½ Zimmer-Wohnungen	2
Total	Wohnungen 11



Begegnungsraum (Café), Mehrzweckraum, Spitexstützpunkt, Pro Senectute-Stützpunkt, Pflegebad, Kellerabteile, Waschküche, Parkplätze, Garagen, Hobbyraum.

Finanzierung

Genossenschaftskapital (Anteilscheine und Schenkungen)	520'000
Kauf des Spitexstützpunktes durch Gemeinde Merishausen	290'000
Verkauf einer 3½ Zimmer-Wohnung als Anlage der Bank	270'000
2 Hypotheken Regionalbank Thayngen, Filiale Merishausen	1'930'000
Darlehen Stiftung Pro Senectute	100'000
Darlehen der Gemeinde Merishausen (Dauer 3 Jahre)	90'000
Bauland im Baurecht von der Gemeinde Merishausen	10 Jahre zinsfrei
Total Kosten nach GU	CHF 3'200'000

Besonderes

Ohne den kompetenten und unermüdlichen Einsatz der 3 Hauptinitianten, unter ihnen auch die bereits über 20 Jahre in der Altersarbeit tätige Koordinatorin des Hauses, wäre ein solches Projekt nicht realisierbar gewesen. Umfangreiche Überzeugungsarbeit bei der - in diesen ländlichen Gemeinden - sehr konservativen, vorwiegend älteren, Bevölkerung war notwendig bis dieses Projekte eine breite Akzeptanz gefunden hatte.

Hier zeigt sich auch deutlich, dass der Einbezug von Gerontologie- und weiteren Fachleuten und die ortskonforme Dimensionierung von elementarer Bedeutung für eine, in jeder Beziehung optimal funktionierende, Fortführung eines solchen Projektes sind.

Neben rationellen und pragmatischen Überlegungen zeichnen letztlich auch unentgeltliches, privates Engagement und viel Herzblut für das gute Gelingen verantwortlich.

Das Projekt hat mittlerweile weit über die Region hinaus eine richtungweisende Vorbildfunktion.

Quelle: Age Stiftung

7.2 **WOHNÜBERBAUUNG STEINACKER ZÜRICH**

Schwerpunktthema Age Award 2005

Für den Age Award 2005 suchte die Jury ein Wohnprojekt, das älteren Menschen ein gutes Wohnen ermöglicht, ohne dass eine spezielle Alterssiedlung dafür gebaut wird.

Projekt

Die Siedlung bietet Familien mit Kindern eine ebenso hohe Lebensqualität wie älteren Menschen. Integriert sind zwei Kindergärten sowie eine Pflegewohngruppe für Demenzkranke.

Trägerschaft

Baugenossenschaft ASIG, Zürich

Wohnungen / Raumprogramm

3½ Zimmer-Wohnungen	23	83- 96 m ²
4½ Zimmer-Wohnungen	39	104-111 m ²
5½ Zimmer-Wohnungen	13	127-152 m ²

Total Wohnungen 75

5 MFH mit 75 Wohnungen (3½ bis 5½ Zimmer), 60% davon im Besitz der ASIG, 40% bei der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich WSGZ; Doppelkindergarten, Pflegewohngruppe (8 Zimmer), Gemeinschaftsraum, 76 Autoabstellplätze.

Kosten

Anlagekosten CHF 25,5 Mio. (CHF 2910.-/m² HNF)

Bauzeit Mai 2003 bis Oktober 2004

Besonderes

Ältere Menschen möchten «wohnen wie gewohnt». Obwohl die Siedlung Steinacker in sämtlichen Bereichen rollstuhlgängig und schwellenfrei ist, ist sie für unterschiedliche Generationen und Wohnformen konzipiert. Die Generationen-Durchmischung soll ein altershomogenes Ghetto verhindern.

2 Kindergärten befinden sich in der Überbauung. In einem Gebäude befindet sich eine Pflegewohngruppe, die als Satellit zum Pflegezentrum Witikon in einer 8-Zimmer-Wohnung mit eigenem abgegrenztem Aussenraum betrieben wird.

Sicherheitsfördernde Merkmale wie eine gute Beleuchtung und die Einsehbarkeit der Hauseingänge, eine orientierungserleichternde Farbgestaltung und ein hoher Wohnkomfort zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis lassen den Schluss zu dass hier nicht Gewinnoptimierung, sondern die nachhaltige Schaffung hoher Wohnqualität im Vordergrund stand.



Quelle: Age Stiftung

Schwerpunktthema Age Award 2007

Wohnmodell Hausgemeinschaft. Obwohl gemeinschaftliche Wohnformen bis heute selten anzutreffen sind, wählte die Age Stiftung dieses Thema für den Age Award 2007.

Projekt

«Jeder für sich und doch gemeinsam», so lautet das Motto dieses Projekts. Im Jahr 2000 eröffnete sich 4 Initiantinnen die nach einer «Wohnform für ein autonomes Rentenalter» gesucht hatten die Möglichkeit in der Nähe des St. Galler Stadtzentrums eine ehemalige Textilfabrik zu erwerben. 2001 gründete die Interessentengruppe die Genossenschaft Solinsieme. Vom Mai 2001 bis Juni 2002 entstanden in der ehemaligen Fabrik 17 Klein-Lofts und Gemeinschaftsräume.

Trägerschaft

Die Wohnungen sind im Stockwerkeigentum und die allgemeinen Teile werden durch die Genossenschaft Solinsieme getragen.

Wohnungen / Raumprogramm

17 Kleinlofts (1245 m² Wohnfläche) 55-93 m²
 CHF 238'000.- 375'000.-
 Gemeinschaftsräume 222 m² Anteil von CHF 20'000 pro Wohneinheit an Gemeinschaftsräume.
 Mehrzweckraum (vermietet), Gemeinschaftsraum für Feste/Vorträge/Bar/Aufenthalt, zwei Ateliers, ein Gästezimmer, allgemeine Terrassen, drei Parkplätze, Veloraum, Kellerräume.

**Kosten**

0 Erwerb Liegenschaft	1'540'000.-
1 Vorbereitungsarbeiten	130'000.-
2 Gebäude (ohne spez. Käuferwünsche)	3'800'000.-
4 Umgebung	130'000.-
5 Baunebenkosten	250'000.-
Total Anlagekosten	5'850'000.-

Abbrucharbeiten und Bauzeit Mai 2001 bis Juni 2002

Besonderes

Weiter Informationen zu diesem Projekt: www.solinsieme.ch

Quelle: Age Stiftung

Die Age Stiftung setzt sich für gutes Wohnen im Alter ein. Ihr Wirkungsgebiet ist die deutschsprachige Schweiz.

Age Award

Der Age Award (Preisgeld CHF 250'000.-) wird seit 2003 alle 2 Jahre zu einem Schwerpunktthema, welches der Ausschreibung des Wettbewerbes zugrunde liegt, vergeben. Der Preis beinhaltet auch die Produktion eines Filmes über das Projekt.

7.5 ALTERSZENTRUM „IM GRAMPEN“ 8180 BÜLACH

Projekt

31 Alterswohnungen, 32 Wohneinheiten für betreutes Wohnen mit Wohngruppe für Demente Menschen, öffentliches Restaurant und allen notwendigen Serviceleistungen unter einem Dach. 1998 Altersleitbild für die Stadt Bülach mit klaren Richtlinien und Forderungen. 2000 Gründung „Verein Pro Alterszentrum“. 2001 Errichtung der Stiftung „Alterszentrum Bülach“. Dezember 2002 Spatenstich. Eröffnung im November 2004.

Trägerschaft

Die private, gemeinnützige, nicht gewinnorientierte, Stiftung „Alterszentrum Bülach“ wird von den Gemeinden Bülach, Bachenbülach, Hochfelden, den jeweiligen Kirchgemeinden, weiteren Organisationen und Privatpersonen getragen.

Wohnungen / Raumprogramm

1½ Zimmer-Wohnungen	9
2½ Zimmer-Wohnungen	19
3½ Zimmer-Wohnungen	3
<hr/>	
Total Wohnungen	31

32 Wohneinheiten für betreutes Wohnen mit 1 Stationszimmer pro Geschoss.
Wohngruppe für Demente Menschen im Erdgeschoss.

Restaurant/Cafeteria (öffentlich), Mehrzweckräume, Serviceräume (Coiffure/Podologie), Spitex, Kellerabteile, Parkplätze, Einstellhalle, Garten als naher Erholungsbereich.

Kosten

0 Grundstück	4'100'000.-
1 Vorarbeiten	315'000.-
2 Gebäude	20'600'000.-
3 Betriebseinrichtungen	735'000.-
4 Umgebung	575'000.-
5 Baunebenkosten	1'020'000.-
6 Unvorhergesehenes	450'000.-
9 Ausstattung	1'305'000.-
<hr/>	
Total Anlagekosten	29'100'000.-

Besonderes

Weiter Informationen zu diesem Projekt: www.alterszentrum-buelach.ch

8.1 LITERATUR

ALTER UND GENERATIONEN	Das Leben in der Schweiz ab 50 Jahren	BFS	2005
WACHSTUMSMARKT ALTER	Innovationen für die Zielgruppe 50+	O.Gassmann	2006
ARBEIT UND KARRIERE: WIE ES NACH 50 WEITERGEHT		Avenir Suisse	2006
ARBEIT IN DER ALTERNDEN GESELLSCHAFT	R. Riphahn / G. Sheldon	ZKB	2006
AGE REPORT 2004	Traditionelles und neues Wohnen im Alter	F. Höpflinger	2004
DIVERSE PUBLIKATIONEN UND UNTERLAGEN	Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen		
DIVERSE ARTIKEL	aus NZZ / Tages Anzeiger und weiteren Print-Medien		

8.2 INTERNET

BUNDESAMT FÜR STATISTIK	BFS	www.bfs.ch
BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN	BWO	www.bwo.ch
STATISTISCHES AMT DES KANTONS ZÜRICH		www.statistik.zh.ch
STATISTIKEN KANTON SCHAFFHAUSEN		www.sh.ch
SCHWEIZERISCHE FACHSTELLE FÜR BEHINDERTENGERECHTES BAUEN		www.hindernisfrei-bauen.ch
SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN	SVW	www.svw.ch
PRO SENECTUTE		www.pro-senectute.ch
SPITEX-VERBAND SCHWEIZ		www.spitex.ch
AGE STIFTUNG		www.age-stiftung.ch
PROF. DR. FRANCOIS HÖPFLINGER		www.hoepflinger.com
FACHBERATUNG FÜR ALTERSGERECHTES BAUEN		www.altersgerecht.info
GENOSSENSCHAFT NEUES WOHNEN	in der 2. Lebenshälfte	www.zukunftswohnen.ch
INFORMATIONSPLATTFORM FÜRS WOHNEN AB 50		www.wohnform50plus.ch
GENOSSENSCHAFT FÜR NEUE WOHNFORMEN ST. GALLEN		www.solinsieme.ch
TERTIANUM	Seniorenresidenzen	www.tertianum.ch
BONACASA-MODELL		www.bonacasa.ch