

GEMEINDERAT



Geschäft No. 3956A

**Beantwortung der Kleinen Anfrage
betreffend Zukunftsweisende
Wohnüberbauung**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 01. Dezember 2010

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	1
2. Antwort des Gemeinderates	1-5

1. Ausgangslage

Andreas Bammatter (Fraktion SP-EVP) reichte am 10. September 2010 die kleine Anfrage betreffend der Wohnüberbauung am Baselmattweg mit folgendem Wortlaut ein:

„Aus der Medienmitteilung der Sitex ist zu entnehmen, dass auf Wunsch der Gemeinde beim ehem. Ciba – Sportplätze heute sitEX Properties AG auch ‚betreute Alterswohnmöglichkeiten‘ erstellt werden sollen. Link: http://www.sitex.ch/dok/MM_sitEX_18_8_10_allschwil.pdf“

Andreas Bammatter stellt dabei fünf konkrete Fragen, welche er vom Gemeinderat Allschwil beantwortet haben möchte.

2. Antworten des Gemeinderates

Frage 1

„Die Alterssiedlung beim Alterszentrum Am Bachgraben (AZB) ist in die Jahre gekommen und eine Sanierung steht an. Wie viele moderne Alterswohnungen wird es nach Sanierung der Alterssiedlung beim AZB voraussichtlich noch geben?“

Antwort

Die Alterssiedlung wird von der Stiftung Alterszentrum Am Bachgraben Allschwil/Schönenbuch mit Sitz in Allschwil geführt. Die strategische Ausrichtung gemäss Stiftungszweck obliegt dem Stiftungsrat. Der Gemeinderat hat Kenntnis davon, dass der Stiftungsrat ein Projekt in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Nordwestschweiz, Hochschule für Soziale Arbeit entwickelt. Weiterführende Informationen sind der Webpage der AGE Stiftung ¹ zu entnehmen. Der Stiftungsrat des Alterszentrum Am Bachgraben informiert am 12. Januar 2011 den Gemeinderat über die geplante Sanierung der Alterssiedlung und das zukünftige Wohnangebot.

¹ www.age-stiftung.ch/Single.232+M53fed697042.0.html?&L=0

Frage 2

„Gibt es Erfahrungswerte oder Schätzungen, wie gross der Bedarf an Alterswohnungen ist für eine Gemeinde der Grösse Allschwils?“

- a) Bedarf Wohneinheiten für 1-Personen-Haushalte?**
- b) Bedarf an Wohneinheiten für 2-Personen-Haushalte?“**

Antwort

Es gibt keine schweizweite oder kantonale Berechnungsgrundlage für Alterswohnungen. Im Jahr 2009 verfügt Allschwil und Schönenbuch über insgesamt 97 Alterswohnungen in der Alterssiedlung Am Bachgraben.

Allgemein:

Die Gemeinde Allschwil hat gemäss Gesetz über die Betreuung und Pflege im Alter (GeBPA) die generelle Aufgabe, für eine ausreichende ambulante und stationäre Betreuungs- und Pflegestruktur im Alter für ihre Einwohnerinnen und Einwohner zu sorgen. Es gibt jedoch keinen direkten gesetzlichen Auftrag für ‚betreutes Wohnen‘.

Bedarf an betreutem Wohnen in Allschwil und Schönenbuch

Im Jahr 2010 verfügt Allschwil und Schönenbuch über insgesamt 97 betreute Wohnplätze in der Alterssiedlung Am Bachgraben. Diese 97 Plätze entsprechen einem Quotienten von 3.2% an der Wohnbevölkerung zwischen 65 bis 79 Jahren. Die Nachfrage nach Wohnungen in der Alterssiedlung Am Bachgraben kann innert nützlicher Frist abgedeckt werden. Daraus könnte geschlossen werden, dass der aktuelle Quotient von 2.4% an der Wohnbevölkerung zwischen 65 -79 Jahren dem aktuellen Bedarf nach betreuten Wohnformen in Allschwil entspricht. Diese Schlussfolgerung greift aber zu kurz, da es Einflussfaktoren gibt, welche den zukünftigen Bedarf beeinflussen. Die Bedarfsplanung für ‚betreutes Wohnen‘ wird im Alterskonzept Allschwil beantwortet.

Einflussfaktoren mit Hinweis auf einen steigenden Bedarf nach Betreutem Wohnen

- Betreutes Wohnen entspricht dem Bedürfnis und Wunsch von betagten und hochbetagten Menschen.
- Die Altersversorgung muss auch für zukünftige Generationen finanzierbar bleiben. Der Kostendruck führt zu einem Druck bei der stationären Pflege.
- Der kontinuierliche Ausbau von ambulanten Betreuungs- und Pflegedienstleistungen.
- Die Mangelsituation an hindernisfreien Wohnungen auf dem Allschwiler Wohnungsmarkt führt zu einem grösseren Bedarf an betreuten Wohnplätzen.
- Die Umsetzung der Strategie ‚ambulant vor stationär‘ bedarf ein dem stationären Alters- und Pflegeheim vorgelagerten betreutes Wohnangebot.

Einflussfaktoren mit Hinweis auf einen sinkenden Bedarf nach betreutem Wohnen

- Der bestehende Wohnungsmarkt entwickelt sich durch Neubauten und Sanierungen hin zu einem zunehmend hindernisfreien Wohnraum.
- Zukünftige Alterskohorten wohnen bereits in hindernisfreien Wohnungen und können in derselben Wohnung auch bei zunehmendem Assistenzbedarf weiterhin selbständig wohnen.
- Zukünftige betagte Menschen sind technisch versiert. Technische Lösungen um dem Sicherheitsbedürfnis von betagten Menschen zu entsprechen werden und sind bereits möglich.
- Der weitere Ausbau von ambulanten Dienstleistungen unterstützt die möglichst lange Selbständigkeit und den Verbleib in der angestammten Wohnung.
- Kollektive Wohnformen sind wenig beliebt und werden zunehmend noch unbeliebter.

Frage 3

„Wie viele „Alterswohnungen“ strebt der Gemeinderat am Standort Quartierplan Baselmattweg Ciba-Sportplatz an?“

Antwort

Der Gemeinderat begrüsst, dass die sitEX Properties beabsichtigt, auch betreute Wohnmodelle anbieten zu wollen. Die sitEX Properties plant ca. 240 Miet- und Eigentumswohnungen zu erstellen. Die Anzahl Alterswohnungen ist Gegenstand von Verhandlungen. Der Gemeinderat setzt sich dabei für einen angemessenen Anteil Alterswohnungen ein.

Frage 4

„Der Begriff ‚Betreutes Wohnen‘ bzw. ‚Altersgerechte Wohnformen‘ kann vielseitig ausgelegt werden. Wie definiert der Gemeinderat diesen Begriff und welche Mindestforderungen hat er diesbezüglich an Investoren, die ‚betreutes Wohnen‘ bzw. ‚Altersgerechte Wohnformen‘ anpreisen wollen?“

Antwort

Angesichts der verschiedenen Wohnformen im Alter ist eine Definition der Begrifflichkeiten zwingend notwendig. Der Gemeinderat verzichtet auf Begriffe wie ‚Alterswohnung‘, ‚begleitetes Wohnen‘ oder ‚Service-Wohnen‘ und verwendet stattdessen den Oberbegriff ‚Betreutes Wohnen‘ für alle Wohnformen, welche dem stationären Wohnen im Alters- und Pflegeheim² vorgelagert ist. Das ‚Betreute Wohnen‘ findet mehrheitlich in hindernisfreiem Wohnraum statt und unterscheidet sich lediglich durch die Serviceleistungen welche zusätzlich zum Wohnungsangebot erbracht werden. In der Folge definiert der Gemeinderat ‚Betreutes Wohnen‘. „‚Betreutes Wohnen‘ als Oberbegriff für Wohnformen, die – möglichst hindernisfreies – Wohnen mit sozialen und/oder pflegerischen Dienstleistungen verknüpfen, mit dem Ziel, dass auch ältere Menschen mit funktionalen Einschränkungen weitgehend selbstständig leben und wohnen können.“

Frage 5

„Welche Möglichkeiten hat die Gemeinde, ausser über das Mitspracherecht bei einem Quartierplan, Investoren für den Bau von altersgerechten Wohnungen zu gewinnen?“

Antwort

Die notwendigen Grundlagen für altersgerechtes Wohnen ist in den heute geltenden Gesetzgebungen wie dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz sowie dem Zonenreglement Siedlung Allschwil geregelt. In den kommunalen Vorschriften sind die folgenden Verfahren enthalten:

- § 23: Das Quartierplanverfahren, dafür ist ein Einwohnerratsbeschluss, evtl. sogar ein Volksentscheid notwendig.
- § 24: Das vereinfachte Quartierplanverfahren, welches auf der Ebene des Gemeinderates verabschiedet werden kann.
- § 25: Zonen mit Quartierplanpflicht. Darin sind alle grösseren Grundstücke innerhalb des Baugebietes der Gemeinde Allschwil enthalten. Damit ist gewährleistet, dass die Kommune ein entsprechendes Mitspracherecht bei der Arealentwicklung hat.
- § 26: Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. Diese Bebauungsmöglichkeit wird wie das vereinfachte Quartierplanverfahren auf Stufe Gemeinderat bewilligt.

² Definiert durch die Verordnung über die Pflegeheimliste (SGS 854.13)

Seit in Kraft treten des neuen Zonenreglementes Siedlung Allschwil wählen der grösste Teil der Bauwilligen die einfacheren Verfahren, die auf Stufe Gemeinderat verabschiedet werden können. Der Gemeinderat ist sich dieser Möglichkeit bewusst und nimmt auch dementsprechend Einfluss. Die Einhaltung der SIA-Norm 521 500 Hindernisfreies Bauen und des Behindertengesetzes (BehiG) sind bei Neubauten Pflicht und wird bei Umbauten, wenn immer möglich, ebenfalls durchgesetzt.

Weitere Möglichkeiten um Investoren zu gewinnen:

- Objektträger von geeigneten Mehrfamilienbauten wurden im Rahmen der Zonenplanung angeschrieben und über die Möglichkeit, der höheren Nutzungsziffer bei Sanierungen hin zu weitgehend hindernisfreien Bauten informiert.
- Bau von Betreutem Wohnen auf gemeindeeigener Baulandreserve realisieren.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident: Verwalterin:

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner