

Umnutzung in Alterswohnungen

Planungshinweise für die Praxis

Bestehende Gebäude stellen besondere Anforderungen an einen altersgerechten Umbau. Tragstruktur, Eingangssituation, historische oder ortsbildliche Bedeutung und weitere Faktoren beeinflussen die Machbarkeit. Die unter Punkt 2 aufgeführten «Kaufkriterien» müssen deshalb vor dem Kauf einer Immobilie abgeklärt werden.

Abhängig von den bautechnischen und den denkmalpflegerischen Einschränkungen ist es nicht immer möglich, umfassend altersgerecht umzubauen. Die Minimalkriterien unter Punkt 5 sind aber einzuhalten, will man ein Gebäude als «altersfreundlich angepasst» deklarieren.

Beilage zum Age-Dossier 2017.
Kostenlose Bestellung:
age-stiftung.ch/publikationen

Herausgeberin
Age-Stiftung, Zürich

Autor
Felix Bohn, dipl. Architekt ETH,
dipl. Ergotherapeut HF,
zert. Lichtdesigner SLG,
zert. Gerontologe INAG,
Fachberater für alters- und
demenzgerechtes Bauen,
www.wohnenimalter.ch

1. Zielpublikum

Die Tatsache, dass wir heute älter werden und meist länger gesund bleiben, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass viele Menschen irgendwann mit körperlichen Einschränkungen konfrontiert werden. Wer in einem bestehenden Gebäude altersgerechte oder altersfreundliche Wohnungen erstellen will, muss deshalb zuerst sein Zielpublikum realistisch definieren.

Personen im frühen Rentenalter sind meist fit und haben einen weiten Aktionsradius. Paarhaushalte sind häufig. Manche von ihnen bleiben beruflich aktiv, haben noch Kinder in Ausbildung zu Hause, betreuen Enkel oder einen pflegebedürftigen Elternteil. Entsprechend hoch kann der Wohnflächenbedarf sein. Im Lebensalter verstärkter Fragilität sind alters-, krankheits- und unfallbedingte körperliche Einschränkungen wie auch Ein-Personen-Haushalte eher Regel als Ausnahme.

Die Möglichkeiten einer altersgerechten Gestaltung von Wohnung, Haus und Umgebung bestimmen das potenzielle Zielpublikum. Beim Beschrieb der Wohnungen sollten wie bei Punkt 6 dargestellt bauliche Herausforderungen beim Zugang oder innerhalb der Wohnung aufgelistet werden. Nur so können älter werdende Menschen aufgrund ihres Gesundheitszustands und ihres Sicherheitsbedürfnisses kompetent entscheiden, welche Wohnung heute und in vorhersehbarer Zukunft zu ihnen passt. Und sie können das Risiko bzw. ihre Bereitschaft abschätzen, später eventuell nochmals umziehen zu müssen.



2. Kaufkriterien

Vor dem Kauf einer Liegenschaft müssen neben der Finanzierung verschiedene Kriterien bedacht werden, bevor ein Umbau in Wohnungen für älter werdende Menschen ins Auge gefasst werden kann.

Topografie und Lage

Ein Grundstück an einem steilen Hang oder mit steilen Verbindungswegen zu einem lokalen Zentrum ist besonders für hochaltrige Menschen problematisch. Wege zum Einkaufen und zum öffentlichen Verkehr müssen möglichst kurz und eben sein. Aber auch Fragen wie das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum können eine Rolle für die Eignung spielen.

Gebäudestruktur und ursprüngliche Nutzung

Die bestehenden Strukturen sind auf die Eignung für einen Umbau in hindernisfreie Wohnungen zu prüfen. Problematisch sind beispielsweise unterschiedliche Niveaus benachbarter Flächen oder kleinräumige Strukturen mit unbekanntem Statikkonzept. In Einzelfällen, zum Beispiel bei Fabrikgebäuden, können auch negative Erinnerungen an die ursprüngliche Nutzung bei der lokalen Bevölkerung einer Umwandlung in Alterswohnungen im Weg stehen.

Anpassung an aktuelle Bauvorschriften

Für jedes Grundstück ist durch die kantonale und die kommunale Bauordnung unter anderem definiert, wie gross der minimale Abstand zu den Grundstücksgrenzen (oder zu einem Wald oder einem Gewässer) sein muss, wie viele Geschosse ein Gebäude maximal aufweisen darf, welche Nutzungen möglich sind oder wie gross die maximal erlaubte Bruttogeschossfläche ist. Diese Faktoren bestimmen wesentlich die Möglichkeiten von Aufstockungen oder An- und Verbindungsbauten wie beispielsweise eines Ausenlifts oder von Balkonen. Bei einem umfassenden Umbau oder einer übergreifenden Nutzungsänderung muss das Gebäude als Ganzes an die aktuell geltenden Vorschriften angepasst werden. Dies kann beispielsweise den Brandschutz, die Wärmedämmung oder die Unfallsicherheit betreffen. Diese Punkte müssen frühzeitig mit den entsprechenden Behörden geklärt werden, die zu erwartenden Kosten projektbezogen berechnet und in das Umbaubudget einberechnet werden. So kann es sein, dass wegen der Wärmedämmvorschriften neue Fenster eingebaut werden müssen, die aufgrund spezifischer Auflagen der Denkmalpflege deutlich teuer sind als Standardfenster.

Auflagen des Denkmalschutzes

Ein Bauwerk oder ein Ensemble mit besonderer historischer, baugeschichtlicher oder typologischer Bedeutung kann unter Schutz gestellt werden. Manchmal besteht der Denkmalschutz nur für einen Teil des Gebäudes, zum Beispiel für die Fassade. Dann kann sogar eine Entkernung möglich sein. Möglicherweise wird aber keine Genehmigung für den Bau einer Rampe an Stelle der bestehenden Eingangsstufen oder für den Einbau eines Lifts mit Überfahrt über die Dachfläche erteilt. Solche Fragen müssen frühzeitig mit den zuständigen Behörden geklärt werden.

Attraktiver Wohnraum für alle

Gerade bei grösseren Wohnprojekten können sich die Planenden nicht immer sicher sein, dass sich genügend ältere Menschen für eine Wohnung interessieren. Oft sind beispielsweise Erdgeschosswohnungen nicht leicht an Senioren zu vermieten. Wenn am geplanten Ort bzw. im Quartier zu wenig bezahlbarer Wohnraum besteht und eine altersdurchmischte Nutzung eine Option ist, ver-

ringert sich dieses Risiko aber. Je nach Wohnungsgrösse werden für ältere Menschen geplante Wohnungen auch von Familien oder Alleinerziehenden geschätzt, die mit dem Kinderwagen bis in die Wohnung fahren können, von jungen Menschen mit einer Behinderung oder von Studierenden, die das Leben in einer altersdurchmischten Gemeinschaft suchen. Wer altersgerechte oder altersfreundliche Wohnungen baut, schafft attraktiven Wohnraum für jedes Lebensalter und jeden Gesundheitszustand.

3. Eingriffstiefe

Wenn ein bestehendes Gebäude weitgehend entkernt wird, so dass praktisch nur noch die Hülle stehen bleibt, muss es im Innern wie ein Neubau behandelt werden. Entsprechend sind generell auch die minimalen Anforderungen der «Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten» einzuhalten. Kompromisse im Sinne eines altersfreundlichen Umbaus (siehe Punkt 5) sind nur aufgrund der gegebenen Lage des Eingangs und der Vorgaben von Statik oder Denkmalpflege mit der Planung von Alterswohnungen vereinbar.

Umbauten, bei denen es aufgrund von Topografie, Baustruktur, baugeschichtlicher Bedeutung oder des Budgets nicht möglich ist, Gebäude und Umgebung altersgerecht gemäss den Vorgaben der «Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten» zu gestalten, müssen die minimalen Kriterien für einen altersfreundlichen Umbau erfüllen (siehe Tabelle Punkt 5). Andernfalls eignen sie sich nicht für Wohnungen für ältere Menschen.

4. Ausgewählte Beispiele von Umbaumassnahmen

Begegnungsorte



Erschliessung

Ein offenes, einladendes Treppenhaus mit Tageslicht, Laubgänge und andere grosszügige Erschliessungsräume fördern Begegnungen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern und erhöhen das Sicherheitsgefühl.

Treffpunkte

Ein Gemeinschaftsraum erleichtert gemeinsame Aktivitäten im Haus oder in der Siedlung. Aber auch eine Waschküche an attraktiver Lage mit Tageslicht oder eine zentrale, wettergeschützte Briefkastenanlage schaffen Begegnungsmöglichkeiten.

Schwellen, Absätze



Stufen Hauszugang

Stufen vor dem Haus sind ein bedeutendes Hindernis und eine konstante Gefahrenquelle. Wenn immer möglich sollten sie durch eine Rampe bzw. einen Gehweg mit maximal 6 Prozent Steigung ersetzt werden. Bei Eingangstreppe, die direkt an den öffentlichen Raum angrenzen, z.B. an einen Gehsteig, ist das nicht immer möglich. Das muss frühzeitig mit der Gemeinde abgeklärt werden. Verbleibende Stufen müssen beidseitig mit Handläufen ausgerüstet werden.

Türschwellen

Im Wohnungsinnern sollten Türschwellen wenn immer möglich entfernt werden. Wo es Niveauunterschiede zwischen zwei angrenzenden Räumen gibt, kann bei kleinen Höhendifferenzen die Verbindung innerhalb des Türrahmens angerammt werden (maximal 12%). Ist das nicht möglich, sind die Schwellen kontrastreich auszuzeichnen.

Sanitärraum



Anordnung Apparate

Das WC muss in einer Raumecke installiert werden. Anders als bei einem öffentlichen WC für Menschen mit einer Behinderung ist die Position des Lavabos frei wählbar. Bei der Wahl einer flachen Dusche mit innerem Absatz ist darauf zu achten, dass der Weg von der Tür zum WC nicht über den Duschbereich führt.

WC

Das WC wird mit einem Achsabstand von 0,45 m zur Wand installiert. Ein L-förmiger Griff wandseitig unterstützt beim Sichsetzen und Aufstehen. Ein mechanisch höhenverstellbares WC ermöglicht es, die Sitzhöhe in jeder Wohnung individuell einzustellen. Dies bedeutet einen hohen Komfort- und Sicherheitsgewinn.

Dusche

Anzustreben ist eine bodenebene Dusche mit einer Mindestfläche von 1,00 m x 1,20 m. Bei der Mindestfläche von 1,00 m x 1,00 m gemäss den Kriterien für eine altersfreundliche Wohnung sollte die Dusche an der Eintrittsstelle einen kontrastreich ausgezeichneten Absatz von 10 mm bis maximal 25 mm aufweisen, damit das Wasser im Duschbereich bleibt.

Haltegriffe

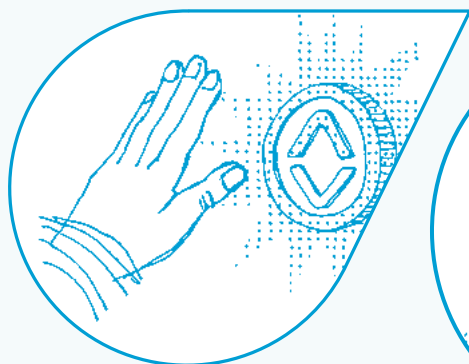
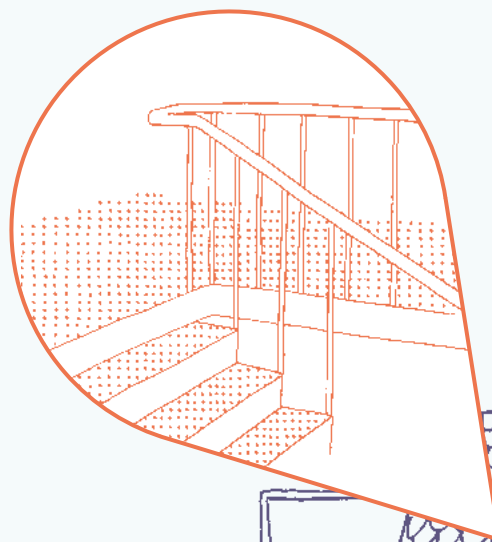
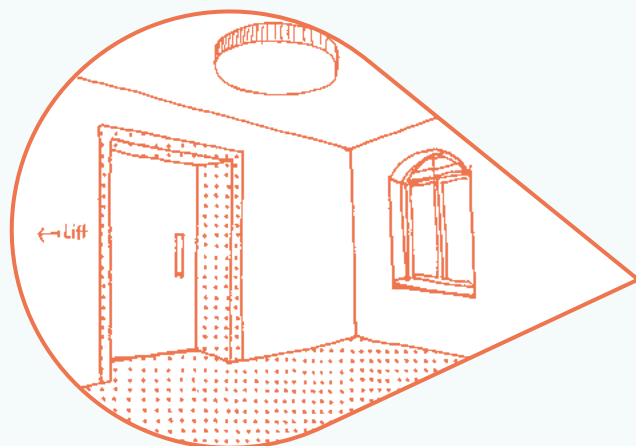
L-förmige Griffe neben dem WC und in der Dusche erleichtern das Sichsetzen und das Aufstehen und schaffen Sicherheit. Grundsätzlich sollten keine griffähnlichen Elemente im Bad verbaut werden, die nicht in Haltegriffqualität ausgeführt sind. Das gilt beispielsweise für den Handtuchhalter oder die Duschgleitstange. Haltegriffe müssen sich kontrastreich von der Wand abheben. Bei Leichtbauwänden (Gipskartonplatten, Gipsfaserplatten, Vorwandinstallationen) sind Wandbereiche, an denen Haltegriffe sofort oder später bei Bedarf montiert werden sollen, rückseitig mit Holzplatten zu verstärken.

Oberflächen, Kontraste, Beleuchtung



Oberflächen

Oberflächen müssen generell matt ausgeführt werden, um Spiegelungen und Blendungen zu vermeiden. Die kontrastreiche Ausführung gegenüber angrenzenden Flächen (z.B. Boden/Wand oder Wand/Türblatt) unterstützt die Orientierung. Bei Bodenbelägen sind bezüglich Gleitsicherheit die Vorgaben der Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu einzuhalten.



Kontraste

Kontraste erleichtern Menschen mit einer Seheinschränkung die Orientierung, das Lesen und das Erkennen von Gefahrenstellen. Zentral ist dabei nicht der Farbkontrast, sondern der Helligkeitskontrast, weil dieser auch von Menschen mit Farbfehlsichtigkeit und bei schlechter Beleuchtung erkannt wird. Planungsvorgaben sind in den entsprechenden Publikationen der Schweizer Fachstelle Hindernisfreie Architektur und der Schweizer Licht Gesellschaft SLG zu finden (siehe Planungshilfen).

Beleuchtung

Ältere Menschen brauchen viel Licht, sind aber gleichzeitig blendempfindlich. Indirektes Licht oder grossflächige Deckenleuchten reduzieren die Blendungsgefahr. Moderne Leuchtmittel und ein intelligentes Lichtmanagementsystem optimieren den Energieverbrauch. Die Planungswerte der Norm SN EN 12464-1 «Licht und Beleuchtung – Beleuchtung von Arbeitsstätten» sind für ältere Menschen ungenügend. Massgebend sind die Angaben der Richtlinien SLG 104.

Ergonomie, Zwei-Sinne-Prinzip, Signaletik



Ergonomie

Ergonomie bezeichnet hier die Wahl, die Gestaltung und die Positionierung von Apparaten, Gebrauchsgegenständen, Bedienelementen und Griffen, damit die verbleibende Kraft optimal eingesetzt werden kann und es zu keinen Fehlbelastungen in den Gelenken kommt. Dies ist entscheidend für eine optimale Sicherheit und Selbständigkeit. Ein langer Armaturhebel kann z.B. auch mit wenig Kraft, Gelenkschmerzen, kleinem Greifradius oder mit dem Ellbogen bedient werden.

Zwei-Sinne-Prinzip

Das Zwei-Sinne-Prinzip verlangt, dass sämtliche wichtigen Informationen parallel über zwei der drei Sinne Sehen, Hören und Tasten vermittelt bzw. abgerufen werden können. Menschen mit einer starken Sehbehinderung können beispielsweise Kochfelder mit Drehschaltern über das Ertasten bedienen, sind bei Touch-Steuerungen dagegen auf Hilfe angewiesen. Aufzüge mit visueller Stockwerksanzeige und Sprachansagen erleichtern Menschen mit Seh- oder Hörbehinderungen die Nutzung.

Signaletik

Beschriftungen und Richtungshinweise sind an zentralen Orten wie dem Haupteingang oder dem Liftaustritt auf einer Höhe vom maximal 1,60 m anzubringen. Die Schrift muss sich mit einem Helligkeitskontrast von 1:6 von einem einfarbigen, matten Hintergrund abheben. Ideal sind serifenlose, halbfette Schrifttypen. Für die Schriftgrösse gilt eine Höhe von 30 mm pro 1,0 m Lesedistanz als Faustregel. Reliefschrift ermöglicht sehbehinderten Menschen das Ertasten.



5. Minimale Kriterien für eine altersfreundliche Anpassung

Wenn Wohnungen als altersgerechte Wohnung, Alterswohnung, Generationenwohnung, oder in vergleichbarer Weise bezeichnet werden, müssen sie die minimalen Anforderungen der «Planungsrichtlinien für Altersgerechte Wohnbauten» erfüllen. Bei einem Umbau innerhalb bestehender Raum- und Tragstrukturen, bei dem Topografie, Baustruktur, baugeschichtliche Bedeutung oder das Budget einen umfassend altersgerechten Umbau nicht erlauben, sind die nachfolgenden Kriterien für eine altersfreundliche Anpassung einzuhalten.

Ein altersfreundlich angepasstes Gebäude bietet gesunden älteren Menschen und solchen mit leichten Handicaps eine komfortable Umgebung, in der sie länger als in den meisten Wohnungen selbständig und sicher leben können. Es eignet sich nicht für Menschen mit einer schwereren Gehbehinderung, die beispielsweise keine Stufen mehr überwinden können. Nach einem Unfall oder einer schweren Erkrankung ist die Wahrscheinlichkeit im Vergleich zu einer altersgerechten Immobilie viel grösser, dass es nicht mehr möglich ist, am bisherigen Ort wohnen zu bleiben.

Die nachfolgenden minimalen Anforderungen müssen ausnahmslos eingehalten werden, damit eine Wohnung als altersfreundlich bezeichnet werden darf.

Niveaunterschiede	
Trottoir bis Haustür	maximal 5 Stufen*, Hartbelag, Steigung maximal 6%
Haustür bis Wohnungstür	maximal 1 Geschoss ohne Lift*, Total Niveaunterschied Trottoir bis Wohnungstür ohne Lift maximal 4 m*
Treppenform	ausschliesslich gerade
Stufen in der Wohnung	keine
Sanitärraum	
Fläche	mindestens 4 m ²
Mindestbreite	1,50 m*
Masse Dusche	mindestens 1,00 m x 1,00 m
Absatz Dusche	aussen Zielwert 0 mm (falls bautechnisch unvermeidlich) maximal 50 mm* innen max. 25 mm
Stellplatz / Anschlüsse	Kleinwaschmaschine
Generell	
Höhe Schalter und Bedienungselemente	maximal 1,40 m*
Stauraum	Réduit oder mindestens 3 Einbauschränke in der Wohnung oder auf dem Geschoss
Beleuchtung	gemäss Richtlinien SLG 104
Akustik	gemäss «Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten», Anhang V
Günstige und kostenneutrale Massnahmen	Sämtliche Massnahmen, die nicht budgetrelevant sind, müssen umgesetzt werden. Dazu gehören unter anderem beidseitige Handläufe, gleitsichere, matte Bodenbeläge oder eine ergonomische Anordnung der Küchenelemente.

Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten»

Bei Umbauten von Gebäuden mit dem Ziel, Wohnungen zu erstellen, ist es schweizweit ab mehr als 8 Wohnungen und je nach Kanton schon ab weniger Wohneinheiten Pflicht, die Vorgaben der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» im Rahmen einer klar definierten Verhältnismässigkeit umzusetzen.

Die Anforderungen der SIA 500 sind in den mit einem Stern (*) bezeichneten Punkten strenger als die Vorgaben der Liste.

6. Gebäude und Wohnung beschreiben

Ist eine Wohnung eine «Alterswohnung», weil ein älterer Mensch sie bewohnt? Oder weil sie nur zwei Zimmer hat? Wurde sie vielleicht in der Nähe eines Alterszentrums erstellt oder als Teil eines Generationen-Wohnbauprojekts? All diese Faktoren sind für sich alleine keine Garantien, dass eine Wohnung sich auch wirklich für das Wohnen im Alter eignet.

Bei Wohnungen, welche die minimalen Anforderungen der «Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten» nicht erfüllen, müssen die Wohnungssuchenden deshalb zwingend über die zentralen Punkte informiert werden, in denen das Gebäude und die Wohnung von den Anforderungen an eine altersgerechte Wohnbaute abweichen. Nur so können ältere Wohnungssuchende selbstverantwortlich Prioritäten setzen und eine fundierte Entscheidung bei der Wohnungswahl treffen. Zentrale Punkte sind dabei die Hindernisfreiheit vom Trottoir bis in die Wohnung und die Qualität des Sanitärraums.

Beratung

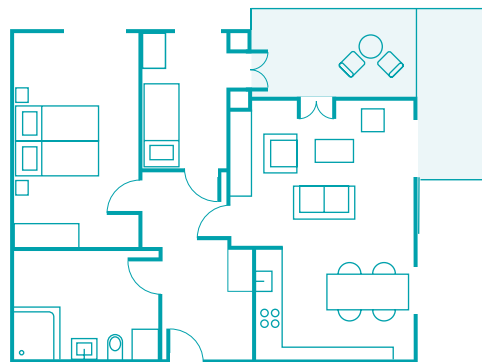
Für jeden Kanton ist eine lokale Beratungsstelle für hindernisfreies Bauen zuständig. Diese kann und sollte frühzeitig beigezogen werden. Erfahrene Spezialistinnen und Spezialisten unterstützen Bauwillige und Planende bei Fragen rund um die Themen Hindernisfreiheit und spezifische Bauvorschriften. Die entsprechenden Adressen sind unter hindernisfreie-architektur.ch zu finden. Unabhängige Fachberatung finden Sie auch unter ericbertels.ch und wohnenimalter.ch.

Beispiel der Ausschreibung einer altersfreundlichen Wohnung

Altersfreundliche Wohnung mit Blick auf Landwirtschaftszone. Alle Böden Eichenparkett. Offene Küche mit Essplatz. Bad mit flacher Dusche und Anschluss für Kleinwaschmaschine. Grosszügige Loggia und Balkon. Glasfaseranschluss in allen Zimmern vorbereitet. Gästezimmer mit eigenem Sanitärraum im Erdgeschoss tageweise zumietbar.

Zu beachten:

- Liftfläche 1,00 m x 1,25 m
- max. 6 Stufen zwischen Lift und Wohnung
- Keine Liftverbindung in die Waschküche im Untergeschoss
- Schwelle zu Balkon innen 80 mm
- Flache Dusche mit Einstieghöhe 40 mm
- Die vergleichbaren Wohnungen von Typ 6 sind vom Lift her ohne Stufen erreichbar



Wohnungstyp 4, 61 m², 3 Zimmer, 2. OG

7. Planungshilfen

Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten	hindernisfreie-architektur.ch	Druck oder PDF, kostenlos
Wohnungsanpassungen bei behinderten und älteren Menschen	hindernisfreie-architektur.ch	Druck, CHF 18.–
Norm SIA 500 «Hindernisfreie Architektur»	sia.ch	Druck oder PDF, CHF 200.–
Richtlinien SLG 104 «Alters- und sehbehindertengerechte Beleuchtung im Innenraum»	slg.ch	Druck, CHF 55.–
bfu-Fachdokumentation 2.032.01 «Anforderungsliste Bodenbeläge»	bfu.ch	Druck oder PDF, kostenlos
bfu-Fachbroschüre 2.003.01 «Geländer und Brüstungen»	bfu.ch	Druck oder PDF, kostenlos
Beispiele von Alterswohnungen in Altbauten (Dokumentationen, Kontaktadressen)	age-stiftung.ch/umnutzung	
Age-Dossier 2015 «Gemeinschaftsräume für alle Generationen»	age-stiftung.ch/Publikationen	Druck oder PDF, kostenlos
Weitere Planungshilfen, Artikel, Weiterbildungsangebote	wohnenimalter.ch	