

Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten

Merkblatt

Die Integration von älteren Menschen und Personen mit einer Behinderung ist eine wichtige Aufgabe unserer Gesellschaft. Ältere Personen sollen möglichst lange selbständig in ihren Wohnungen bleiben können. Dafür braucht es nebst einem angemessenen Dienstleistungsangebot entsprechend gestaltete Wohnungen. Das vorliegende Merkblatt zeigt, wie altersgerechte Wohnungen konzipiert werden müssen.



Geltungsbereich

Dieses Merkblatt gilt für alle als altersgerecht definierten Wohnbauten, welche Hilfen unter dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) erhalten.

Grundsatz

Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) legt in Artikel 1, Absatz 2 und Artikel 5, lit. c fest, dass u.a. die Interessen von Menschen mit Behinderung berücksichtigt werden müssen und der Wohnraum ihren Bedürfnissen entsprechen soll.

Darüber hinaus sind für Wohnbauten mit vorwiegend altersgerecht geplanten Wohnungen die folgenden Anforderungen einzuhalten:

Für alle mit Bundeshilfe geförderten Wohnbauten gelten die Rahmenbedingungen und die Grundausstattung gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS, „Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen“, Band 69 der Schriftenreihe Wohnungswesen. Das WBS setzt die Berücksichtigung der Anforderungen gemäss Norm SIA 500 voraus. Damit ist auch die bedarfsgerechte, nachträgliche Anpassung der Wohnbauten an die individuellen Bedürfnisse von behinderten Personen gewährleistet (siehe Norm SIA 500 Kapitel 1.2).

Für mit Bundeshilfe geförderte, altersgerecht geplante Wohnbauten gelten die Anforderungen gemäss den Kapiteln 9 und 10 (Kategorie II, Bauten mit Wohnungen) sowie die Kapitel 3, 4 und 6 für die Erschliessung und alle weiteren Bereiche ausserhalb der Wohnungen der Norm SIA 500. Für Wohnbauten mit nur einzelnen altersgerechten Wohnungen kann auf die Berücksichtigung gemäss den Kapiteln 3, 4 und 6 verzichtet werden.

Anforderungen die in der Norm mit „vorzugsweise“ umschrieben sind, müssen zwingend erfüllt werden. Mit „bedingt zulässig“ gekennzeichnete Anforderungen werden nicht akzeptiert.

* Begriffsdefinitionen siehe Norm SIA 500 Kapitel 1

Zusätzliche Anforderungen, Ergänzungen

Parkplatz, Einstellplatz, Garage

Mindestens ein Kurzzeit-Parkplatz im Freien und in der Nähe des Hauseingangs mit einer Breite von 3.5 Meter muss für die Fahrzeuge Behinderter reserviert sein.

Empfohlen wird im Normalfall ein Einstellhallenplatz oder eine Garage auf drei Wohnungen. Drei von zehn Abstellplätze müssen behindertengerecht sein und eine Breite von 3.5 Meter aufweisen. Die Verbindung zwischen Einstellhalle und Aufzug/Treppenhaus muss horizontal sein, Rampen sind nicht zulässig.

Briefkästen

Mindestens bei 20% der Briefkästen Oberkante auf einer Höhe von maximal 1.1 Meter.

Treppe (Haupterschliessung)

Nicht gewandelt, mindestens 1.2 Meter breit mit einem Neigungswinkel von zirka 30°. Zwischenpodest mit einer Tiefe von mindestens 1.2 Meter bei mehr als 10 Stufen. Stufenprofil geschlossen, keine vorstehenden Kanten. Handläufe beidseitig der Treppe.

Aufzüge

Mindestmass der Kabine: Breite 1.1 Meter, Tiefe 1.4 Meter (Mindestanforderung)

Mindestmass der Kabine: Breite 1.1 Meter, Tiefe 2.0 Meter (für Wohnbauten mit vorwiegend Alterswohnungen)

Korridor, Gang (im allgemeinen Bereich ausserhalb der Wohnung)

Breite der allgemein zugänglichen Korridore mindestens 1.4 Meter.

Gebäude mit Laubengang

Laubengang wettergeschützt, wenn möglich verglast (Empfehlung).

Mindestbreite 1.4 Meter.

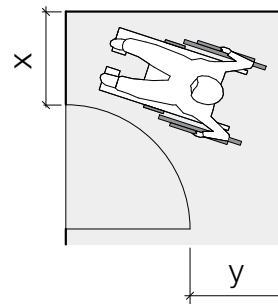
Gegensprechanlage und Sicherungskasten

Bedienelemente Gegensprechanlage maximal 1.1 Meter über Boden.

Sicherungskasten Oberkante maximal 1.4 Meter über Boden.

Freiflächen vor Türen

Bei allen manuell bedienten Türen innerhalb und ausserhalb der Wohnung muss seitlich neben dem Türgriff eine freie Fläche mit einer Breite x = mindestens 0.6 Meter verfügbar sein. Wenn das bei Umbauten nicht möglich ist, muss die Breite x mindestens 0.2 Meter betragen.



$$x = \text{min. } 0.60 \text{ m}$$

$$x + y = \text{min. } 1.20 \text{ m}$$

Die Breite x muss zusammen mit der Länge y hinter dem ganz geöffneten Türflügel in jedem Fall mindestens 1.20 Meter betragen.

Abstellbereich (wohnungsintern)

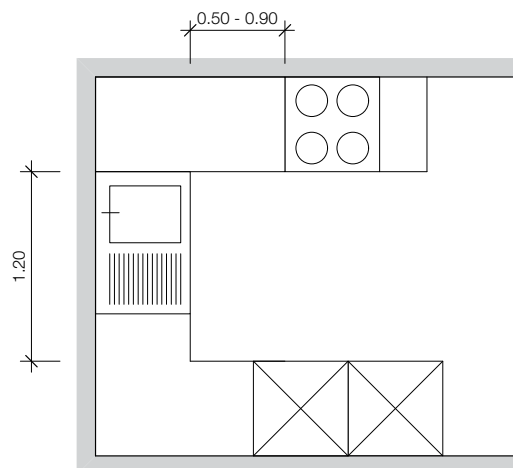
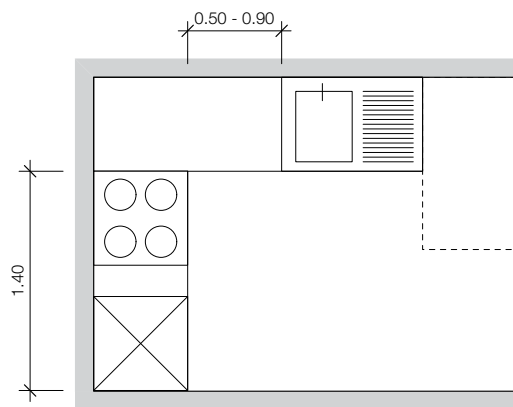
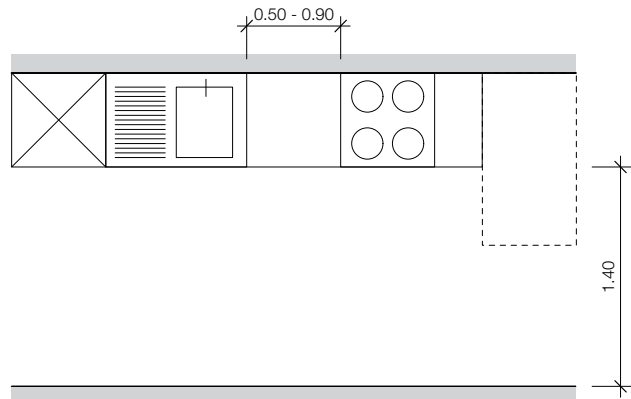
Pro Wohnung mindestens drei Schränke mit einer Breite von 0.5 Meter oder ein Abstellraum mit einer Fläche von mindestens 2 m².

Küche

Die zentralen Elemente in der Küche müssen in der Reihenfolge Kochfeld, Arbeitsbereich, Spülbecken und Kühlschrank in einer Linie (Skizze) oder über Eck angeordnet werden. Abstand zwischen Spülbecken und Kochherd: 0.5 bis 0.9 Meter (1 bis 1 ½ Elemente).

Küchenkombinationen sind als Einfronten-, L- oder U-Küchen vorzusehen. Zweifrontenküchen sind nicht erlaubt. Es ist eine kompakte Küchenform mit kurzen Arbeitswegen anzustreben. Freifläche von mindestens 1.4 x 1.7 Meter vor Spülbecken und Kochfeld. Eine zusätzliche Arbeitsfläche auf 0.72 – 0.75 Meter Höhe (z.B. Esstisch) ist für das Arbeiten im Sitzen zur Verfügung zu stellen.

Die Hauptarbeitsflächen (Arbeitsfläche, Herd, Spülbecken) dürfen eine Höhe von maximal 0.9 Meter haben. Die Sockel müssen so ausgebildet sein, dass eine Anpassung der Höhe möglich ist.



Sanitärraum

Nettofläche mindestens 3.8 m². Länge und Breite mindestens 1.8 Meter. Türe nach aussen öffnend.

Mit folgender Einrichtung ausgestattet:

Dusche:

Mindestmass 0.9 x 1.1 Meter, in einer Raumecke, mit Duschvorhang und Duschgleitstange in Haltegriffqualität. Bodenausbildung ohne Absätze, vorzugsweise horizontal (Entwässerung mit Rinnen oder Rosten) oder Gefälle von maximal 2%.

WC:

Ausladung mindestens 0.65 Meter, Achsabstand ab Raumecke 0.45 Meter, auf der anderen Seite Freifläche von mindestens 1.0 Meter Breite. Höhe WC-Brille 0.46 Meter, Aufputz-Spülkasten oder Unterputz-Variante mit Vormauerung nur bis Spülkasten-Begrenzung (Skizze B). Die gewählte Installationsart muss eine einfache Höhenverstellbarkeit erlauben (z.B. Aufhängevorrichtung VariNeo).

Waschtisch:

Oberkante maximal 0.85 Meter ab Boden.

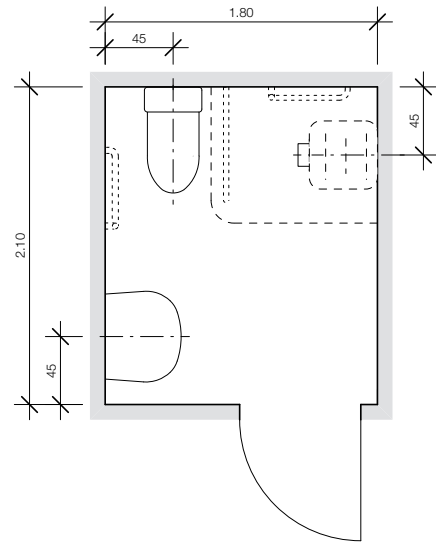
Weitere Einrichtungen:

Die begrenzenden Wände müssen so dimensioniert sein, dass eine nachträgliche stabile Montage von Klappsitzen, zusätzlichen Haltegriffen oder anderen Hilfsmitteln möglich ist.

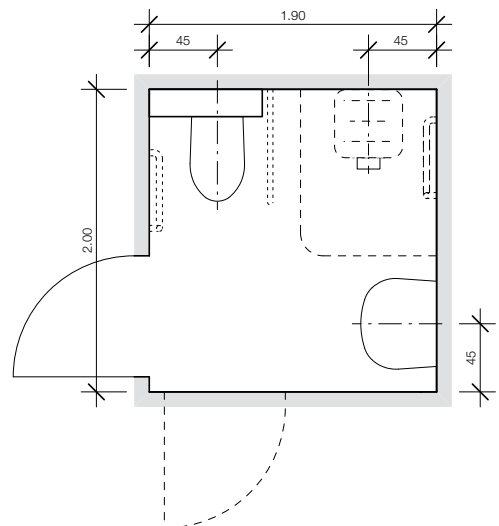
Andere Apparateanordnungen und grössere Raumdimensionen sind möglich, wenn die vorgenannten Punkte berücksichtigt werden.

Falls die Platzierung einer Waschmaschine im Sanitärraum vorgesehen ist, ist dieser 0.5 m² grösser zu planen.

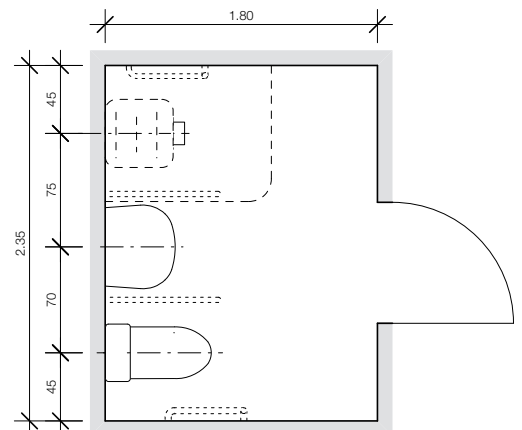
Beispiel A:



Beispiel B:



Beispiel C:



Aufenthaltsräume, Zimmer

Für alle Aufenthaltsräume gilt, dass keine Raumdimension weniger als 3.0 Meter betragen darf. Zusätzlich zum gemeinsamen Aufenthalt gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS muss ein Zimmer mit einer Nettowohnfläche von mindestens 14.0 m² vorhanden sein.

Um die Nutzungsneutralität zu gewährleisten, sollen alle Aufenthaltsräume Nettowohnflächen von mindestens 14.0 m² aufweisen (Empfehlung).

Balkon

Nettofläche mindestens 5 m². Alle Dimensionen mindestens 1.6 Meter.

Kellerabteil, privater Abstellraum

Zugang schwellenlos; einseitiger Absatz von 25 Millimeter zulässig. Nettofläche mindestens 3 m². Türe mit einer nutzbaren Breite von mindestens 0.8 Meter. Gangbreite vor den Kellerabteilen 1.2 Meter. Ein Abteil oder ein Raum pro Wohnung.

Waschen

Zugang schwellenlos; einseitiger Absatz von 25 Millimeter zulässig.

Pro 6 Wohnungen mindestens eine Waschmaschine, ein Tumbler und ein Trockenraum. Die Maschinen müssen nebeneinander angeordnet werden, Türme sind unzulässig. Vor den Maschinen muss ein Platz von mindestens 1.4 x 1.4 Meter vorhanden sein. Unterkante der Einfüllöffnung 0.6 bis 0.9 Meter ab Boden.

Werden die Waschmaschinen in den Wohnungen integriert, ist trotzdem ein Trockenraum pro sechs Wohnungen nötig.

Abstellraum, Abstellfläche (gemeinsam)

Abstellraum oder Abstellfläche für Strassenrollstühle und Scooter, in Nähe Hauseingang, mit den Abstellplätzen entsprechender Anzahl Steckdosen zum Aufladen der Akkus. (Idealerweise auf gleichem Geschoss wie Hauseingang, aber nicht zwangsläufig. Wenn nicht auf gleichem Geschoss: mit kurzen, ebenen Verbindungswegen und Lift).

Pro 5 Wohnungen mindestens ein 1.1 Meter breiter und 1.4 Meter langer Abstellplatz. Zufahrtsbreite 1.2 Meter.

Aufenthaltsraum

Bei grösseren Projekten mit über 25 Wohnungen ist es empfehlenswert einen Aufenthaltsraum vorzusehen. Der dazugehörige WC-Raum muss nach SIA-Norm 500, Anhang E1 (rollstuhlgerechte Toilette) ausgeführt werden.

Bodenbeläge

Für die Rutschsicherheit gelten die Vorgaben gemäss Anforderungsliste Bodenbeläge, bfu 2009 (Tabelle als Auszug).

Schuhbereich:

Eingangsbereiche mit Schmutzschleuse, Korridore, Lifte, Treppenhäuser, Innentreppe, Keller, Waschküchen, Trockenräume, Küchen, gedeckte Terrassen und Balkone, Wintergärten, Sanitärräume	GS 1 / R 10
Offene Laubengänge, gedeckte Rampen bis max. 6%, Einstellhallen, Garagen, ungedeckte Terrassen und Balkone	GS 2 / R 11

Barfussbereich:

Badezimmer, WC	GB 1 / A
Duschräume, Duschwannen	GB 2 / B

Beleuchtung

Es gelten erhöhte Anforderungen gegenüber der SN/EN 12464-1 (Licht und Beleuchtung).

Geforderte Beleuchtungsstärke Grundbeleuchtung (Wartungswerte, am Boden bzw. auf der Arbeitsfläche gemessen):

Aussenraumbelichtung, Zugangswege	50 Lux
Wohnräume, Korridore, Keller	300 Lux
Treppenhäuser, Sanitärräume, Küche	500 Lux
Lese- und Arbeitsbeleuchtung	1000 Lux

Weiterführende Dokumente:

- Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten, Zürich, 2009
- Norm SN/EN 12464-1, Licht und Beleuchtung, Winterthur, 2003
- bfu-Dokumentation 2.032, Anforderungsliste Bodenbeläge, Bern, 2009
- Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich, 2009

Links:

- WBS (wbs.admin.ch)
- BfU (bfu.ch)
- Pro Senectute (pro-senectute.ch)
- Age Stiftung (age-stiftung.ch)
- Wohnen im Alter (wohnenimalter.ch)

Adressen mit Beratungsdienst:

- Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (hindernisfrei-bauen.ch)
- Procap (procap.ch)
- Pro Infirmis (proinfirmis.ch)
- Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Hilfsmittelberatung (sahb.ch)
- Zentrum für hindernisfreies Bauen (paranet.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 32 654 91 11
Fax: +41 32 654 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch