

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

Dr. Andreas Huber

ETH Wohnforum, ETH Zürich

ETH Forum Wohnungsbau 2008
Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte
17. April 2008
Lake Side, Zürich

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

ETH Forum Wohnungsbau 2008 –
«Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte»

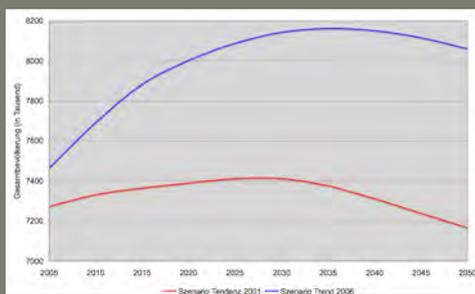
Lake Side, Zürich, 17. April 2008

Dr. Andreas Huber

Inhalt

- Ein paar Zahlen zur strukturellen Veränderung der Bevölkerung und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
- KTI-Projekt «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte»: Eckdaten, Ziele, Methoden
- Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte: die Fallbeispiele
- Die «Expertencheckliste Bau»
- Die wichtigsten Resultate des Evaluationsprojekts
- Fazit

Zur Kurzlebigkeit von Prognosen



Quelle: BFS (Hög), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2000–2050, Neuchâtel, 2001;
Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2005–2050, Neuchâtel, 2006.

KTI-Projekt «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte»: einige Eckdaten zum Projekt

- **Dauer:** Januar 2006 bis Dezember 2007 (24 Monate)
- **KTI = K**ommission für **T**echnologie und **I**nnovation, Förderagentur des Bundesamtes für Berufsbildung und Technologie
- Projekt im Rahmen der gegenwärtig laufenden KTI-Initiative «Innovation for Successful Aging»
- **Projektpartner:** Credit Suisse (Hauptfinanzierungspartner); Amt für Altersheime der Stadt Zürich; Atlas Stiftung Zürich; Bracher und Partner AG; Curaviva; Karl Steiner AG; Senevita AG
- **Projektmitarbeiter/innen ETH Wohnforum:**
 - Regina Walthert-Galli, Architektin und Gerontologin
 - Margrit Hugentobler, Soziologin
 - Marie Glaser, Kulturwissenschaftlerin
 - Corinna Heye, Geografin
 - Marco Hoffmann, Geograf

KTI-Projekt «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte»: Ziele und Nutzen für Partner

- Gewinnung neuer Erkenntnisse über die Bandbreite, Merkmale und Erfolgsbedingungen neuerer Wohnformen für die zweite Lebenshälfte und deren Einschätzung durch Initianten, Träger und Nutzer
- Vertiefte Kenntnisse über die Kosten und Leistungen der verschiedenen Wohnmodelle
- Informationen über die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen (welche Menschen wohnen in welchen Modellen und wie zufrieden sind sie mit der Wohnsituation?)
- Hinweise über Zusammenhänge zwischen Leistungsangebot – Raumangebot, Infrastruktur, Dienstleistungen etc. – und Zahlungsbereitschaft der Zielgruppen
- Hinweise über allfällige Defizite bestehender Modelle

KTI-Projekt «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte»: Methoden und Projektphasen

- **«Post Occupancy Evaluation»:** systematische Methode zur Gebäudeevaluierung, in der jede Nutzergruppe repräsentiert ist und alle nutzungsrelevanten Aspekte eines Gebäudes untersucht werden. Das Besondere an einer POE ist, dass die Bewertung in erster Linie durch die Nutzer/innen erfolgt.
- **Phase 1: Januar bis Dezember 2006:** Erfassung der baulichen Merkmale mittels «Expertencheckliste Bau» (insgesamt 285 Prüfkriterien, unterteilt nach Mindest- und Zusatzanforderungen); Erhebung des Dienstleistungs- und Betreuungsangebots; Interviews mit Schlüsselpersonen zu Entstehungsgeschichte, Konzept, Organisationsstruktur, Trägerschaft, Kosten, Ziele, Perspektiven usw.
- **Phase 2: Januar bis September 2007:** bei 7 Fallbeispielen mündliche (bzw. schriftliche) Einzelbefragungen von Bewohner/innen zur Einschätzung der räumlichen und sozialen Qualitäten der Wohnanlagen (15 bis 43 Interviews pro Siedlung); ergänzende Fokusgruppeninterviews

Auswahlkriterien für die Fallbeispiele

- Entscheidungssituation der Bewohner: «Wohnsituation selbst verändern» (nicht: «so lange wie möglich zu Hause bleiben» oder «weil es nicht mehr anders geht»)
- Unterschiedliche Standorte (urban, suburban)
- Unterschiedliche Initianten (Genossenschaften, Stiftungen, Gemeinden, private Investoren)
- Unterschiedliche Finanzierungsmodelle
- Grösse der Einrichtung: Projekte mit mindestens 10 Bewohnern
- Replizierbarkeit (Modellcharakter)

⇒ Spektrum der Fallbeispiele reicht von selbst organisierten bzw. trägerinitiierten Projekten für gemeinschaftliches Wohnen (zum Teil generationenübergreifend) bis zu Modellen des Wohnens mit Betreuung (Alterswohnungen, Alterszentrum, Seniorenresidenz)

ETH Wohnforum, Andreas Huber

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 10

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte

- Wir sprechen von «neuen» Wohnmodellen, weil sich diese als kritische Antwort auf Defizite der herkömmlichen Wohnangebote für ältere Menschen – also entweder zu Hause oder im Heim – verstehen.
- Anteil gemeinschaftlicher Haushaltsformen in der Schweiz heute nur zwischen 1 bis 2 Prozent
- Wachsendes Interesse in den Generationen 50+ nach gemeinschaftlichen Lebensformen (bei gleichzeitiger Selbständigkeit und Unabhängigkeit)

ETH Wohnforum, Andreas Huber

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 11

Wohnmodell 1: Selbst organisierte Alterswohn- und Altershausgemeinschaften

- **Alterswohngemeinschaften:** private(s) Zimmer sowie gemeinsames Bad und gemeinsame Küche (in der Praxis eher selten)
- **Altershaus- bzw. -siedlungsgemeinschaften:** eigene, komplett ausgestattete Wohnungen und Gemeinschaftsräume
- **Initiative zur Entwicklung** von gemeinschaftlichen Wohn- und Hausmodellen geht oft von den zukünftigen Bewohnern selber aus.
- **Verwirklichung der Projekte** erfordert viel Engagement, Ausdauer und auch Konfliktbereitschaft der beteiligten Personen.

⇒ Modelle kombinieren privates Wohnen und gemeinschaftliches Leben und setzen auf das Prinzip der Nachbarschaftshilfe, wobei die Intensität des Gemeinschaftslebens von den Bewohnern selbst bestimmt wird.

ETH Wohnforum, Andreas Huber

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 12

Wohnfabrik SOLINSIEME, St. Gallen



Foto: A&W Studios AG, Urs Welter

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 13

Wohnfabrik SOLINSIEME, St. Gallen Wichtigste Kenndaten

Art der Einrichtung	Selbstorganisierte Altershausgemeinschaft (ohne integriertes Betreuungsangebot)		
Eigentumsstruktur	Privat (Wohnungen) / Genossenschaftlich (Gemeinschaftsräume)		
Bauherrschaft	SOLINSIEME, Genossenschaft für neue Wohnform, SG		
Architektur/Planung	ARCHPLAN AG, St. Gallen		
Trägerschaft	SOLINSIEME, Genossenschaft für neue Wohnform, SG		
Anzahl Gebäude	1	Anzahl Wohnungen	17
		Bezug	2002
Größe der Wohnungen	1- bis 3-Zimmerwohnungen von 56-93 m ²		
Preis pro Wohnung	Von CHF 238'000 bis 375'000 / € 143'000 bis 225'000		
Preis pro m²	Von CHF 3785 bis 4'610 / € 2'271 bis 2'786		
Anzahl Bewohner	14 Frauen	7 Männer	1 Kind

- Altershausgemeinschaft, gegründet von vier Frauen in der Nachfamilienphase in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro
- Umbau einer ehemaligen Stickereifabrik von 1880
- Knapp 20 Prozent der Gesamtnutzfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 14

Wohngenossenschaft Pestalozzi, Muttenz



Foto: Heiner H. Schmitt

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 15

Lebensräume «Am Bahnhof», Meckenbeuren Wichtigste Kenndaten

Art der Einrichtung	Intergenerative Siedlungsgemeinschaft (mit einbezogenen professionellen Diensten)	
Eigentumsstruktur	Privat-rechtlich (non-profit)	
Bauherrschaft	Stiftung Liebenau, Meckenbeuren	
Architektur/Planung	Dipl. Ing. Werner Pössner, freier Architekt, Friedrichshafen	
Trägerschaft	St. Anna-Hilfe gGmbH, Meckenbeuren	
Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Bezug
7	79	1995/1997
Größe der Wohnungen	1- bis 4-Zimmerwohnungen von 34,4–113,8 m ²	
Mietzins pro Monat	Von CHF 428 bis 1'304 / € 255 bis 782	
Mietzins (m²)	Von CHF 10.40 bis 14.70 / € 6.25 bis 8.80	
Preis pro Wohnung (1996)	Von CHF 168'550 bis 398'760 / € 101'130 bis 239'260	
Preis pro m²	Von CHF 3'776 bis 4'155 / € 2'266 bis 2'493	
Anzahl Bewohner	61 Frauen	33 Männer 22 Kinder

- Konzept der «Lebensräume für Jung und Alt» inzwischen an 20 Standorten mit rund 800 Wohnungen
- Angestrebte Bewohnerzusammensetzung: ca. zwei Drittel ältere und ein Drittel jüngere Menschen
- Herzstück: ressourcen-orientierte Gemeinwesenarbeit

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 19

Begienhof Dortmund – ein gemeinschaftliches, intergeneratives Frauenwohnprojekt



Foto: Ralf Mischenborn, Architekt

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 20

Begienhof, Dortmund Wichtigste Kenndaten

Art der Einrichtung	Intergenerative Haus- und Siedlungsgemeinschaft (ohne integriertes Betreuungsangebot)	
Eigentumsstruktur	Privat-rechtlich (for-profit)	
Bauherrschaft	S. Bals & B. und K. Sommerreisen GBR	
Architektur/Planung	Ralf Mischenborn Architekturbüro, Schwerte*	
Trägerschaft	S. Bals & B. und K. Sommerreisen GBR	
Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Bezug
1	28	2005/06
Größe der Wohnungen	1- bis 3-Zimmerwohnungen von 47–76 m ² + 1 WG mit 150 m ²	
Mietzins pro Monat	Von CHF 480 bis 915 / € 288 bis 549	
Mietzins pro m²	Von CHF 10.20 bis 14.30 / € 6.10 bis 8.60	
Anzahl Bewohnerinnen	31 Frauen	– Männer 2 Kinder

- Eines von inzwischen über 30 Frauenwohnprojekten der seit 1997 existierenden Begienhofbewegung in Deutschland (Wiederbelebung einer mittelalterlichen Wohnform für Frauen)
- 28 Wohnungen für Frauen aus eher einkommensschwächeren Schichten
- Merkmale: «Wahlgewandtschaft» und gegenseitige Unterstützung und Solidarität unter den Frauen

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 21

Alterszentrum Gibeich, Opfikon



Foto: huberendorff fotografie, zürich

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 25

Alterszentrum Gibeich, Opfikon Wichtigste Kenndaten

Art der Einrichtung	Alterswohnungen mit Anschluss an Alters- und Pflegeheim		
Eigenumsstruktur	Öffentlich-rechtlich		
Bauherrschaft	Stadt Opfikon-Glattbrugg		
Architektur/Planung	Umbau: Hans Andres, Architekt ETH/SIA, Kloten		
Betriebsträger	Stadt Opfikon-Glattbrugg		
Anzahl Gebäude	1	Anzahl Wohnungen	37 Bezug 1999
Größe der Wohnungen	1½- bis 2-Zimmerwohnungen von 35 bis 68 m ²		
Mietzins pro Monat	Von CHF 840 bis 1'290 / € 504 bis 774		
Mietzins pro m²	Von CHF 16.20 bis 24.00 / € 9.70 bis 14.40		
Anzahl Bewohner	36 Frauen	4 Männer	- Kinder

- Alterszentrum: Hochhaus mit Alterswohnungen, 2 Gebäude mit betreutem Wohnen (Alters- und Pflegeheim)
- 1967 gebaut (50 Kleinwohnungen), 1999 umfassend umgebaut
- Grundangebot: Beratungen und Hilfestellungen bei persönlichen Problemen, Vermittlung von Ärzten und anderen Kontakten
- Weitere Dienstleistungen wie Wascheservice, Wohnungsreinigung und Begleitservice können dazu gekauft werden

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 26

Siedlung Irchel Zürich – moderne kommunale Alterswohnungen



Foto: Architekturbüro Straub und Kieffel

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 27

Alterswohnungen Flurgarten, St. Gallen



Foto: Fredy Bösch

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 31

Alterswohnungen Flurgarten, St. Gallen Wichtigste Kenndaten

Art der Einrichtung	Alterswohnungen		
Eigentumsstruktur	Genossenschaftlich		
Bauherrschaft	Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, St. Gallen + Krebsliga St. Gallen-Appenzell		
Architektur/Planung	Oestreich & Schmid GmbH, St. Gallen		
Betriebsträger	Weber Verwaltungen AG, St. Gallen + Krebsliga		
Anzahl Gebäude	1	Anzahl Wohnungen	35 Bezug 1999
Größe der Wohnungen	2- bis 4-Zimmerwohnungen von 54 bis 129 m ²		
Mietzins pro Monat	Von CHF 997 bis 2'173 / € 598 bis 1'304		
Mietzins pro m²	Von CHF 13.00 bis 20.40 / € 7.80 bis 12.25		
Anzahl Bewohner	32 Frauen	7 Männer	– Kinder

- Grundidee: günstige Alterswohnungen mit Nutzung der vielfältigen Angebote des nahe gelegenen Kompetenzzentrums für Altersmedizin (bestehend aus Alters- und Pflegeheim sowie Geriatrischer Klinik)
- Bei unumgänglichen Umzug Verbleib in vertrauter Umgebung möglich
- Keine eigenen Gemeinschaftsräume, dafür Mitbenützung der Räumlichkeiten des Alters- und Pflegeheims

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 32

Wohnsiedlung «Läbesgarte», Biberist – Wohneigentum auch im Alter



Foto: Architekturbüro Häberli + Partner, Biberist

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 33

Wohnsiedlung «Läbesgarte», Biberist Wichtigste Kenndaten

Art der Einrichtung	Alterswohnungen, angelehnt an ein Alters- und Pflegezentrum		
Eigentumsstruktur	Privat-rechtlich (for-profit)		
Bauherrschaft	Genossenschaft «Läbesgarte», Biberist		
Architektur/Planung	Architekturbüro Häberli + Partner, Biberist		
Betriebsträger	Bracher und Partner AG		
Anzahl Gebäude	3	Anzahl Wohnungen	23 Bezug 2006
Größe der Wohnungen	2½- bis 4½-Zimmerwohnungen von 68 bis 118 m ²		
Kaufpreis	Von CHF 320'000 bis 490'000 / € 192'000 bis 294'000		
Kaufpreis pro m²	Von CHF 3'973 bis 4'949 / € 2'384 bis 2'969		
Mietzins pro Monat	Von CHF 1'600 bis 2'550 / € 960 bis 1'530		
Mietzins pro m²	Von CHF 20.70 bis 25.40 / € 12.40 bis 15.25		
Anzahl Bewohner	21 Frauen	11 Männer	– Kinder

- Prototyp einer Wohnsiedlung nach dem bonacasa® Standard für Wohnen im Alter mit Dienstleistungen
- Vernetzung der am Ort bestehenden Dienstleister (Spitex etc.)
- Bewohner können Räumlichkeiten und Dienstleistungen des Alters- und Pflegeheims benutzen (nach Bedarf)

ETH Wohnforum, Andreas Huber

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 34

Alterswohnungen, Hamm (D) – ein Beispiel einer Nachverdichtung einer Mehrfamilienhaussiedlung aus der Bauboomzeit



Foto: LEG Wohnen, Dortmund

ETH Wohnforum, Andreas Huber

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 35

Alterswohnungen, Hamm Wichtigste Kenndaten

Art der Einrichtung	Alterswohnungen in Nachverdichtung		
Eigentumsstruktur	Privat-rechtlich (for-profit)		
Bauherrschaft	LEG Nordrhein-Westfalen GmbH		
Architektur/Planung	LEG Stadtentwicklung Service GmbH, Peter Freudenthal		
Betriebsträger	LEG Wohnen Dortmund GmbH		
Anzahl Gebäude	1	Anzahl Wohnungen	24 Bezug 2003
Größe der Wohnungen	2-Zimmerwohnungen von 49 bis 67 m ²		
Mietzins pro Monat	Von CHF 555 bis 738 / € 333 bis 443		
Mietzins pro m²	CHF 11.10 bis 11.30 / € 6.75 bis 6.80		
Anzahl Bewohner	21 Frauen	11 Männer	– Kinder

- Siedlung aus den 1950er Jahren mit 452 Wohnungen wurde zw. 2001 und 2004 umfassend erneuert (jedoch nicht altersgerecht)
- Neubau auf grösserer Freifläche mit altersgerechten Wohnungen
- Betreuung durch Deutsches Rotes Kreuz (Wohn-Service-Vertrag)
- Vorteil: grosses Potenzial für gegenseitige Hilfe und Unterstützung («gewachsenes Quartier» mit vorhandenen sozialen Netzen)

ETH Wohnforum, Andreas Huber

Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 36

Alterssiedlung Dammweg, Bern



Foto: sesamnet.ch

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 40

Alterssiedlung Dammweg, Bern Wichtigste Kenndaten

Art der Einrichtung	Betreutes Wohnen		
Eigentumsstruktur	Privat-rechtlich (for-profit)		
Bauherrschaft	Crédit Suisse Anlagengestiftung, Zürich (seit 2003)		
Architektur/Planung	FRB + Partner Architekten AG, Ittigen (Sanierung 2000)		
Betriebsführung	Senevita AG		
Anzahl Gebäude	1	Anzahl Wohnungen	40 Bezug 2000*
Größe der Wohnungen	1- bis 2-Zimmerwohnungen von 34,2–51,9 m ²		
Pensionspreis pro Monat	Von CHF 1'520 bis 2'210 / € 912 bis 1'326 (pro Person)		
Pensionspreis pro m²	Von CHF 38.80 bis 48.80 / € 23.30 bis 29.30		
Anzahl Bewohner	33 Frauen	5 Männer	– Kinder

- Siedlung von 1973 wurde 2000 umgebaut
- Betrieben von der Senevita AG nach dem neuen Betriebskonzept SeneCasita (lebenslanges Wohn- und Betreuungsrecht)
- Im Pensionspreis inbegriffen: Notfalldienstbereitschaft, Strom, NK
- Weitere Dienstleistungen (Mahlzeiten, Wäscheservice etc.) können nach Bedarf eingekauft werden

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 41

Mietzins, Pensionspreise, Preise für eine 2-Zimmerwohnung: Gesamtübersicht

Siedlung	Nettofläche in m ²	von CHF	bis CHF	CHF pro m ²
Mietzins (inklusive Nebenkosten)				
Biberist, «Läbesgarte» Bleichematt (ohne NK)	68–77	1'600	1'700	21.50–23.60
Dortmund, Begenhof	47–61	480	875	10.20–14.30
Hämm-Süd, Alterswohnungen Tulpenstrasse	49–67	575	765	11.90–11.70
Kampfen, integriertes Wohnen	53–72	651	1'005	12.20–14.10
Meckenbeuren, Lebensräume «Am Bahnhof»	54–59	745	822	13.85
Muttenz, Wohnzonenossenschaft Pestalozzi	55	1'400	–	25.70
Opfikon, Alterszentrum Gibeleich	60–68	970	1'290	16.20–20.80
St. Gallen, Alterswohnungen Fluggarten	54	997	–	18.50
Urtenen-Schönbühl, Begleitetes Wohnen	52–57	980	1'100	19.00–19.20
Zürich, Siedlung Irchel	59–71	942	1'324	15.90–18.60
Pensionspreise (pro Person)				
Bern, Alterssiedlung Dammweg	45–52	2'015	2'210	38.80–47.80
Winterthur, Seniorenresidenz Konradhof	53	3'536	4'519	66.60–85.10
Preise der Eigentumswohnungen				
Biberist, «Läbesgarte» Bleichematt	68–77	320'000	370'000	4'563–4'824
Meckenbeuren, Lebensräume «Am Bahnhof»	55–59	215'020	246'220	3'898–4'146
St. Gallen, Wohnfabrik SOLINSIEME	63–93	285'000	375'000	3'961–4'509

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand

17.04.2008 / 42

Die Expertencheckliste Bau

- Expertencheckliste zur Erhebung der «objektiven» baulichen und architektonischen Merkmale inner- und ausserhalb der Gebäude
- Grundlagen: Evaluationsstudie Betreutes Wohnen (Wästenrot Stiftung, Hrsg., 2001; Autorinnen: Sybille Heeg & Martina Seiler); Schweizer Norm SN 521'500 «Behindertengerechtes Bauen» mit Leitfaden gemäss Procap
- Weitere Grundlagen: Ratgeber «Wohnungsanpassungen bei behinderten und älteren Menschen» (Autor: Felix Böhn), Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar: Behinderten- und betagtegerechte Projektierung aller Wohnungen» (Hrsg.: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen)
- Zusätzliche über die Schweizer Norm hinausgehende Anforderungen, zum Beispiel bezüglich Standortqualität
- Insgesamt **285** Prüfkriterien, unterteilt nach Mindestanforderungen und zusätzlichen Anforderungen

Bewertungsdimensionen und entsprechende Anzahl Kriterien der Expertencheckliste Bau

Bewertungsdimensionen	Mindestanforderungen	Zusatzanforderungen	Total
Hindernisfreiheit	32 [+23]	6 [+2]	63
Altersangepasste Gestaltung	22 [+16]	22 [+24]	84
Ausstattung und Komfort	11 [+2]	32 [+23]	68
Sicherheit	10 [+3]	8 [+2]	23
Förderung der Gemeinschaft	2	12 [+14]	28
Privatsphäre und Orientierung	1 [+1]	7 [+10]	19
Total	78 [+45] = 123	87 [+75] = 162	285

Legende: Die Zahlen in den eckigen Klammern beziehen sich auf Anforderungen, die erst bei Vorhandensein eines bestimmten baulichen Merkmals eines Gebäudes – z.B. Rampe oder Aufzug – in die Auswertung gelangen.

Inhalt der Expertencheckliste Bau I

- 1 Das Wohnungsinne
1.1 Sanitärräume
1.2 Küche
1.3 Wohnräume (Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitszimmer)
1.4 Allgemeine Anforderungen an die Wohnung
1.5 Zuordnung und Kontrolle der Bereiche
- 2 Übergangsbereiche
2.1 Wohnungseingang
2.2 Private Freibereiche
- 3 Erschliessung der Wohnanlagen
3.1 Innere Erschliessung der Wohnanlagen
3.2 Äussere Erschliessung der Wohnanlagen
3.3 Parkierung, Verkehrsführung

Inhalt der Expertencheckliste Bau II

- 4 Nachbarschaftliche Treffpunkte
 - 4.1 Gemeinschaftsbereiche Innen
 - 4.2 Gemeinschaftsbereiche Aussen
- 5 Verbindungen zur Gemeinde
 - 5.1 Erreichbarkeit/Übergänge/Standort
 - 5.2 Einrichtungen für externe Nutzer/innen

Auszug «Expertencheckliste Bau»: Fragen zur Dusche

1.1.4 Dusche			
10 Ist eine Dusche vorhanden?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(AU)
a) Ist sie stufenlos begehrbar?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(HF)
b) Gibt es standardmäßig mind. einen funktionstüchtigen Haltegriff?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(AG)
c) Ist der (befahrbare) Duschkbereich mind. 90 x 90 cm?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(HF)
Beurteilen Sie bitte die Ausführung der Duscharmaturen!			
d) Wird die Spülhöhe von 85 bis max. 110 cm ab Wannenboden eingehalten?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(AG)
e) Sind sie mind. 40 cm ab Raumecke montiert?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(AG)
f) Ist eine Einhebelmischbatterie vorhanden (kein Drehgriff)?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(AG)
g) Ist der Bodenbelag der Dusche rutschfest?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(SI)
11 Falls Frage 10a nein, kann eine bodenebene Dusche nachträglich eingebaut werden (evtl. auch durch Ersatz der bestehenden Dusche oder Badewanne)?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(HF)

Legende: Rot = Mindestanforderung; orange = Mindestanforderungen (nur bei Vorhandensein einer Dusche)
hellblau = Zusatzanforderungen (nur bei Vorhandensein einer Dusche)

Anforderungen: Sanitärraum

- Genügend breite Türen
- Platz zum Manövrieren
- Haltegriffe
- Tür gegen aussen öffnend
- Bodenebene Dusche
- Montagehöhe von WC, Spiegel, Steckdosen usw.
- Rutschfester Bodenbelag
- Kontrastreiche Gestaltung

Wenn nicht mindestens der Sanitärraum hindernisfrei bzw. anpassbar ist, ist der Verbleib in der Wohnung unrealistisch.



Foto: Regina Walther

Allgemeine Tendenzen der Bewohnerbefragungen in den sieben Siedlungen

- Generell hohe Wohnzufriedenheit in allen Siedlungen
- Durchschnittsnoten für die Wohnung zwischen 4,9 (Beginnhof) und 5,7 (Irchel) / Durchschnitt alle Siedlungen: 5,34
- Wichtige inhaltliche Ergänzungen dank den vier offenen Fragen
- Ergebnisse der Evaluation der baulichen Merkmale (mittels Expertencheckliste) durch diverse Aussagen in den Fokusgruppeninterviews bestätigt

⇒ **Checkliste mit hohem Detaillierungsgrad zur Erhebung der baulichen Qualitäten einer Wohnanlage ist sinnvoll**

Fazit I

- Konzeptionelle Vielfalt kennzeichnend für die neuen Wohnmodelle
- In Zukunft weitere Ausdifferenzierung der Angebote
- Die untersuchten Wohnmodelle sprechen unterschiedliche Bedürfnisse an
- Ziel des Projekts war das Aufzeigen des Spektrums der Wohnmöglichkeiten im Alter sowie eine Bewertung der einzelnen Wohnmodelle (jedoch kein direkter Vergleich untereinander)
- Mit dem standardisierten Bewertungsinstrument konnten die Stärken wie auch die Unterschiede der einzelnen Wohnprojekte bezüglich Hindernisfreiheit, altersangepasster Gestaltung, Ausstattung und Komfort, Sicherheit sowie weiteren Dimensionen aufgezeigt werden

Fazit II

- Die Voraussetzung für jede Wohnform im Alter ist eine hindernisfreie, altersgerechte Bauweise, die sozusagen die Hardware für die verschiedenen Konzepte darstellt
- Die neuen Wohnformen verfügen über keine definierten Qualitätsstandards (es gibt beispielsweise keinen geschützten Begriff «Betreutes Wohnen»)
- Da Qualitätssiegel für hindernisfreie oder altersgerechte Wohnungen fehlen, können unter diesen Bezeichnungen auch Wohnungen angeboten werden, die die Kriterien für hindernisfreies Wohnen nur unzureichend erfüllen

Publikation
«Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte»



ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand 17.04.2008 / 58

ETH Zürich
Dr. Andreas Huber
ETH Wohnforum – Centre for Cultural Studies in Architecture
HIF E 24
8093 Zürich
Tel. 044 633 31 94
E-Mail: ahuber@arch.ethz.ch
www.arch.ethz.ch/wohnforum/

ETH Wohnforum, Andreas Huber
Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand 17.04.2008 / 59
