

Avantage Wettsteinallee

Beurteilung der Altersgerechtigkeit und Hinweis zur Optimierung

Revision vom Dezember 2011

Grundlagen der Beurteilung

Die vorliegende Beurteilung ist das Resultat einer Begehung des Gebäudes und einzelner Wohnungen am 20. September 2011 und Gesprächen mit den Architekten und Herrn Yves Racine als Vertreter der Bauherrschaft. Sie wurde basierend auf einem Feedback der CMS vom 1. Dezember 2011 aktualisiert.

Technische Grundlagen für die Beurteilung waren die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten», die Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen und die Verkaufsdokumentation mit Plänen im Massstab 1:50. Die Norm SIA 500 ist bei Wohngebäuden mit mehr als 8 Wohnungen verbindlich umzusetzen. Die Planungsrichtlinien sind Empfehlen der Schweizerischen Fachstelle für den Bau von Wohngebäuden, in denen (hauptsächlich) ältere Menschen wohnen.

Beurteilungsraster

Die Abläufe im Bauwesen, nicht beeinflussbare Elemente im Umfeld (z.B. die Topografie) und Sachzwänge bringen es mit sich, dass ein Objekt unter den hier angelegten strengen Kriterien nie perfekt sein kann. Aus diesem Grund werden nicht nur allfällige Mängel aufgelistet, sondern diese auch bezüglich Dringlichkeit bzw. Sicherheitsrelevanz bewertet.

Erster Eindruck

Das Wohnhaus an der Wettsteinallee liegt in topografisch idealer Lage und gut erschlossen in einem ruhigen Quartier. Es ist Teil einer schönen kleinen Parkanlage, in der bereits Kleinwohnungen desselben Bauträgers stehen. Diese Parkanlage bietet eine nahe Gelegenheit für kurze Spaziergänge und Begegnungen mit anderen Bewohnern der Anlage. Ergänzt wird das Angebot durch ein neues Gebäude, das von Pro Senectute Basel betrieben wird und wo verschiedene Angebote für ältere Menschen angeboten werden.

Der Zugang zum Gebäude ist leicht auffindbar, der Eingangsbereich ist grosszügig. Durch die Wahl einer Hochparterre-Lösung ist keine der Wohnungen ohne Lift hindernisfrei erreichbar. Das Treppenhaus ist grosszügig und übersichtlich und lädt zum Begehen ein.

Die grosszügigen Grundrisse der Wohnungen und die breiten Durchgänge erleichtern das Nutzen der Wohnung durch Menschen, die auch drinnen auf eine Gehhilfe angewiesen sind.

Beurteilung der Altersgerechtigkeit und Hinweise zur Optimierung

Wohnungen

Die Wohnungen sind in vielen Elementen vergleichbar. In der Regel gelten die Bemerkungen deshalb für alle Wohnungstypen. Abweichungen von diesem Prinzip sind speziell aufgeführt.

Erreichbarkeit / Bedienbarkeit

Die häufigsten Abweichungen von der Norm SIA 500 finden sich in den Wohnungen bei der Erreichbarkeit von Bedienungselementen. Die Norm schreibt hierbei einen Bereich von einer minimalen Höhe von 0.80 m und einer maximalen Höhe von 1.10 m vor. Beidseits des Bedienungselementes muss eine Freifläche von 0.70 m vorhanden sein (SIA 500, Punkt 9.6).

Folgende Elemente der Wohnung erfüllen diese Anforderung nicht:

Bedienung Backofen	1.24 m
Fenstergriffe	1.40 m
Thermostat Wohnen und Schlafen	1.50 m
Oberste Sicherung Réduit	1.42 m
Höchste Taste Gegensprechanlage	1.47 m

SIA 500

Die Vorgaben der SIA 500 gelten ohne Einschränkung und sind bei diesen Elementen nicht erfüllt.

Persönliche Einschätzung

Die SIA 500 soll sicherstellen, dass auch Menschen im Rollstuhl alle Bedienungselemente erreichen können. Die Erfahrung zeigt, dass – im Gegensatz zu jüngeren Menschen – ältere Menschen im Rollstuhl in der grossen Regel nicht alleine selbständig wohnen können. Es ist deshalb sicher unproblematisch, wenn die Bedienung des Backofens etwas höher liegt. Und es ist sicher sinnvoll, wenn die Gegensprechanlage mit Videofunktion auf Augenhöhe zu liegen kommt. Thermostate und Sicherungskasten hätten aber problemlos tiefer gesetzt werden können. Bei den Fenstergriffen wäre das deshalb zu begrüssen, weil aus ergonomischen Gründen bei einer tieferen Lage ein besserer Krafteinsatz zum Öffnen möglich wäre. Offenbar war ein Tiefersetzen der Griffe aber aus technischen Gründen nicht möglich.

Verbesserungspotential

Bei allen angegebenen Elementen wäre der Aufwand unverhältnismässig hoch, diese tiefer zu setzen. Für zukünftige Projekte sind die maximalen Höhen der Bedienungselemente aber zu beachten (siehe dazu aber die Bemerkung unter „Persönliche Einschätzung“ z.B. bezüglich der Höhe der Gegensprechanlage).

Weitere Hinweise zur Bedienbarkeit

Untere Geschirrschublade Geschirrspüler	0.30 m
Armatur Spüle	Bedienhebel sehr kurz



SIA 500

Keine Vorgaben durch die SIA 500.

Persönliche Einschätzung

Eine Armatur mit längerem Hebel würde die Bedienbarkeit erleichtern (z.B. bei rheumatologischen Krankheitsbildern). In Kleinwohnungen ist der Einbau eines kleineren Geschirrspülers zu prüfen, dessen Unterkante höher zu liegen kommt. Dies aber natürlich zum Preis einer kleineren Lademenge. Dieselben Überlegungen gelten übrigens auch für den Backofen.

Verbesserungspotential

Eine einfacher zu bedienende Armatur könnte bei individuellem Bedarf nachgerüstet werden. Auch hier gilt, dass die Verhältnismässigkeit für den Austausch nicht gegeben ist, diesem Punkt aber in Zukunft mehr Beachtung geschenkt werden müsste.

Beleuchtung Kochfeld

Die zwei Punktlichtquellen, die das Kochfeld beleuchten, spiegeln sich auf der Glaskeramikoberfläche. Dies ist insbesondere für sehbehinderte Menschen behindernd, stört aber alle Nutzer.



Spiegelung der zwei Punktlichtquellen auf der Glaskeramikoberfläche



Eindruck durch Simulationsbrille

Verbesserungspotential

Aufgrund der Oberfläche der Glaskeramik sind Spiegelungen grundsätzlich unvermeidlich. Die Mieterschaft wird informiert, dass und wie die Kochfeldleuchte ausgeschaltet werden kann.

Bedienung Kochfeld und Backofen

Die Bedienung von Kochfeld und Backofen durch gross und kontrastreich beschriftete und ertastbare Schalter ist als sehr positiv zu bewerten.

Steckdosen im Bereich der Küchenkombination

Als sehr positiv ist die kontrastreiche Dreifachsteckdose zu bewerten. Etwas problematisch ist dagegen die in den Oberschränken eingebaute Dreifachsteckdose. Sie ist nicht auf den ersten Blick auffindbar und im Alltag unpraktisch, weil die Position der Steckdose entweder jedesmal ertastet werden muss oder man sich bücken muss, um sie zu lokalisieren. Es besteht die Gefahr, dass nur die Steckdose in der Wand aufgefunden und genutzt wird. Dies verlangt den Einsatz von Verlängerungskabeln und das Führen dieser Stromkabel über die Spüle (Wasser, Gefahr von Stromschlag).



Kontrastreiche Steckdose



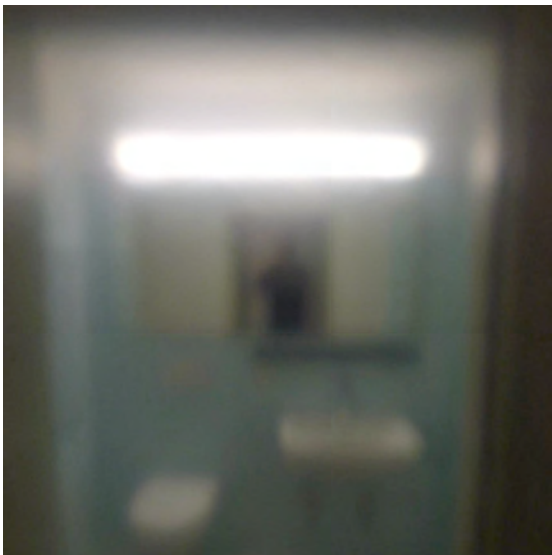
Schwer auffindbare und nutzbare Steckdose unter den Oberschränken

Badezimmer

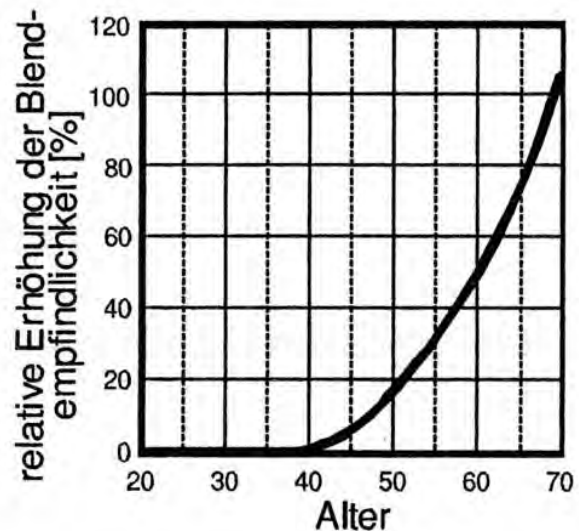
Das Badezimmer ist für den Erhalt der Selbständigkeit und die Sicherheit im Alltag von zentraler Bedeutung. Ein wichtiges Element, das nur mit grossem Aufwand verbindlich prüfbar wäre, ist die Gleitsicherheit des Bodens. Der Boden macht jedoch subjektiv diesbezüglich einen guten Eindruck. Positiv sind der grosszügigen Grundriss, die grosszügige Dusche und die Möglichkeit des Anschlusses einer Waschmaschine zu beurteilen.

Beleuchtung

Grundsätzlich ist als sehr positiv anzumerken, dass das Badezimmer hell ausgeleuchtet ist. Die horizontale Beleuchtungsstärke auf dem WC beträgt 600 Lux, ebenso die vertikale Beleuchtungsstärke vor dem Spiegel. Im Duschbereich beträgt die horizontale Beleuchtungsstärke immer noch 300 Lux. Einzig im abgetrennten Teil, der für das Platzieren einer Waschmaschine vorgesehen ist, beträgt die vertikale Beleuchtungsstärke nur noch 150 Lux, Kritisch ist die Situation für sehbehinderte Menschen. Dabei gilt es zu bedenken, dass auch das gesunde Auge älterer Menschen blendempfindlicher ist. Es ist deshalb generell ungünstig, wenn ein direkter Blick auf die Lichtquelle möglich ist. Im Falle des Badezimmers ist es besonders problematisch, weil sich die Lichtquelle direkt gegenüber dem Zugang befindet. Wer nachts aufs WC geht, wird so direkt geblendet. Dies hat zwei Risiken zur Folge. Durch die Blendung wird die Orientierung im Badezimmer erschwert. Bei älteren Menschen verlängert sich auch die Zeit, bis sich ihre Augen an schnell ändernde Helligkeiten anpassen. Beim Verlassen des Badezimmers sind sie deshalb auch gefährdet, weil sie im Dunkeln weniger sehen.



Aufnahme durch eine Brille, welche eine Sehbehinderung simuliert



Ch. Schierz, 2002

Verbesserungspotential

Ein grösserer Anteil an indirektem Licht und / oder der Einsatz einer Lochblende würde die Blendung vermindern. Bauherrschaft und Architekten prüfen eine entsprechende Lösung.



Duschtrennwand

Die Duschtrennwand ist für sehbehinderte Menschen kaum zu erkennen. Es besteht Verletzungsgefahr, insbesondere an der Glaskante.



Transparente, rahmenlose Duschtrennwand



Simulation der Situation für eine sehbehinderte Person

Das kontrastreiche Bezeichnen der Glaskante würde das Problem entschärfen. Grundsätzlich ist das Problem aber nicht so gravierend, weil die Bewohner ja um das Vorhandensein der Duschtrennwand wissen. Positiv ist, dass durch die grosse Glasfläche die Lichtsituation in der Dusche sehr gut ist.

Duschengleitstange und Handtuchhalter

Im Badezimmer sollten alle griffähnlichen Objekte – also auch der Handtuchhalter und die Duschengleitstange – Haltegriffqualität aufweisen. Bei einem Sturz wird man sich am nächstliegenden „Griff“ festhalten, unabhängig davon, ob er dafür vorgesehen ist. Gemäss Bauherrschaft werden die Bewohner auf diese Thematik aufmerksam gemacht. Eine Nachrüstung ist möglich.



ungenügend verankerte Duschgleitstange
(Mitte: Duschgleitstange von FSB in Haltegriffqualität mit ergonomischer Höhenverstellbarkeit)



Handtuchhalter auf Greifhöhe

Der horizontale Haltegriff in der Dusche ist auf einer Höhe von 82 cm angebracht. Gemäss SIA 500 sollte er auf einer Höhe von 0.70 – 0.75 m montiert werden. Damit wäre er auf einer guten Höhe für die Benutzung der Dusche mit einem Duschsitz.

WC

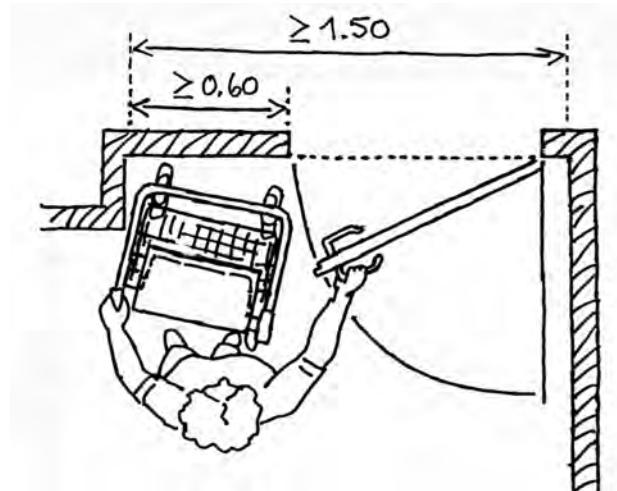
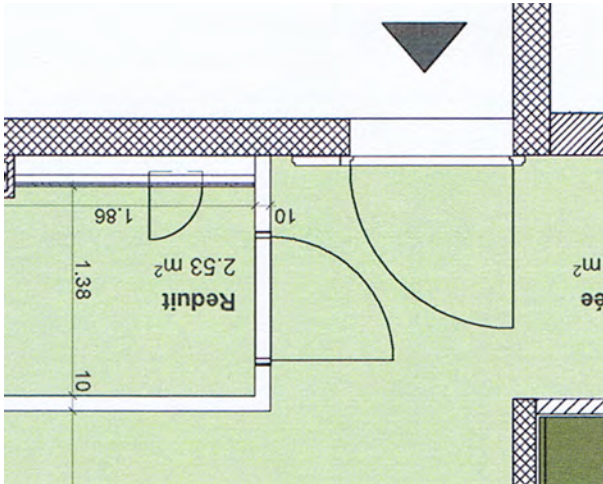
Das WC ist mit einer Oberkante von 0.49 m zu hoch montiert. Dies ist problematisch, weil dadurch kleinere Menschen den festen Bodenkontakt verlieren. Die Norm SIA 500 gibt hier einen Wert von 0.46 m vor.

Persönliche Bemerkung

Die Höhe von Haltegriff und WC legen die Vermutung nahe, dass hier gemäss DIN statt gemäss SIA-Norm geplant wurde. Dies sollte in Zukunft vermieden werden. Die DIN unterscheidet – aus Sicht der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen fälschlicherweise – nicht zwischen der Montagehöhe für stehende und für sitzende Personen. Die von der DIN vorgegebene Höhe von 0.85 m ist für die ergonomische Nutzung aus sitzender Position aber viel zu hoch. Dies gefährdet die Sicherheit und schränkt die Selbständigkeit unnötig ein. Eine zu hohe Montagehöhe des WCs erschwert den Stuhlgang und kann bei längerem Sitzen unangenehm sein, wenn die Vorderkante der WC-Brille während längerer Zeit auf die Unterseite des Oberschenkels drückt.

Türbereich Wohnungstyp 2

Beim Wohnungstyp 2 ist auf der Innenseite neben der Zugangstür etwas wenig Platz vorhanden, wenn die Tür mit einem Rollator bedient werden soll (Empfehlung mind. 0.60 m, effektiv 0.51 m).



Positive Punkte in den Wohnungen

Diverse Elemente der Wohnung sind als sehr positiv einzuschätzen. Dazu gehören die grosszügigen, offenen Grundrisse oder Unterkanten der Fenster, die auch aus sitzender Position einen guten Ausblick erlauben. Ebenfalls positiv ist die normkonforme Balkontürschwelle zu beurteilen.

Treppenhaus

Wie eingangs erwähnt, ist die grosszügige, zentrale und helle Treppenanlage grundsätzlich als sehr positiv zu bewerten. Sie lädt, mehr als der Lift zum Nutzen ein, was die Kommunikation unter den Bewohnern und (in der Regel) deren Gesundheit fördert.

Leuchten

Problematisch ist die Situation für sehbehinderte Bewohner. Die Leuchten auf Kopfhöhe blenden je nach Position des Betrachters. Dies gilt insbesondere für die Bewohner des Wohnungstyps 3, die beim Verlassen der Wohnung direkt und frontal in die relativ nahe Lichtquelle schauen.



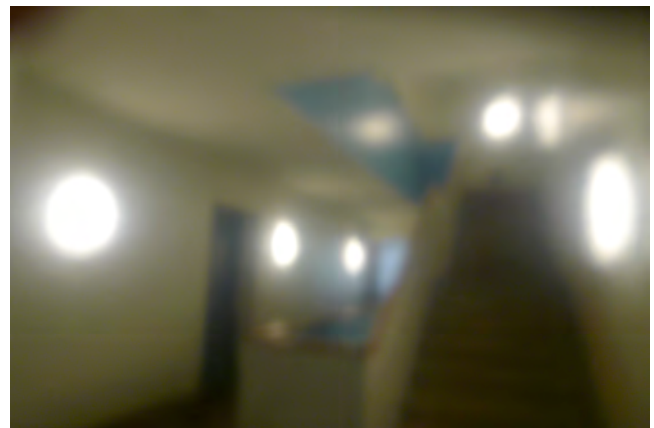
Leuchte auf Kopfhöhe gegenüber der Wohnungstür



Blick aus der Wohnung



Leuchten im Treppenhaus



Eindruck durch die Simulationsbrille

Verbesserungspotential

Ein vermehrter Einsatz von indirekt strahlenden Leuchten würde die Blendproblematik lösen. Die Bauherrschaft plant als kurzfristige Massnahme, Leuchtmittel mit kleinerer Leistung einzusetzen. Dabei gilt es zu beachten, dass dadurch die Beleuchtungsstärke im Treppenhaus nicht unter 300 Lux (Wartungswert) fällt.

Kontraste

Fehlende Kontraste an den Stufenvorderkanten machen es für sehbehinderte Menschen schwierig, die Treppe sicher zu benutzen. Es werden kontrastreiche und rutschsichere Streifen an den Stufenvorderkanten angebracht, womit das Problem gelöst ist.



Handläufe

Die Handläufe an der Treppenaussenkante sind grösstenteils vorbildlich ausgeführt (Form, Durchmesser, Verlängerung über Treppenende hinaus). Der Handlauf im Treppenauge ist weniger günstig und entspricht auch nicht der SIA 500, die einen umgreifbaren Handlauf fordert. Der jetzige Handlauf hilft zwar beim Festhalten. Ein sicherer Griff ist durch die gewählte Form aber nicht möglich.



Ein gut umgreifbarer Handlauf bietet Sicherheit



Das Festhalten ist bei einem aufgesetzten Profil nur begrenzt möglich

Unterste Treppenstufe

Durch die Tatsache, dass auf der Stockwerksebene das treppennahste Bodenelement im selben Material wie die Stufen ausgeführt ist, führt zur Illusion, dass noch eine Stufe folgt. Ich selber bin

hier während der Begehung einmal gestrauchelt. Die Bauherrschaft sieht vor, die unterste Treppenstufe im Farbton des Parketts zu streichen, um diese Gefahrenstelle zu entschärfen.



Noch 2 oder noch 3 Tritte?



Fehlritte können zu Unfällen führen

Unterster Treppenlauf

Freistehende Treppen müssen so abgeschränkt werden, dass sie von sehbehinderten Menschen nicht unterlaufen werden können (Verletzungsgefahr). Gemäss Punkt 9.3.4 der SIA 500 gelten dabei jene Elemente als Hindernisse, die in den Gehbereich hineinragen und eine nutzbare Höhe von 2.10 m unterschreiten. Dies ist im Kellergeschoss der Fall und durch die direkte Nähe von Zugangstür aus dem Fahrradkeller und Treppe besonders gefährlich. Im vorliegenden Fall ist die freie Höhe direkt neben der Tür bereits nur noch etwa 2.10 m. Wer vom Fahrradkeller Richtung Lift geht, riskiert, seinen Kopf anzustossen. Das gilt nicht nur für sehbehinderte Menschen, sondern beispielsweise auch für Bewohner, die in ein Gespräch vertieft sind.



Verletzungsgefahr beim Austritt aus der Tür Richtung Lift



Zusätzliche Gefährdung durch ungenügende Kontraste und Blendung

Verbesserungspotential

Der Bereich unter der Treppe sollte mit geeigneten Mitteln abgeschränkt werden. Die Bauherrschaft prüft eine Sicherung durch die Platzierung von Pflanzen oder eines Möbels.

Waschküche

Die Höhe von Steckkartenleser und der Bedienung des Wäschetrockners sind mit 1.20 m bzw. 1.25 m etwas über den Angaben der Norm. Ein wirkliches Problem bezüglich Erreichbarkeit bildet der Wasserzulaufhahn hinter den Maschinen, falls er regelmässig durch die Bewohner bedient werden muss. Dieser Wasserhahn ist jedoch nur für die Benutzung durch den Hauswart gedacht. Ein entsprechendes Hinweisschild wird montiert.



Aussenbereich

Der Aussenbereich konnte bei der Begehung nicht abschliessend beurteilt werden, weil er noch nicht fertiggestellt war. Der erste Eindruck war positiv. Es ist darauf zu achten, dass die Natursteinplatten sich nicht verwerfen und Stolperfallen bilden und dass Stufen und Treppen kontrastreich bezeichnet und mit Handläufen ausgerüstet werden.



Fehlende Bezeichnung der Stufenvorderkanten
und fehlende Handläufe

Schlussbeurteilung

Das Ziel dieses Berichts ist es, kritische und verbesserungswürdige Punkte des Wohnhauses an der Wettsteinallee aufzuzeigen. Naturgemäss entsteht so eine Mängelliste. Es soll deshalb nicht unerwähnt bleiben, dass das Haus in vielen Bereichen sehr hohe Qualitäten mit Vorzeigecharakter aufweist und im Vergleich mit anderen Gebäuden mit Alterswohnungen gut abschneidet. Bereits erwähnt wurden die grosszügigen Grundrisse der Wohnungen, des Treppenhauses und der Badezimmer. Das gilt aber auch für die Beleuchtungsstärken von den Badezimmern bis in den Keller (leider durch die Wahl der Leuchten verbunden mit einer teilweise starken Blendung), die grossen, weit hinab reichenden Fensterflächen, die niedrige Balkontürschwelle, die Bedienung der Küchenapparate bis zu Details wie den extragrossen Wohnungstürschlüsseln. Es ist in vielen Bereichen eine intensive Auseinandersetzung mit der Themenstellung und ein grosses gestalterisches Engagement zu spüren. Obwohl an den meisten Orten den speziellen Bedürfnissen älter werdender Menschen Beachtung geschenkt wurde, ist einfach ein attraktives Wohnhaus entstanden. Genau dies sollte auch das Ziel des altersgerechten Bauens sein; dass ein Haus entsteht, in dem sich alle Generation wohl fühlen und sich selbständig und sicher bewegen können.

Die bedeutendsten Mängel finden sich im Zusammenhang mit den Anforderungen von sehbehinderten Menschen an die bauliche Umwelt. Dabei gilt es zu bedenken, dass bereits das Auge eines gesunden älteren Menschen deutlich blendempfindlicher ist und mehr Licht für dieselbe Sehaufgabe braucht wie das Auge eines jüngeren Menschen. Abends aus der Wohnung treten, von der direkt gegenüber angebrachten Leuchte geblendet werden und dann eine Treppe betreten, deren Stufen nur schlecht voneinander zu unterscheiden sind, kann zu erheblichen Gefahren im Alltag der Bewohner führen. Der Einsatz von hohen Beleuchtungsstärken (die bei diesem Projekt vorbildlich umgesetzt wurden), indirektem Licht und deutlichen Kontrasten hat deshalb im Altersbereich eine hohe Priorität.

Einige der Mängel sind mit relativ geringem Aufwand korrigierbar. Dazu gehören die fehlenden Handläufe zwischen Eingangsbereich und Hochparterre oder die Verletzungsgefahr an der Treppenunterseite im Untergeschoss.

Eine zweite Kategorie umfasst Mängel, wo eine Verbesserung möglich, aber aufwändig wäre. Das betrifft beispielsweise die Leuchten im Treppenhaus, die Handläufe entlang des Treppenauges oder die falsche Montagehöhe der WCs.

In die letzte Kategorie gehören Mängel, die nicht mit vernünftigem Aufwand zu korrigieren sind. Dazu gehört beispielsweise der zu enge Bereich neben der Wohnungstür in den Wohnungen vom Typ 2. Hier wäre es sicher wichtig, dass diesen Punkten bei der Planung allfälliger weiterer altersgerechter Wohnung Beachtung geschenkt wird.

Es ist sicher wichtig, allfällige Anliegen der Bewohner aufzunehmen und zu prüfen. Dabei gilt es aber zu bedenken, dass gerade ältere Menschen das Problem meist bei sich selber orten und nicht in der baulichen Umgebung sehen. Keine kritische Rückmeldung aus der Bewohnerschaft kann deshalb nicht unbesehen als Beleg für eine optimale Baute herangezogen werden.

Zürich, 31. Oktober 2011 / 23. Dezember 2011



Felix Bohn
Dipl. Architekt ETH, dipl. Ergotherapeut HF,
zert. Lichtdesigner SLG, zert. Gerontologe INAG