

# Age-Dossier

---



«Alte Gebäude  
altersgerecht  
umnutzen»

---

2017

---

# Age-Dossier

4  
Editorial

## Grundlagen

5  
Ausgewählte Förderprojekte im Überblick

8  
Umnutzungen zu Alterswohnraum als Entwicklungsstrategie

## Vorbereitung

11  
Bedarfsanalyse: Gibt es eine Nachfrage?

15  
Ein Engagement, das sich lohnt



19  
Richtig analysieren als erster Schritt

## Vorgaben

23  
Brandschutz bei Umnutzungen fürs Wohnen im Alter

26  
Gebäude unter Schutz – Begriffe und Vorgehensweise im Überblick

31  
Interview  
«Historische Gebäude brauchen den passenden Eigentümer»



34  
Balanceakt zwischen Vorgaben und Finanzen

## Anpassungen

38  
Wohnbauten hindernisfrei und anpassbar umbauen

41  
Stolpersteine für ein selbstbestimmtes Leben

44  
Wege zu einem altersgerechten Wohnumfeld

## Betrieb

47  
Und wie läuft es in der Praxis?

50  
Fazit

50  
Impressum

Beilage  
Planungshinweise für die Praxis



Grundlagen

Vorbereitung

Vorgaben

Anpassungen

Betrieb

## AUS ALTEN RÄUMEN WIRD WOHNRAUM FÜRS ALTER

Wohnungen für ältere Menschen findet man in historischen Altstadt- und Bauernhäusern, in Gasthöfen, ehemaligen Theatersälen, Winzerhäusern, Käsereien, Klosteranlagen, Schulhäusern und an vielen anderen interessanten Orten. Doch Kreativität und Vorstellungskraft allein genügen nicht, die Hürden für Umnutzungen sind hoch. In den letzten Jahren hat die Age-Stiftung rund ein Dutzend Umnutzungsprojekte unterstützt – die meisten in Kernzonen ländlicher Gemeinden. In diesem Heft haben wir die Erfahrungen der Projektverantwortlichen zusammengetragen, damit das gesammelte Know-how für weitere, ähnliche Umnutzungsvorhaben fruchtbar wird. Die Age-Stiftung bedankt sich bei allen Beteiligten für ihre Bereitschaft, detailliert und transparent Auskunft zu geben und ihr Wissen zu teilen.

So unterschiedlich die Projekte sind, eines haben alle gemeinsam: Umnutzungsprojekte sind in allen Prozessphasen anspruchsvoll, denn sie müssen eine Vielzahl von sich teilweise widersprechenden Anforderungen erfüllen und zusammenbringen. In diesem Age-Dossier werden die verschiedenen Anspruchspositionen sichtbar gemacht. Wer sich mit dem Kauf von Altbauten und der Umnutzung zu Wohnungen fürs Alter beschäftigt, findet hier praktische Hinweise und Leitfäden für ein zielführendes Vorgehen bei Analyse, Planung und Umsetzung.

Das Heft richtet sich nicht nur an angehende Projektgruppen und Bauherren,

sondern auch an die Gemeinden. Die Umnutzung alter Gebäude zu altersgerechtem Wohnraum ist zwar aufwendiger als ein günstiger Neubau – oft ist damit aber ein gesamtgesellschaftlicher Mehrwert verbunden, beispielsweise indem die Dorfidentität gestärkt und der Dorfkern aufgewertet wird. Bei diesen aufwendigen Umnutzungsprojekten ist das Engagement von Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung zentral. Die Rollen, die eine Gemeinde dabei einnehmen kann, sind vielfältig: Sie kann als Ermöglicherin fungieren, wie von Joëlle Zimmerli in diesem Heft vorgeschlagen, oder – wie in einigen der hier präsentierten Projekte – als Land- oder Geldgeberin, wenn nicht sogar als Projektinitiantin. In jedem Fall ist das Wissen um die komplexen Herausforderungen bei Umnutzungen von Altbauten eine wichtige Grundlage für jegliche Art der Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten. Dazu soll dieses Heft beitragen.

Eine spezielle Form der Umnutzung ist in diesem Heft nicht berücksichtigt: grössere ehemalige Pflegeheim- oder Spitalbauten, die zu Alterswohnungen umgenutzt werden. Die infrastrukturellen und die organisatorischen Ausgangslagen unterscheiden sich deutlich von jenen bei Gebäuden ohne pflegerische Vergangenheit. Beispiele dafür finden Sie unter [age-stiftung.ch/umnutzen](http://age-stiftung.ch/umnutzen).

–



Andreas Sidler, Age-Stiftung  
Bild: Giorgio von Arb

# Ausgewählte Förderprojekte im Überblick

Die Erfahrungen aus diesen Umnutzungsprojekten (Stand 2017) bilden die Grundlage für das Heft.



## LAUPEN: UMGENUTZTER THEATERSAAL

Der Gasthof Bären liegt gleich neben dem Bahnhof im Zentrum von Laupen. Das Wirte-Ehepaar Schmid hat den ehemaligen Bankett- und Theatersaal zu sieben Alterswohnungen umgenutzt und zudem eine hindernisfreie Parkanlage erstellt. Der angrenzende Gastronomiebetrieb stellt Dienstleistungen bei Bedarf für die Mieter zur Verfügung.

**Baujahr Ursprungsgebäude:** ca. 1704  
**Vormalige Funktion:** Bankett- und Theatersaal  
**Lage:** Kernzone  
**Gebäudestatus:** Denkmalschutz (Fassade)  
**Umbau:** 2010–2012  
**Eingriffstiefe:** Kernsanierung  
**Anlagekosten:** CHF 2,8 Mio. (Wohnungen), CHF 140 000 (Park)  
**Finanzierung:** Eigenkapital, Hypothek, Age-Stiftung (CHF 100 000)  
**Wohnangebot:** 3 × 2,5-; 4 × 3,5-Zi.-Whg.  
**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** alle Wohnungen und Parkanlage  
**Mietpreise:** CHF 1300–1500 exkl. NK  
**Alter Mieterschaft:** 65 bis 92  
**Trägerschaft und Betrieb:** Gasthof Bären Laupen AG  
**Angebote für Mieter:** bei Bedarf Mahlzeiten, Reinigung, Wäschereiservice  
**Öffentliche Angebote:** Restaurant, Park  
 → [age-stiftung.ch/baeren-laupen](http://age-stiftung.ch/baeren-laupen)



## DIESSENHOFEN: WOHNEN IM «HIRSCHEN»

Eine private Initiativgruppe gründete die Genossenschaft 55+, um in einem Gebäudeensemble im mittelalterlichen Stadtkern von Diessenhofen neue Wohnungen für Menschen ab 55 zu erstellen. Das Projekt wurde später von der Genossenschaft für Selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) übernommen.

**Baujahr Ursprungsgebäude:** 1850–1860  
**Vormalige Funktion:** Fabrik, Werkstätten, Wohnen, Gastronomie  
**Lage:** Kernzone, Stadtmauer  
**Gebäudestatus:** Denkmalschutz (Fassade, Restaurant)  
**Umbau:** 2009  
**Eingriffstiefe:** vollständige Entkernung, Einbau von 17 Wohnungen, Renovierung bestehendes Restaurant.  
**Anlagekosten:** CHF 7,6 Mio.  
**Finanzierung:** Eigenkapital Genossenschaft, Genossenschaftsanteile; Hypothek; Darlehen (Privatpersonen, gemeinnützigen Gesellschaft Diessenhofen, Stadtgemeinde, Bürgergemeinde, lokale Firmen); Pflichtdarlehen der Bewohnerschaft; À-fonds-perdu-Beiträge (Bürgergemeinde und Stadtgemeinde); Age-Stiftung (CHF 400 000)  
**Wohnangebot:** 3 × 2-; 7 × 2,5-; 1 × 3-; 6 × 3,5 Zi.-Whg.; 1 Atelier  
**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** 15 Wohnungen vollständig hindernisfrei, 2 Maisonettes nur eingeschränkt  
**Mietpreise:** ca. CHF 1000–2000 inkl. NK  
**Alter Mieterschaft:** 30 (ein junges Paar) bis 82  
**Trägerschaft und Betrieb:** Gesewo, Selbstverwaltung durch Hausverein  
**Angebote für Mieter:** gemeinschaftlich nutzbare Flächen (Innenhof, Gemeinschaftsraum, Vorplatz, zugemieteter Garten auf Nachbargrundstück, Gemeinschaftsbad, Gästezimmer)  
**Öffentliche Angebote:** Restaurant bis 2015  
 → [age-stiftung.ch/hirschen](http://age-stiftung.ch/hirschen)



## GRÄCHEN: VOM HOTEL ZUR BETREUTEN ALTERSSIEDLUNG

Die Stiftung Wohnresidenz Sankt Jakob hat das ehemalige Apartmenthotel «Hotel Des Alpes» einer neuen Nutzung zugeführt: Neu wird dort betreutes Wohnen angeboten. Die Wohnungen werden laufend an die sich wandelnden Bedürfnisse ihrer Bewohnerinnen und Bewohner angepasst, zum Beispiel durch den Umbau von Badezimmern zu behindertengerechten Duschen. Mit der Stiftungsgründung und einem Zehn-Jahres-Mietvertrag mit Vorkaufsrecht wurde die Grundlage für das Projekt gelegt. Die Unterstützung durch die Gemeindeglieder ist bemerkenswert.

**Baujahr Ursprungsgebäude:** 1961, Wiederaufbau nach Brand 1998  
**Vormalige Funktion:** Apartmenthotel  
**Lage:** Kernzone  
**Gebäudestatus:** kein Schutzstatus  
**Umbau:** 2015  
**Eingriffstiefe:** laufende Anpassungen  
**Anlagekosten:** geschätzte Gesamtinvestitionssumme CHF 350 000  
**Finanzierung:** Gemeinde, Bürger (à fonds perdu); Age-Stiftung (CHF 200 000)  
**Wohnangebot:** 1 × 1,5-; 5 × 2,5-Zi.-Whg. 6 × Studio; 1 Dachstudio  
**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** Das Gebäude ist hindernisfrei inkl. Zugang, die Wohnungen nur zum Teil. Wohnungsanpassung nach Bedarf an die sich wandelnden Bedürfnisse der Bewohner.  
**Mietpreise:** CHF 700–1250 inkl. NK  
**Alter Mieterschaft:** 30 bis 85 (junge Jahresmieter in Leerständen)  
**Trägerschaft und Betrieb:** Betreiberin: Stiftung Wohnresidenz Sankt Jakob. Besitzer: Privatpersonen (Familie)  
**Angebote für Mieter:** Restaurant (vergünstigt), Saalnutzung, Mahlzeiten-dienst, Hauscoiffeuse, Fusspflege und Massage, Hausleitungsperson (40%) für Vermittlung von Spitex-Dienstleistungen, als Notfallkontakt (24h-Notrufsystem) und zur Organisation von Aktivitäten  
**Öffentliche Angebote:** Restaurant  
 → [age-stiftung.ch/graechen](http://age-stiftung.ch/graechen)



### LEUZIGEN: KÄSEREI, SCHULHAUS, POLIZEI- POSTEN, ZIVILSTANDSAMT, GEMEINDEHAUS, WOHNEN IM ALTER

Ein historisches Gebäude mit einer facettenreichen Nutzungsgeschichte hat seine Bestimmung als Wohnhaus für die zweite Lebenshälfte gefunden. Auf Initiative der Gemeinde wurde eine gut vernetzte Wohnbaugenossenschaft gegründet, die das denkmalgeschützte Gebäude entkernte und in der Gebäudehülle altersgerechte Wohnungen erstellte. Die Gemeinde hat der Genossenschaft die Liegenschaft im Baurecht überlassen. Das Gebäude konnte kostenlos übernommen werden. Zur Wohnbaugenossenschaft gehören die Einwohnergemeinde, die Bürgergemeinde, die Kirchgemeinde sowie die Spitex.

#### **Baujahr Ursprungsgebäude:**

Zweite Hälfte 19. Jh. (Schätzung)

**Vormalige Funktion:** Gemeindeverwaltung

**Lage:** Kernzone

**Gebäudestatus:** Denkmalschutz (Fassade)

**Umbau:** 2012–2013

**Eingriffstiefe:** Kernsanierung

**Anlagekosten:** CHF 3 Mio. (Land im Baurecht, Gebäude kostenlos)

**Finanzierung:** zinsloses Darlehen Gemeinde, Kantonale Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau (à fonds perdu), Darlehen Fonds de roulement WBG; Age-Stiftung (CHF 150 000)

**Wohnangebot:** 6 × 2,5-; 5 × 3,5-Zi.-Whg.

**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** vollständig hindernisfrei inkl. Gartenanlage

**Mietpreise:** CHF 950–1150 exkl. NK

**Alter Mieterschaft:** 50 bis 85

**Trägerschaft:** Einwohnergemeinde, Bürgergemeinde und Kirchgemeinden Leuzigen

**Betrieb:** Wohnbaugenossenschaft DAHEIM Leuzigen

**Angebote für Mieter:** Spitex 24h-Dienst, Mahlzeitendienst, Sozialbetreuung durch Einwohnergemeinde

**Öffentliche Angebote:** Gemeinschaftsraum mit regelm. öffentl. Veranstaltungen  
→ [age-stiftung.ch/leuzigen](http://age-stiftung.ch/leuzigen)



### LINDEN: VOM WIRTSCHAUS ZUM GENERATIONENHAUS

Das Generationenhaus Papillon ist ein Familienbetrieb. Hier wird Betreuung von älteren Bewohnern und Tageskindern im familiären Umfeld angeboten. Um der gewachsenen Familie und dem gewachsenen Betreuungsbetrieb mehr Raum zu geben, suchte man nach einer passenden Liegenschaft. Ein Gasthaus im Dorf Linden erfüllte die Voraussetzungen für das generationenübergreifende Wohnmodell. Die Infrastruktur erlaubt einen kleinen öffentlichen Bistrobetrieb.

**Baujahr Ursprungsgebäude:** 1971, Wintergartenanbau 1985

**Vormalige Funktion:** Restaurant mit Gästezimmern und 2 Sälen

**Lage:** Kernzone

**Gebäudestatus:** Einschränkung durch Ortsbildschutz (keine Flachdächer)

**Umbau:** 2016–2017

**Eingriffstiefe:** Umbau

**Anlagekosten:** CHF 2,8 Mio.

**Finanzierung:** privates Eigenkapital, private Darlehen, Hypothek, Age-Stiftung (CHF 300 000)

**Wohnangebot:** 3 Pflegezimmer mit Bad/WC und Terrasse, 1 Zimmer für Tagespflege, 3 × 2-; 1 × 2,5-; 2 × 3,5-Zi.-Whg. (alle mit Balkon)

**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** Alle für die Bewohnerschaft relevanten Bereiche sind hindernisfrei inkl. Erschliessung über hausrückseitigen Zugang.

**Mietpreise:** 1350–2100 ohne NK und Verpflegungspauschale

**Alter Mieterschaft:** 75 bis 95

**Trägerschaft und Betrieb:** Martina und Lukas Herren

**Angebote für Mieter:** Notrufdienst 24h, eigene Spitex, Mithilfe im Grosshaushalt, zu dem auch Tageskinder gehören, familiärer/sozialer Anschluss, Gartenanlage, Verpflegung am Buffet

**Öffentliche Angebote:** Bistrobetrieb  
→ [age-stiftung.ch/papillon-linden](http://age-stiftung.ch/papillon-linden)



### NENNIGKOFEN: MODERNE WOHNUNGEN IM DENKMALGESCHÜTZTEN BAUERNHAUS

Das Hochstud-Bauernhaus aus dem Jahr 1787 steht im Dorfkern. Die Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen erwarb die Liegenschaft von der Einwohnergemeinde im Baurecht, um zehn altersgerechte und zwei bedingt hindernisfreie Wohnungen zu erstellen. Diese werden in einer Art Baukastensystem ins denkmalgeschützte Gebäude eingepasst. Die Infrastruktur im Aussenraum schafft viele Kontaktmöglichkeiten. Eine Gruppe aus dem Dorf pflegt den Bauerngarten. Die Schule nutzt den Spycher für Projekte.

**Baujahr Ursprungsgebäude:** 1787

**Vormalige Funktion:** Bauernhaus

**Lage:** Kernzone

**Gebäudestatus:** Denkmalschutz: Kamin, barocke Fassade, Dachform, Speicher, Ofenhaus, Bauernstube mit altem Kachelofen und Baumbestand müssen erhalten bleiben.

**Umbau:** 2017 (im Bau)

**Eingriffstiefe:** alter Wohnteil: Umbau, Ökonomiegebäude: Entkernung

**Anlagekosten:** CHF 4,05 Mio.

**Finanzierung:** Hypothek, Darlehen Einwohner- und Bürgergemeinden, Darlehen Fonds de roulement WBG, Beitrag Denkmalpflege, Age-Stiftung (CHF 180 000)

**Wohnangebot:** 12 Whg. 1,5–4,5 Zi.

**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** 10 Whg. vollständig und 2 bedingt altersgerecht

**Mietpreise:** CHF 800–1800 exkl. NK

**Alter Mieterschaft:** Vorgesehen 60+ (Durchmischung möglich)

**Trägerschaft und Betrieb:** Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen Lüsslingen-Nennigkofen

**Angebote für Mieter (in Planung):**

begleitetes Wohnen im Sinne von Kümmerer vor Ort vorgesehen  
**Öffentliche Angebote:** grosszügiger Umschwung mit Bauerngarten (durch Dorfgruppe gepflegt), Spycher (durch Schule genutzt)

→ [age-stiftung.ch/nennigkofen](http://age-stiftung.ch/nennigkofen)



### NESSLAU: BÜRGERHEIM – UMGENUTZT STATT ABGERISSEN

Eine private Initiativgruppe verhinderte die Abrisspläne für das ehemalige Nesslauer Bürgerheim Untersteig. Sie gründete eine Genossenschaft und profitierte von der bereits hindernisfreien Erschliessung bei der Erstellung neuer Alterswohnungen im ehemaligen Bürgerheim. Die grösste Wohnung bewohnt die Familie des Hausmeisterhepaars, das die Bewohnerinnen und Bewohner bei Bedarf im Alltag unterstützt.

**Baujahr Ursprungsgebäude:** ca. 1850

**Vormalige Funktion:** Bürgerheim, Altersheim

**Lage:** Dorfrand von Nesslau

**Gebäudestatus:** kein Schutzstatus

**Umbau:** 2007–2008

**Eingriffstiefe:** Renovation und Zusammenlegung von einzelnen Zimmern zu Wohnungen, Ergänzung durch Balkons

**Anlagekosten:** CHF 2,4 Mio.

**Finanzierung:** Genossenschaftsanteile, private Darlehen, Zinsloses Darlehen Gemeinde, Darlehen Fonds de roulement WBG, Age-Stiftung (CHF 250 000)

**Wohnangebot:** 1 × 1,5-; 8 × 2-; 3 × 3-Zi.-Whg.; 4-Zi.-Whg. (Hauswart)

**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** vollständig hindernisfrei, inkl. Garten

**Mietpreise:** CHF 700–1050 exkl. NK

**Alter Mieterschaft:** 54–95

**Trägerschaft und Betrieb:** Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig GAWU

**Angebote für Mieter:** begleitetes Wohnen durch Hauswartehepaar mit Pflichtenheft, monatlicher Mittagstisch, Altersturnen, Gemeinschaftsraum, Bastelraum

**Öffentliche Angebote:** Miete Gemeinschaftsraum

→ [age-stiftung.ch/untersteig](http://age-stiftung.ch/untersteig)

### SEEDORF: KLÖSTERLICHES SCHUL- GEBÄUDE MIT ALTERS- WOHNUNGEN

Die Urner Gemeinde Seedorf suchte schon lange nach Möglichkeiten, um Wohnraum fürs Alter zu bauen. Im ehemaligen Hauswirtschaftsschulhaus des örtlichen Klosters St. Lazarus bot sich die Gelegenheit. Die Gemeinde gründete eine Stiftung, welche die Liegenschaft vom Kloster im Baurecht übernahm. Das Gebäude musste sich in das Gesamtbild des Klosters einfügen. Die Bewohnerinnen und Bewohner dürfen den Klostergarten mitbewirtschaften.

**Baujahr Ursprungsgebäude:** 1984

**Vormalige Funktion:** Hauswirtschaftsschule

**Lage:** Kernzone, Teil der Klosteranlage

**Gebäudestatus:** Ortsbild

**Umbau:** 2013–2014

**Eingriffstiefe:** tragende Wände belassen, Lift- und Balkonanbau, hindernisfreie Erschliessung durch Geländeanpassung,

**Anlagekosten:** CHF 1,7 Mio. (Gebäude/Grundstück im Baurecht)

**Finanzierung:** Gemeinde Seedorf (Stifterin), Familienstiftung Seedorf, diverse Stifter; Eigenkapital; «Stuhlpatronate»; Lotteriefonds; Hypothek; Age-Stiftung (CHF 300 000)

**Wohnangebot:** 2 × 2-; 2 × 2,5-; 2 × 3,5-Zi.-Whg.

**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** hindernisfrei inkl. Aussenraum

**Mietpreise:** 900–1600 inkl. NK

**Alter Mieterschaft:** 65–88

**Trägerschaft und Betrieb:** Stiftung Wohnen im Kloster St. Lazarus, Seedorf UR

**Angebote für Mieter:** Gemeinschaftsraum mit regelmässigen Veranstaltungen, gemeinsame Aussenanlage mit Sitzplätzen, Klosterkirche.

**Öffentliche Angebote:** Altersnachmittage der Gemeinde im Gemeinschaftsraum  
→ [age-stiftung.ch/seedorf](http://age-stiftung.ch/seedorf)

### TWANN: HISTORISCHES WINZERHAUS UMGENUTZT

Die Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee verwandelt ein historisches und geschütztes Winzerhaus in ein komplett hindernisfreies Generationenhaus. Erd- und Dachgeschoss werden für Kulturangebote (z.B. Gemeindebibliothek) genutzt. Die neun Wohnungen sind für Menschen ab 65 Jahren aus der Region vorgesehen.

**Baujahr Ursprungsgebäude:** 1668

**Vormalige Funktion:** Winzerhaus mit Weinkeller

**Lage:** Kernzone

**Gebäudestatus:** Kantonaler Denkmalschutz

**Umbau:** 2015–2017

**Eingriffstiefe:** Totalsanierung: neue Erschliessung, neuer Treppenhauskern mit Lift, neue Nassräume, Restaurierungen, Anpassungen an Hindernisfreiheit.

**Anlagekosten:** CHF 4,64 Mio.

**Finanzierung:** Lotteriefonds Kanton Bern, Gemeinde Twann-Tüscherz, Beiträge Unternehmer, Anteilsscheinkapital (Genossenschaftler, Dorfbevölkerung), Age-Stiftung (CHF 300 000) und weitere Stiftungen, Sponsoring, Events, etc.

**Wohnangebot:** 9 Whg. mit 1,5–3 Zi.

**Hindernisfrei (Selbstdeklaration):** hindernisfrei inkl. Hauptzugang

**Mietpreise:** CHF 790–1750 exkl. NK

**Alter Mieterschaft (Angemeldete):** durchschnittlich 75 Jahre

**Trägerschaft und Betrieb:** Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee

**Angebote für Mieter:** Gemeinschaftsküche, Mehrzweckraum, Medialab, Übernachtungsmöglichkeit für Angehörige

**Öffentliche Angebote:** Dorfbibliothek im Gebäude, Spitex im Annexbau, Wasch- und Putzdienst (im Aufbau), kulturelle Angebote  
→ [age-stiftung.ch/twann](http://age-stiftung.ch/twann)

# Umnutzungen zu Alterswohnraum als Entwicklungsstrategie

In den Gemeinden sucht man Strategien zur Entwicklung der Dorfzentren. Die Umnutzung alter Liegenschaften zu Wohnraum fürs Älterwerden ist eine Alternative zu Abriss und Neubau – unter bestimmten Voraussetzungen.

Autorin: Joëlle Zimmerli

Historische Gebäude haben Charme. Sie tragen ihr Alter selbstbewusst nach aussen. Die Gebäude begleiten ganze Generationen von der Kindheit bis zum Erwachsenenleben und stärken damit das Bindungsgefühl der jungen und alten Bewohnerinnen und Bewohner an die Gemeinde. Während kleinere und grössere Gemeinden in den 1970er bis 2000er Jahren an den Rändern schubweise mit Einfamilienhausquartieren gewachsen sind, blieben die Dorfzentren baulich weitgehend beständig. Mit der Verdichtung der Dorfränder mit motorisierten Familien ging aber auch zunehmend eine Entdichtung der Dorfkern einher: Dorfläden konnten neben neuen Einkaufszentren auf grünen Wiesen nicht mehr bestehen. Wo sich die Nachbarschaft einst beim Metzger oder in der Käserei traf, entstand Leerstand. Stolze alte Häuser wurden nicht mehr unterhalten.

Heute gerät die Entwicklung der Dorfzentren wieder in den Fokus. Einerseits nimmt mit dem raumplanerischen Paradigmenwechsel der Siedlungsentwicklung nach innen der Druck auf gut erschlossene Parzellen zu. Andererseits führt der grosse Sanierungsbedarf bei alten Gebäuden dazu, dass einst schmutzige Dorfzentren ihren Charme verlieren und den Bewohnerinnen und Bewohnern täglich den Stillstand vor Augen führen. Abriss und Neubau ist eine Möglichkeit zur Aufwertung, solange die Gebäude nicht geschützt sind. Damit verliert die Gemeinde allerdings ein Stück generationenverbindende Geschichte, was sich nicht so einfach ersetzen lässt.

## STRATEGIE «WOHNEN IM ALTER»

Es sind also auch Strategien gefragt, wie historische Häuser mit neuem Leben gefüllt werden können, um der Gemeinde ein Stück Identität zurückzugeben. Die Umnutzung zu Wohnungen für ältere Menschen ist eine solche Strategie. Und sie bringt vielseitige Vorteile mit sich: Für ältere Personen aus der Gemeinde und der Region bietet ein solches Angebot die Möglichkeit, sich noch einmal in einem vertrauten Umfeld zu verändern, mit der Aussicht, länger, selbstbestimmter und mit einer hohen Lebensqualität zu Hause wohnen zu können. Die kurzen Versorgungswege in den Zentrumszonen sind dabei ein wichtiger Faktor.

Ein Mehrwert entsteht auch für die Gemeinde, die mit der Umnutzung eine Belebung ins Zentrum bringt. Diese strahlt auf das Image der Gemeinde aus und wertet sie als Wohngemeinde auf. Gelangen durch den Umzug älterer Gemeindeeinwohner deren Einfamilien-

häuser wieder auf den Markt, wird Raum frei für Familienzuzug.

Ein Eigentümer oder Investor kann eine historische Immobilie, die auf dem Markt wenig konkurrenzfähig ist, durch die Umnutzung zu Wohnungen für Ältere langfristig attraktiv halten. Es resultieren regelmässige Einnahmen und damit auch die Möglichkeit für den Unterhalt der Bausubstanz, und dies bei erfahrungsgemäss treuer Mieterschaft. Solche Projekte schaffen auch ein Unterscheidungsmerkmal auf Wohnungsmärkten, die tendenziell wenig Nachfrage haben und wo die Nachfrage auch langfristig nicht unbedingt ansteigen wird.

## SUCHE NACH DER ZIELGRUPPE

Die älteren Menschen bilden alles andere als eine einheitliche Zielgruppe. Die Unterschiede in den Altersgruppen sind in finanzieller, sozialer und gesundheitlicher Hinsicht sehr gross. Und so stellt sich, wie bei jedem Angebot, als Erstes

**Tabelle 1**  
Kommt ein Umzug für Sie generell in Frage oder überhaupt nicht?

Umzug kommt generell in Frage	Zürich	Bülach	Niederglatt, Oberglatt, Niederhasli
Unter 35 Jahre	86%	73%	40%
35–54 Jahre	71%	54%	43%
55–64 Jahre	57%	46%	50%
65–79 Jahre	46%	42%	41%
80 Jahre und älter	25%	36%	21%
Total Befragte	1062	334	344

Quelle: Zimmerli 2016

Diessenhofen: Unter diesen Dächern befinden sich Alterswohnungen.



die Frage der Nachfrage: Wer will überhaupt Wohnraum im Dorfzentrum mieten? Danach stellt sich die Frage der Zahlungsbereitschaft: Sind diese Zielgruppen bereit und in der Lage, die Mietzinsen zu tragen, die sich aufgrund von aufwendigen Umbaumaassnahmen ergeben? Und schliesslich stellen sich technische Fragen: Ist es überhaupt möglich, die Gebäude den Ansprüchen der Zielgruppe gerecht umzubauen? Ob sich ältere Personen als Zielgruppen gewinnen lassen, hängt allerdings in erster Linie von ihrer Umzugsbereitschaft ab.

## UMZUGSBEREITSCHAFT

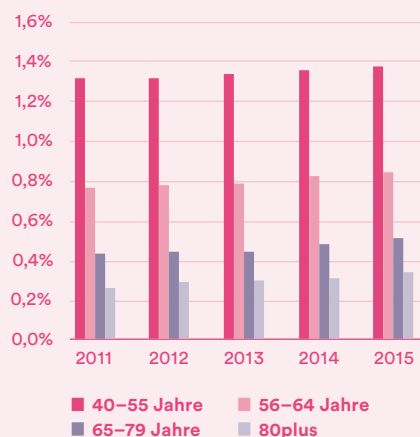
Befragungen zur Umzugsbereitschaft in der Stadt, der Agglomeration und auf dem Land zeigen, dass Pensionierte nicht ab-

geneigt sind, sich im Alter nochmals zu verändern. Motiviert werden können vor allem Personen im frühen Pensionsalter. Ab 80 Jahren sinkt die Bereitschaft (Tabelle 1).

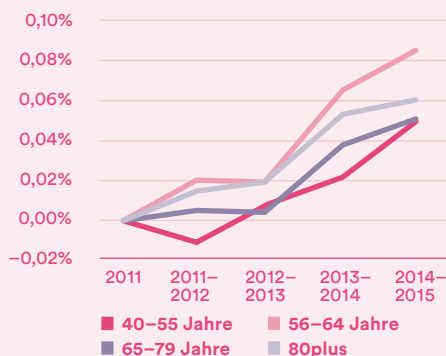
Aktuelle Daten zu Umzügen zwischen Kantonen, aufgeschlüsselt nach Alter, zeigen tatsächlich eine steigende Umzugsmobilität in allen Altersgruppen (Abbildungen 2a und 2b). Die Zahl der Umzüge ist bei Pensionierten zwar deutlich geringer als bei jüngeren Personen. Die Veränderung der Umzugsquote in den beobachteten fünf Jahren zeigt aber auch, dass Umzüge gerade in den älteren Altersgruppen deutlich gestiegen sind. Kantonale Auswertungen zeigen, dass dieser Trend selbst den ländlichen Kanton Graubünden erreicht hat.

Pensionierte können also als Zielgruppen von Wohnraum in historischen Gebäuden erreicht werden. Dies belegen auch diverse unterstützte Projekte der Age-Stiftung. Im alten Gasthof Bären in → **Laupen** sind sieben altersgerechte Wohnungen entstanden. Das Haus ist voll vermietet an Personen ab 60 Jahren. Diese nutzen die Synergien des Hotel- und Gastrobetriebs mit Serviceleistungen à la carte. In das Haus DAHEIM in → **Leuzigen**, das sich direkt beim Dorfplatz befindet, sind ältere Personen aus der Gemeinde gezogen oder in die Gemeinde zurückgekehrt. Zwei Personen kamen von auswärts. Heute gibt es eine Warteliste. Die Wohnresidenz Sankt Jakob in → **Grächen**, Wallis, richtet sich primär an Einwohner aus der Gemeinde und aus den angrenzenden Gemeinden. Ansonsten stehen die Wohnungen auch allen anderen offen. Zurzeit werden drei Wohnungen als Alterswohnungen genutzt. Der Rest ist an jüngere Menschen vermietet, an Saisoniers und als Ferienwohnungen. Die Alterswohnungen im Untersteig in → **Nesslau** im Toggenburg richten sich an Personen mit bescheidenem Einkommen und bäuerlichem Hintergrund, die in der Gemeinde verwurzelt und integriert sind. Im Untersteig wohnen Personen von 54 bis 94 Jahren, sowohl Paare als auch Alleinstehende. Heute existieren Wartelisten. Die Mieterinnen und Mieter können im angegliederten Bauernbetrieb mithelfen und sich im Garten betätigen.

**2a**  
Jährliche Umzugsquote zwischen den Kantonen, 2011 bis 2015



**2b**  
Veränderung der Umzugsquote zwischen Kantonen, 2011 bis 2015



Daten: Bundesamt für Statistik

All diese Projekte zeigen, dass es eine Nachfrage nach Wohnungen mit Patina in Dorfzentren gibt, dass sich diese jedoch meist nicht auf die Bewohnerinnen



Teilhabe: Wer im Gasthaus Bären in Laupen wohnt, findet stets Anschluss.



und Bewohner aus der Gemeinde beschränkt, sondern auch Personen aus der Region oder Rückkehrerinnen und Rückkehrer einschliesst.

## BEDINGUNGEN DES GELINGENS

Aus Studien zu Wohnprojekten mit der Zielgruppe älterer Personen ist bekannt, was für einen Umzug ins Dorfzentrum spricht. Es ist dies das Bedürfnis nach einer aktiven und passiven Teilhabe an der Gesellschaft bis ins hohe Alter. Zentral gelegene Wohnhäuser mit mehreren Einheiten, in denen man sich mindestens im Treppenhaus, oft auch draussen ganz selbstverständlich über den Weg läuft oder sich unverbindlich treffen kann, bieten deutliche Vorteile gegenüber Einfamilienhausquartieren, in denen ältere Personen mit sinkender Mobilität isoliert und distanziert von den Nachbarn wohnen. Nach dem Auszug der Kinder und dem Rückzug aus dem Berufsleben steigt auch das Bedürfnis nach einem sozialen Umfeld, das niederschweligen Austausch ermöglicht. Der Austausch muss nicht unbedingt im Generationenhaus mit Kindern sein, sondern kann oder soll auch unter Gleichgesinnten stattfinden (Gatti, 2016).

## ZIELGRUPPENORIENTIERTES VORGEHEN

Um das geeignete Wohnkonzept und Wohnungsangebot zu finden, bietet sich gerade in kleineren Gemeinden ein

zielgruppenorientiertes Vorgehen an. Über Befragungen, Informationsveranstaltungen oder auch die Einbindung einer Kerngruppe initiativer älterer Personen in den Entwicklungsprozess kann das Wohnungsangebot bedürfnisorientiert entwickelt werden. Gefragt sind Eigentümer und Investoren, die sich von Standardlösungen verabschieden und sich auf die Bedürfnisse dieser neuen Zielgruppe einlassen. Ein Eigentümer muss den Bezug zu den Bedürfnissen der Zielgruppe finden, ihnen möglicherweise beim Verkauf des Einfamilienhauses zur Seite stehen und für eine zielgruppen-gerechte Vermarktung sorgen.

## FLEXIBLE RAHMEN-BEDINGUNGEN

Die Entwicklung historischer Gebäude im Zentrum erfolgt häufig unter erschwerten planerischen Rahmenbedingungen. Denkmalpflegerische Anforderungen sowie Anforderungen an die Hindernisfreiheit ziehen höhere Kosten nach sich, die von den Zielgruppen nicht unbedingt in Form von höheren Mieten getragen werden können. Lösungen bieten sich hier in zwei Dimensionen.

Einerseits ist eine pragmatische Haltung seitens der Behörden im Sinne der Verhältnismässigkeit gefragt. Eigentümer und Gemeinde müssen finanziell nachhaltige Lösungen finden, Verhandlungen zur Umsetzung der planerischen Anforderungen im Sinne der künftigen Bewohnerschaft führen und die Denkmalpflege frühzeitig in die Entwicklung der Lösung

einbeziehen. Sinnvoll ist auch der frühzeitige Einbezug von Betreibern für allfällige Erdgeschossnutzungen. Es braucht also eine gute Zusammenarbeit, die gerade in kleineren und mittleren Gemeinden dank kurzer Wege schnell zustande kommen kann.

Andererseits muss das Betriebs- und Finanzierungskonzept Flexibilität zulassen. So können Wohnungen, die sich nicht vollständig hindernisfrei ausbauen lassen, an jüngere Zielgruppen vermietet werden. Das bedingt, dass Hindernisfreiheit nicht für jede Wohnung umgesetzt werden muss. Zudem ermöglichen Mischrechnungen mit Neubauten, die zusammen mit dem Umbau eines historischen Gebäudes entstehen, Quersubventionierungen innerhalb des Projekts.

Gefragt sind auch hier kommunale und kantonale Behörden, die sich als «Ermöglicher» sehen und zusammen mit den Eigentümern nach finanziell tragbaren Lösungen suchen, ganz im Sinne der Wohnzielgruppen. Dass dies kein Ding der Unmöglichkeit ist, zeigen die vielen unterstützten Projekte der Age-Stiftung.

–

### Die Autorin

Dr. Joëlle Zimmerli, Soziologin und Planerin FSU, leitet ein sozialwissenschaftliches Planungsbüro und befasst sich mit den Anforderungen und Ansprüchen an die Areal-, Stadt- und Regionalentwicklung für unterschiedliche Nutzungsformen.

→ [zimraum.ch](http://zimraum.ch)

# Bedarfsanalyse: Gibt es eine Nachfrage?

Um herauszufinden, ob ein Alterswohnprojekt eine Chance am Markt hat, gilt es zu prüfen, ob dafür überhaupt eine Nachfrage besteht. Dies kann man anhand von statistischen Zahlen und Prognosen machen, aber auch mittels persönlicher Befragung der Bevölkerung.

Autor: Üsé Meyer

Vorbereitung

Bewohnerin in ihrer Wohnung  
im Gasthof Bären in Laupen.



Twann: Das ehemalige Winzerhaus steht unter Denkmalschutz und wird umgenutzt.



Pepsi Crystal war ein Flop. Das durchsichtige Cola-Getränk wurde in den 1990-Jahren auf den Markt gebracht, nur wollte leider niemand ein farbloses Cola trinken – das Produkt scheiterte, denn offensichtlich hatten es die Verantwortlichen an den Kunden beziehungsweise am Markt vorbeigeplant. Ähnlich könnte es Initianten von Alterswohnprojekten gehen. Die Umnutzung von alten Gebäuden zu hindernisfreien Wohnungen macht nur Sinn, sofern eine Nachfrage dafür besteht – jetzt und in Zukunft. Ob dies so ist, kann eine Bedarfsanalyse klären.

Eine solche Analyse wurde beispielsweise in → Twann im Rahmen einer ausführlichen Machbarkeitsstudie vorgenommen. Zusammen mit der Architektin übernahm eine der Projektinitiantinnen, die studierte Ökonomin Gabrielle Wanzenried, diese Aufgabe gleich selbst. Sie schätzt, dass sie dafür insgesamt gut 200 Stunden Arbeit investiert haben. Die reine Bedarfsanalyse schlägt darin mit rund 30 Stunden zu Buche. Würde man diesen Teilbereich an ein externes Beratungsunternehmen auslagern, hätte dies Kosten von rund 4500 Franken zur Folge, so die rudimentäre Rechnung von Gabrielle Wanzenried.

## WAS GILT ES ZU PRÜFEN?

Zur Bedarfsanalyse in → Twann gehörte die Prüfung, welches Angebot und welche Nachfrage in der Gemeinde besteht. Bei Letzterem geht es darum, zu klären, wie viele alte Menschen derzeit in der Gemeinde wohnen und wie der demografische Trend aussieht, also wie viele potenzielle Mieterinnen und Mieter von Alterswohnungen in 10 oder 20 Jahren in der Gemeinde



In einer Bedarfsanalyse können auch weitere Fragestellungen erörtert werden: beispielsweise auf welche Zielgruppe man fokussiert (Alterskategorie, Mass der Pflegebedürftigkeit, Bezug zur Gemeinde etc.) oder ob die geplante Betriebsform auch wirklich die richtige ist. Letzteres hat beispielsweise in → **Diessenhofen** nicht so funktioniert wie erwartet: Das Projekt überforderte die Bewohnerschaft mit der umfangreichen Selbstverwaltung und dem Restaurant. «Die Marktgängigkeit von speziellen Ideen muss kritisch hinterfragt werden, wenn wie hier etwa in einer ländlichen, eher konservativen Gegend ein neuartiges gemeinschaftliches Wohnprojekt geplant ist», sagt Martin Geilinger von der Wohnbaugenossenschaft Gesewo, der Besitzerin der Liegenschaft.

wohnen werden. Die Analyse klärte ausserdem die Rahmenbedingungen, z.B. was die Gemeinde bezüglich Wohnen im Alter bereits getan hat oder noch tun kann. Und schliesslich galt es, eine Ertragsrechnung für heute und für die Zukunft zu erstellen. So war ersichtlich, ob mit den angenommenen Mietpreisen die Rechnung überhaupt aufgehen kann.

Während der Aufwand für die Ertragsanalyse hoch war, fiel er bei der Bedarfsanalyse moderat aus, denn man konnte auf viele öffentlich verfügbare Daten der Gemeinden zurückgreifen. Auch in → **Laupen** hat sich Andreas Schmid, der Wirt und Initiant des Projekts «Wohnen im Bärensaal», eingehend mit der Nachfrage und dem Angebot von Alterswohnungen in der Gemeinde auseinandergesetzt. «Das ist meiner Meinung nach ein unverzichtbarer Schritt», sagt er. Das bringe nicht nur ihm die nötige Überzeugung für das Projekt, sondern auch der kreditgebenden Bank.

Was Andreas Schmid in Laupen ebenfalls geklärt hat: Wie hoch die monatlichen Mieten maximal angesetzt werden dürfen, um auf dem Markt noch bestehen zu können. Aus diesem Wert errechnete er, wie hoch die Investitionssumme maximal liegen darf, und aufgrund dieser Zahl konnte wiederum geprüft werden, ob sich damit die gewünschte Art und Qualität der Wohnungen überhaupt realisieren lässt.

In Kontakt: Andreas Schmid, Wirt des Gasthofs Bären in Laupen, mit Gästen.

## WIE KOMMT MAN ZU DEN INFORMATIONEN?

Um die Marktchancen eines Alterswohnprojekts abschätzen zu können, sind die demografischen Angaben die ersten Zahlen, die man studieren sollte. Diese können bei der Gemeinde nachgefragt werden. In → **Twann** beispielsweise hatte die Gemeinde vorgängig nicht nur nackte Zahlen gesammelt, sondern unter der Bevölkerung auch bereits Umfragen durchgeführt. Diese zeigten, dass ein Bedürfnis nach Alterswohnungen klar besteht.



Blick in eine moderne Wohnung  
im Gasthof Bären in Laupen.



## Vorbereitung

Auch in → **Laupen** erhielt Andreas Schmid von der Gemeinde alle nötigen aktuellen Zahlen und die demografischen Prognosen für die Zukunft. Hilfreich ist auch ein Blick in die Wohnungsinserate im Internet: Sind über einen längeren Zeitraum jeweils viele Wohnungen in der Gemeinde ausgeschrieben, könnte dies darauf hinweisen, dass die Nachfrage kleiner ist als das Angebot.

Eine weitere gute Möglichkeit, um der Bevölkerung den Puls zu fühlen, sind Umfragen, wie sie etwa in → **Grächen** durchgeführt wurden. In solchen Befragungen wird bei den Einwohnern der Gemeinde beispielsweise eruiert, ob sie sich vorstellen könnten, später in eine Alterswohnung zu ziehen, wie viel sie bereit wären, dafür zu zahlen, oder welches Angebot (Spitex, Verpflegung etc.) sie sich wünschen würden. Eine Umfrage bringt nicht nur spannende Erkenntnisse, sondern kann durch die aktive Beteiligung der Bevölkerung auch zu einer stärkeren Identifikation mit dem Projekt beitragen.

## DIREKTER KONTAKT ZUR BEVÖLKERUNG

Je näher die Projektinitiantinnen und -initianten selbst bei der Bevölkerung sind, desto besser ist ihr Sensorium für die Situation in der Gemeinde. In → **Twann** beispielsweise gehört die lokale Spitex-Leiterin zum Team. «Sie ist ganz nah am Markt und kann deshalb gut abschätzen, ob und was genau es braucht», sagt Gabrielle Wanzenried. In → **Laupen** wiederum konnte Wirt Andreas Schmid seinen älteren Gästen in vielen persönlichen Gesprächen gleich selber den Puls fühlen. Und manchmal reicht diese Nähe, das Gespür für die Situation, anscheinend auch bereits aus. In → **Nesslau** etwa wurde keine Bedarfsanalyse gemacht und trotzdem waren die Wohnungen von Beginn weg zu 100 Prozent vermietet. Der ehemalige Dorfpfarrer und Initiant Leo Utelli sagt, dass die Notwendigkeit für Alterswohnungen schlicht gegeben war. Die Gemeinde sei überaltert und gerade viele ältere Menschen würden noch in Streusiedlungen und abgelegenen Bauernhöfen wohnen ohne Anschluss an die örtliche Infrastruktur. Dies mache den Umzug ins Dorf für viele attraktiv.

Sowieso: Alles kann man selbst mit einer tiefgreifenden Bedarfsanalyse nicht voraussehen. So konnte etwa Andreas Schmid zum Zeitpunkt der Analyse nicht wissen, dass kurze Zeit nach Vollendung seines Projekts im Zentrum von → **Laupen** eine neue Überbauung mit 120 altersgerechten Wohnungen realisiert werden würde. Trotzdem sind seine Wohnungen aber auch heute voll vermietet – nur die Warteliste hat sich aufgrund des veränderten Angebots etwas dezimiert.

Wohnen im «Hirschen» Diessenhofen:  
Begrünter Balkon.



# Ein Engagement, das sich lohnt

Um eine Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Alterswohnungen erfolgreich umzusetzen, ist ein grosser Effort aller Beteiligten notwendig – gerade während der Startphase eines Projekts.

Autor: Üsé Meyer

Vorbereitung

Zentrale Lage im «Bären» Laupen:  
Blick aus dem Fenster auf den Bahnhof.





Generationenhaus in Linden:  
Blick vom Wintergarten auf die Kirche.

Wurde ein mögliches Objekt für die Umnutzung zu Alterswohnungen gefunden, muss es auf Herz und Nieren geprüft werden. Es gilt, sich möglichst früh mit Experten zu vernetzen. Wichtig ist ausserdem ein guter Draht zur Gemeinde und ihrer Bevölkerung. Und nicht zuletzt kann die richtige Wahl der Rechtsform helfen, die Finanzierung erfolgreich zu stemmen.

## EIN PASSENDES GEBÄUDE FINDEN

Bei der Mehrheit der für dieses Dossier untersuchten Projekte war der Auslöser der Idee zur Realisierung von Alterswohnungen jeweils ein Gebäude, das entweder zum Verkauf stand wie in → **Nennigkofen**, nach einer neuen Nutzung verlangte wie in → **Laupen** und → **Twann** oder abgerissen worden wäre wie in → **Nesslau**. Nur bei einer Minderheit wurde aktiv nach passenden Gebäuden zur Realisierung von Alterswohnungen gesucht, etwa in → **Linden** (von Privatpersonen) und in → **Seedorf** (Gemeinde). Im ernerischen Seedorf schaute sich die Gemeinde bereits seit rund 20 Jahren erfolglos nach einem passenden Objekt für Alterswohnungen um. Erst als das dortige Kloster für sein leerstehendes Gebäude der ehemaligen Hauswirtschaftsschule nach einer neuen Nutzung suchte, konnte der Plan schliesslich umgesetzt werden.

## STIMMT DIE LAGE?

Ist man fündig geworden, muss als Erstes das Objekt eingehend bewertet werden. Warum die Wahl für das neue Generationenhaus Papillon auf den ehemaligen Gasthof im Dorfzentrum von → **Linden** gefallen ist, begründet das Initianten-Paar Martina und Lukas Herren mit der alten Immobilienweisheit, wonach drei Kriterien zählten: Lage, Lage, Lage. «Die Wahl des Standorts muss genau geprüft werden, denn daran lässt sich später nichts mehr ändern», sagen die zwei. Dabei geht es nicht um eine idyllische Uferlage oder die schöne Bergsicht, sondern darum, dass Bewohnerinnen und Bewohner die nötige Infrastruktur wie Lebensmittelladen, Apotheke, Arztpraxis, Restaurant, Bus oder Bahn möglichst in Gehdistanz vorfinden.

Dieses Kriterium ist denn auch bei acht der neun untersuchten Projekte grösstenteils erfüllt. Abstriche musste man einzig in → **Nennigkofen** machen: Der Gemeinde fehlt es schon seit Jahren an Versorgungsinfrastruktur und die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden jeweils den Bus nach Solothurn oder Büren nehmen müssen. Doch weil das umgenutzte Hochstudhaus im Ortszentrum liegt, profitiert es von einem anderen gewichtigen Vorteil: Die älteren Menschen können am Dorfleben teilhaben und fühlen sich nicht an den Rand gedrängt.

## BEURTEILUNG DES GEBÄUDES

Neben der Lage gilt das Augenmerk dem Gebäude selbst. In welchem Zustand es sich befindet und ob es sich zur Umnutzung in Alterswohnungen eignet, kann ein Laie kaum beurteilen. Deshalb ist es ratsam, schon früh Experten beizuziehen – etwa eine Architektin oder eine Fachperson bezüglich Wohnen im Alter. Das kostet zwar etwas, erspart einem später aber Leerläufe, Ärger und unnötige Ausgaben. Dies bestätigen die Projektverantwortlichen in → **Grächen** und → **Nennigkofen**. Rückblickend würden sie heute bereits von Anfang an Experten beiziehen.

Wichtig ist auch, früh zu klären, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht oder sich im Inventar der schützenswerten Bauten befindet (siehe dazu Seite 26 ff.). Dies könnte Anpassungen für das Alterswohnen verteuern oder verunmöglichen. Im Haus zum Dorfbrunnen in → **Nennigkofen** war beispielsweise ein komplett hindernisfreier Ausbau bei zwei der zwölf Wohnungen nicht möglich, da dort der Boden und die Türschwelle nicht verändert werden dürfen.

Auch die Struktur des Gebäudes muss geprüft werden. Sie beeinflusst die möglichen Wohnungsgrössen und die Raumhöhen. Und nicht zuletzt sollte man sich bewusst sein, dass die Umnutzung eines Gebäudes zu weiteren Bauauflagen führen kann, etwa bezüglich Energiestandard und Brandschutz (siehe dazu Seite 23 ff.).

Die detaillierte Einschätzung eines Objekts inklusive einer allfälligen Bedarfsanalyse (siehe dazu Seite 19 ff.) ist eine heikle Phase im Gesamtprozess – denn hier muss Geld ausgegeben werden ohne Garantie für eine erfolgreiche Umsetzung. Sehr hilfreich kann es deshalb sein, wenn Initianten in dieser Phase finanzielle Unterstützung von der öffentlichen Hand erhalten, wie etwa in → **Leuzigen**, → **Seedorf** oder → **Diessenhofen**, wo die Gemeinden die Kosten für entsprechende Machbarkeitsstudien übernehmen.

## SICH GUT VERNETZEN

Die Gemeinde möglichst früh mit im Boot zu haben, fördert auch den Goodwill in der lokalen Politik und Bevölkerung. Politische Querelen können ein Projekt verzögern, so wie in → **Grächen**, wo sich die politischen Parteien über die Umnutzung des Apartmenthotels in Alterswohnungen lange uneins waren. Auch in der Bevölkerung ist eine breite Abstützung

des Vorhabens wichtig: Sie entsteht dort, wo sich Menschen beteiligen können – etwa im Rahmen einer Bedarfsabklärung mittels Fragebögen (z.B. → **Leuzigen**) oder anlässlich von Informationsveranstaltungen (z.B. → **Seedorf**). Akzeptanz führt zu weniger Einsprachen gegen das Bauvorhaben sowie zu konkreter Unterstützung (finanziell, freiwillige Mitarbeit etc.). Zudem sind die Dorfbewohner immer auch potenzielle Mieter oder Vermittler.

Und schliesslich gehört es zu einer sorgfältigen Vernetzung, ähnliche Projekte zu studieren und sich mit deren Initianten und Initiantinnen auszutauschen.

## DIE FINANZIERUNG REGELN

Wenn alles passt, gilt es die Finanzen für den Kauf der Liegenschaft bereitzustellen. Die Erfahrung aus den Projekten zeigt: Je nach Kaufpreis und Sanierungskosten sind zinslose Darlehen

Wohnen im «Hirschen» Diessenhofen:  
Rückansicht des Gebäudeensembles.







Vom Gasthof Bären sind es nur wenige Schritte zur Bäckerei vis-à-vis.

und À-fonds-perdu-Beiträge unabdingbar, um marktgerechte und für Senioren bezahlbare Mietpreise zu erzielen. Liegen die für die Projektrealisierung notwendigen Mietzinseinnahmen dennoch zu hoch, muss man kreative Lösungen suchen, wie etwa in → **Twann**: «Uns wurde schnell klar, dass mit den angepeilten sechs Wohnungen die Rechnung nicht aufgehen würde – also reduzierten wir die Wohnungsgrößen und planten neu mit neun Wohnungen», sagt Gabrielle Wanzenried, Co-Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft.

Um eine Hypothek zu erhalten, muss vorgängig genügend Eigenkapital beschafft werden. Dabei spielen nicht nur private oder staatliche Förderorganisationen eine Rolle. In → **Nesslau** beispielsweise kamen durch private Darlehen 850 000 Franken zusammen und in → **Grächen** zahlten über 100 Einwohnerinnen und Einwohner À-fonds-perdu-Beiträge in der Höhe von insgesamt rund 600 000 Franken. Sie erhielten dafür gewisse Vorzüge, sollten sie später einmal eine Alterswohnung in Anspruch nehmen wollen. Solche Finanzierungsleistungen setzen eine solide Vertrauensbasis voraus.

## DIE WAHL DER RECHTSFORM

Dazu trägt nicht zuletzt die Wahl der richtigen Rechtsform für das Projekt bei. Sie hat sowohl einen Einfluss auf die Finanzierung als auch auf die Akzeptanz und das Vertrauen in der Bevölkerung. Davon ist auch Leo Utelli, der Initiator des Projekts in → **Nesslau**, überzeugt: «Dank der genossenschaftlichen Rechtsform und den damit einhergehenden Mitbestimmungsrechten hat sich in der Bevölkerung eine breite Solidarität entwickelt.» In → **Seedorf** machte man die Erfahrung, dass die Rechtsform einer Stiftung bei potenziellen Geldgebern Vertrauen schafft, da der Stiftungszweck fix ist und nachträglich nicht noch angepasst werden kann.

Eines ist anhand der untersuchten Projekte also offensichtlich: Nur schon bis man für sein Vorhaben die passende Rechtsform gewählt, das richtige Objekt gefunden und das nötige Geld beisammen hat, ist ein grosses Engagement nötig. Trotzdem sind sich die Initiantinnen und Initianten der Projekte einig: «Der Aufwand hat sich gelohnt.»

Genossenschaftswohnung im «Hirschen» Diessenhofen.



# Richtig analysieren als erster Schritt

Eine fundierte Analyse ist der wichtigste Schritt, der jedem Umnutzungsprojekt vorangehen sollte. Der Aufwand, den diese komplexe Aufgabe erfordert, lohnt sich. Wie man dabei vorgeht, erklärt der folgende Überblick.

Autor: Johannes Engewald

Speziell bei Altbausanierungen ist mit einem Mehraufwand für das Vorabklären von vielen Randbedingungen zu rechnen, die in einem späteren Projektstadium zu Stolpersteinen werden könnten. Es braucht deshalb einen «Denk- und Vorgehensprozess», der lange vor der konkreten Projektidee beginnt. In dessen Verlauf werden das Gebäude und seine Umgebung systematisch analysiert, um möglichst alle Optionen der künftigen Nutzung berücksichtigen zu können. Als theoretische Grundlage dafür dient die SIA-Dokumentation D 0163

«Bauerneuerung. Projektierung mit Methode» (SIA, 2000), welche drei Planungsphasen beschreibt:

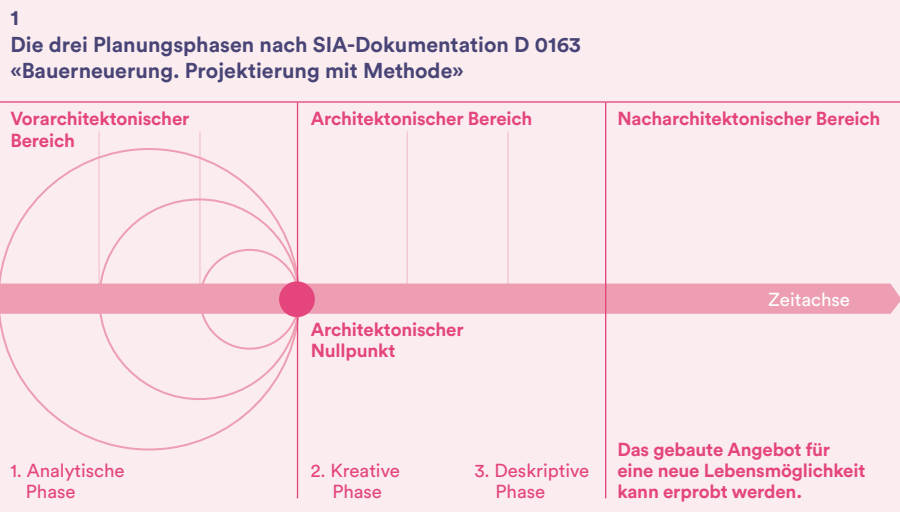
1. die analytische Phase (vorarchitektonischer Bereich, strategische Planung)
2. die kreative Phase (Nach dem architektonischen Nullpunkt werden Nutzungsvarianten und Optionen erarbeitet.)
3. die deskriptive Phase (planerische Umsetzung von Vorprojekt und Projekt im architektonischen Bereich)



Ordentliche Baustelle im Engel Haus in Twann.

## IM SPANNUNGSFELD DER INTERESSEN

Die Arbeit, die vor dem Start eines Umbau- oder Umnutzungsprojekts geleistet werden muss, wird oft unterschätzt. Bei komplizierteren Projekten muss der Bauherr oder sein Vertreter mit einem Zeitaufwand von 25 bis 50 Prozent des Planungsaufwands des Architekten rechnen. Ziel der Vorabklärungen ist es, das Projekt so weit einzugrenzen und zu konkretisieren, dass eine Ziel- oder Leistungsvereinbarung für den Architekten ausgearbeitet werden kann. Dabei ist es wichtig, die Analyse aus verschiedenen Blickwinkeln vorzunehmen, denn ein bestehendes Gebäude befindet sich stets in einem Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen (siehe Abbildung 2). Deshalb müssen für die Vorabklärungen meist auch unterschiedliche Fachleute herangezogen werden, deren Koordination in der Verantwortung des Bauherrn liegt.



Stark vereinfacht bilden die drei Bereiche den Lebenszyklus eines Gebäudes ab.

Grafische Darstellung nach SIA (2000): SIA-Dokumentation D 0163 «Bauerneuerung. Projektierung mit Methode»

**2**  
**Das Spannungsfeld der Interessen**

<b>Forderungen der Raumplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Haushälterische Nutzung des Bodens: Der Verdichtungsdruck auf alte Liegenschaften ist in den Schweizer Städten und vor allem in den Dörfern der Agglomerationen sehr hoch.</li> <li>· Erhalt von Dorfkernen: Landwirtschaftlich oder handwerklich genutzte Gebäude werden oft in Wohnraum umgenutzt. Die Nutzungsdurchmischung der Quartiere wird stetig verringert.</li> <li>· Verdichtetes Bauen</li> </ul>
<b>Forderungen der Energiestrategie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Hohe Energieeffizienz erreichen</li> <li>· Bei Sanierungen höchstmögliche Dämmwerte erreichen</li> <li>· Hochspezialisierte Gebäudetechnik</li> </ul>
<b>Forderung der Denkmalpflege</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Erhalt historischer Bausubstanz: Von der Denkmalpflege inventarisierte Gebäude können oft nur eingeschränkt genutzt werden. Der Bauherr muss seine Prioritäten dem gegebenen Gebäude unterordnen. Die Energievorschriften können und müssen nicht eingehalten werden.</li> <li>· Aufwertung des Altbaus durch sanfte Sanierung</li> <li>· Nutzung ohne Schädigung der schützenswerten Substanz</li> </ul>
<b>Forderungen des heutigen Lebensstandards</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Hohe Nutzfläche pro Person: Laut Bundesamt für Statistik betrug die Wohnfläche pro Person um 1970 27 m<sup>2</sup>, 2014 aber schon 45 m<sup>2</sup>.</li> <li>· Ganze Wohnfläche beheizt: Der beheizte Raum umfasst heute bei jeder neuen Wohnung zwischen 90 und 100 Prozent der Wohnfläche. Früher war die Stube beheizt und die Küche wurde mit der Abwärme des Herds geheizt. Alle übrigen Räume und Gänge waren kalt.</li> </ul>
<b>Forderungen der Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ein Mietobjekt muss Ertrag abwerfen: Der Bauherr ist gezwungen, eine finanziell sinnvolle Nutzung für ein Gebäude zu finden, damit ein nachhaltiges Projekt realisiert werden kann.</li> <li>· Eine Immobilie soll sich selbst erhalten können.</li> <li>· Der Bauherr muss sein Budget einhalten.</li> </ul>
<b>Forderungen der gesellschaftlichen Inklusion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Hindernisfreiheit: In gewissen Kantonen müssen Bauten ab vier oder sogar zwei Wohnungen hindernisfrei sein.</li> <li>· Siehe dazu: Seite 36 ff., Seite 39 ff. sowie Heftbeilage</li> </ul>

Quelle: Engewald 2016

**VERTIEFUNG DER ANALYTISCHEN VORARBEITEN MITTELS GROBANALYSE**

Um mit den mannigfachen Interessenkonflikten umgehen zu können, wird hier ein Vorgehen nach der sogenannten Grobanalyse (Raphael Forny, Februar 2013) beschrieben. Sie ist eine Vertiefung der analytischen Phase, geht aber auch in die kreative und sogar in die deskriptive Phase über. Die Grobanalyse ist keine fix definierte Methode, sondern ein Vorgehensgerüst, um die Strategie für eine Gebäudeumnutzung zu entwickeln. Sie vermischt bewusst technische, historische, künstlerische und gesellschaftliche Gesichtspunkte, um ein umfassendes Bild eines Gebäudes, seiner Umgebung und Nutzung zu erhalten. Im Fall von alten, insbesondere von denkmalgeschützten Gebäuden ist sie von zentraler Bedeutung. Die Grobanalyse gliedert sich in die Definition der Ausgangslage und acht Hauptkapitel. Sie enthalten die notwendigen Grundlagen, um eine passende künftige Nutzung für das Gebäude

zu definieren und daraus ein Projekt erarbeiten zu lassen, welches den vielen unterschiedlichen Anforderungen standhalten kann.

**0. Definition Ausgangslage**

Die Grobanalyse beginnt mit einer kurzen Beschreibung der Ausgangslage. (Gebäude, Projektidee, Motivation und Ziel) sowie mit der Beschaffung aller Informationsgrundlagen, die es braucht, um die analytischen Vorarbeiten für die folgenden Kapitel auszuführen. Eine systematisierte Übersicht über diese Grundlageninformationen und -materialien zeigt Abbildung 3.

**1. Würdigung des Bestands**

Ein Gebäude hat nicht nur einen ökonomischen, sondern auch einen kulturellen und sozialen Wert, den es nicht zuletzt aus dem Kontext seiner Umwelt zieht. In der Würdigung des Bestands werden Gebäude, Liegenschaft, Siedlung und Quartier beschrieben und beurteilt. Dafür können Inventarblätter der Denkmalpflege und Juryberichte bei Wettbewerben hin-

zugezogen werden. Die räumliche Qualität des Gebäudes wird beschrieben und es wird abgeschätzt, was verloren ginge, würde das Gebäude abgerissen. Das Merkblatt SIA 2017 «Erhaltungswert von Bauwerken» enthält eine Liste mit Bewertungskriterien, die nach immateriellen und materiellen Werten geordnet ist. Der Kriterienkatalog (siehe Abbildung 4) ist ein taugliches Raster für die Würdigung des Bestands.

Bei Gebäuden, welche durch die Denkmalpflege inventarisiert sind, ist der Erhaltungswert gegeben. Dort geht es somit vor allem um das Finden einer Nutzung, die mit der geschützten Bausubstanz vereinbar ist (siehe Interview S. 31 ff.). Für alle anderen Gebäude kann auf Basis der Bewertungskriterien beurteilt werden, ob eine Liegenschaft erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden kann. Das methodische Vorgehen ist im Merkblatt SIA 2017 beschrieben und wird in den folgenden Kapiteln vertieft betrachtet.

### Checkliste: Informationsgrundlagen für analytische Vorarbeiten

<b>Allgemeine Angaben</b>	Parzelle und Eigentümer	Grundbuchplan, Grundbuchauszug, Dienstbarkeiten
<b>Geografische Einordnung</b>	Lage innerhalb der Region	Verkehrstechnische Anbindung (öffentlicher, motorisierter- und Langsamverkehr)
	Lage innerhalb der Gemeinde oder des Quartiers	Zentrum oder periphere Lage, Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten, kulturelles und schulisches Angebot
	Raumplanung	Richtplan, Zonenplan, Erschließungsplan, Gestaltungsplan, Baugesetz, Verdichtungspotenzial
<b>Historische Einordnung</b>	Denkmalpflegerischer Wert	Schutzwürdigkeit, Einordnung des historischen Werts
	Gebäudebescrieb	Der Inventarbericht der Denkmalpflege kann sehr ausführlich sein.
	Geschichte des Gebäudes- und des Quartiers	Lokalhistorische Artikel aus dem Gemeindearchiv
<b>Architektonische und gebäude-technische Einordnung</b>	Gegenwärtiger Zustand und Nutzung des Gebäudes	Alte Unterlagen von Umbauten, Fotodokumentation, aktueller Zustandsbericht
	Energiebezug	Gebäudeheizung, Anzahl und Fläche beheizte Räume, Dämmung, Fenster
	Komfort, Bewohnbarkeit	Gebäude bewohnbar? Zustand der sanitären Anlagen, elektrischen Installationen, etc.
<b>Wirtschaftliche Einordnung</b>	Vermietbarkeit gegeben?	Vermietbarkeit hängt stark von der geografischen Lage ab. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, ÖV-Anschluss in der Umgebung vorhanden?
	Nachhaltiges Betriebskonzept	Mehrere Nutzungsmöglichkeiten beschreiben und mit Ist-Zustand vergleichen.
	Tragbarkeit	Ist Kapital für das Projekt mit der vorgeschlagenen Nutzung verfügbar?

Quelle: Engewald, 2016

## 2. Bedürfnisanalyse

In diesem Kapitel widmet sich die Grob-analyse den Bedürfnissen der verschiedenen Beteiligten (Stakeholder). Zu diesen zählen die Eigentümer, Nutzer und Mieter der Liegenschaft, die Nachbarschaft, die Behörden und die Fachstellen. Hier fließen beispielsweise auch die ersten Einschätzungen der Denkmalpflege ein. Bei der Bedürfnisanalyse ist nicht nur die bestehende Situation relevant. Auch die zu erwartende künftige Entwicklung des Umfelds steht im Fokus.

## 3. Nutzungsdiagnose

Die Nutzungsdiagnose erörtert, ob ein Gebäude den Nutzungsvorstellungen des Bauherrn entsprechen und die vorgegebenen Normen einhalten kann. (Siehe: zu Brandschutz S. 23 ff.; zu Hindernisfreiheit S. 36 ff.). Hier werden also Fragen nach der Leistungsfähigkeit des Gebäudes beantwortet.

- Welche Leistung oder Dienstleistung erbringt das Gebäude heute?
- Welche Leistung erbringt das Gebäude heute nicht?
- Wo liegt die Grenze seiner Leistungsfähigkeit?
- Wer hat trotz beschränkter Leistungsfähigkeit Interesse am Haus?
- Welches Leistungspotenzial ist noch nicht ausgeschöpft?

- Welche Leistungen können mit angemessenen Mitteln erbracht oder verbessert werden?

## 4. Beurteilung des Gebäudezustands

Dieses Kapitel beinhaltet eine bautechnisch begründete Einschätzung des Gebäudezustands. Mit Hilfe von Werkzeugen wie der Beurteilungsmethode «Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten» des IP-Bau können Fachleute den baulichen Zustand eines alten Gebäudes systematisch erfassen. Das Impulsprogramm IP BAU des Bundesamts für Konjunkturfragen (IP-BAU, Dezember 1994) hat das Alterungsverhalten von Bauteilen untersucht, um mit den erhaltenen Resultaten die Lebenser-

wartung der Bauteile eines Gebäudes beurteilen zu können. Mit den 50 Bauteilen mit bekannter Lebenserwartung lässt sich der physikalische Zustand eines Gebäudes zuverlässig beschreiben.

## 5. Markt- und Gebäudepotenzial

Die zuvor erbrachten Grundlagen erlauben es nun, eine Potenzialabschätzung aus wirtschaftlicher Sicht für das Gebäude zu erarbeiten. Die materiellen und immateriellen Werte sowie die Bedürfnisse aller Beteiligten ergeben erste Anhaltspunkte, wie erfolgversprechend die Realisierung des Projekts ist. Erneut bildet der in Abbildung 4 vorgestellte Kriterienkatalog (Merkblatt SIA 2017) einen hilfreichen Bezugsrahmen für die Analyse.

## 4

### Bewertungskriterien nach SIA 2017 «Erhaltungswert von Bauwerken»

Die immateriellen Werte	Beurteilung
<b>1. Situationswert</b>	Gesamtbild des Quartiers und die Lage des Objekts darin
<b>2. Historisch-kultureller Wert</b>	Geschichtliche Betrachtung zum Gebäude
<b>3. Gestalterischer Wert</b>	Das Gebäude wird in seiner räumlichen Qualität betrachtet.
<b>4. Handwerklich-technischer Wert</b>	Beschreibung der handwerklichen Qualitäten
<b>5. Soziokultureller Wert</b>	Welchen Stellenwert hatte das Gebäude in der Öffentlichkeit?
<b>6. Emotionaler Wert</b>	Emotionale Bindung des Besitzers
Die materiellen Werte	Beurteilung
<b>A. Lage (Standort)</b>	Die Umgebung wird vertieft betrachtet.
<b>B. Nutzung</b>	Die Nutzung vor dem Eingriff wird angeschaut.
<b>C. Bausubstanz</b>	Eine erste Beurteilung des Gebäudezustands findet hier statt.
<b>D. Gesellschaft</b>	Welchen Einfluss hat eine Änderung auf Nutzer und Anwohner?
<b>E. Wirtschaftlichkeit</b>	Erste finanztechnische Überlegungen werden angestellt.
<b>F. Umwelt</b>	Abschätzung der Umwelteinflüsse bei Bautätigkeiten.

## 6. Gesamtenergiebilanzierung

Bei der Analyse des Ist-Zustands auf allen Ebenen des Ressourcenverbrauchs ist die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes zu berücksichtigen. Neben dem Heizwärmebedarf, der mit jedem Energienachweis nach SIA 380/1 nachgewiesen werden muss, ermittelt man in der Gesamtenergiebilanz auch die graue Energie für die Bauphase. Dabei werden alle verwendeten Baumaterialien nach ihrer Herstellungsenergie, ihrem Transportweg und nach dem Einbauaufwand auf der Baustelle bewertet. Gerade bei Umbauten alter Gebäude kann die Berücksichtigung der Gesamtenergiebilanz dazu führen, dass weniger tiefe Eingriffe zu besseren Resultaten führen, auch wenn nicht die aufwändigsten Dämm-Materialien verwendet wurden. Die folgenden Energielabels berücksichtigen die graue Energie und ermitteln somit eine Gesamtenergiebilanz für ein Gebäude:

- Minergie (-P/-A) ECO
- SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz)
- DGNB v2015 (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)
- Breeam 2016 (Building Research Establishment Environmental Research Method)
- Leed v4 (Leadership in Energy and Environmental Design)

«Hirschen» Diessenhofen: 2011 durch den Thurgauer Energiepreis ausgezeichnet (Anerkennungspreis).



Beim Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK handelt es sich nur um ein Beurteilungsinstrument der Betriebsenergie eines Gebäudes ohne Berücksichtigung der grauen Energie. Die Förderbeiträge, die über die kantonalen Energiefachstellen und das Gebäudeprogramm des Bundes vergeben werden, beurteilen nur die Energieeffizienz des Betriebs eines Gebäudes, ohne die graue Energie zu berücksichtigen.

## 7. Prognose Gebäudeentwicklung

Mit der Bestimmung der Eingriffstiefe wird beschrieben, wie stark das Projekt in die vorhandene Bausubstanz eingreifen kann und darf. An diesem Punkt muss nun der Kompromiss zwischen den verschiedenen Interessensgruppen aus der Raumplanung, der Energiestrategie, der Denkmalpflege, unserem Lebensstandard und den Renditeinteressen gefunden werden. Kommt ein Kompromiss zustande, kann die Gesamtstrategie für das Gebäude definiert werden.

## 8. Definition Gesamtstrategie

Die Gesamtstrategie für ein Gebäude besteht aus einer Projektbeschreibung, die auf dem Kompromiss aus Kapitel 7 be-

ruht. Sie bildet die Grundlage für eine Zielvereinbarung mit dem Architekten. Ab diesem Punkt kann nun das Leistungsmodell SIA 112 zum Einsatz kommen. Es definiert genau die Leistungen, die von Bauherr und Planer zu erbringen sind.

## Zielführende Analysearbeit

Die intensive Auseinandersetzung mit der analytischen Phase, in der eine Gesamtstrategie erarbeitet wird, ist effizient. Sie verhindert, dass Ressourcen direkt in Detailplanungen fließen, die schlussendlich nicht umgesetzt werden können. Durch sie erhalten Architekt und Bauherr einen vertieften Einblick in die oft komplizierten Zusammenhänge eines Projekts und haben die Möglichkeit, frühzeitig erkannte Probleme zu bereinigen oder zu umgehen.

## Literaturhinweise

- Engewald, J. (2016). Strategisches Vorgehen bei der Umnutzung von Altbauten. Chur: HTW MAS in Energie und nachhaltigem Bauen.
- Meyer-Meierling, P. (1994). Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten. Grundlegenden für den Unterhalt und die Erneuerung von Wohnbauten. Bern: IP Bau, Bundesamt für Konjunkturfragen.
- Forny, Raphael d. A. Februar 2013. CAS Strategische Bauerneuerung, Script Grob-analyse. Horw: Hochschule Luzern.
- SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (2000). D 0163 SIA-Dokumentation Bauerneuerung Projektieren mit Methode. ISBN 3-908483-08-5 (Auszug).

## Der Autor

Johannes Engewald, dipl. Verm. Ing. HTL, NDS in Energie und nachhaltigem Bauen, EnBau, erstellte für seine Masterarbeit an der HTW Chur für den Umgang mit denkmalgeschützten Bauten den Leitfaden «Strategisches Vorgehen bei der Umnutzung von Altbauten» für Bauherinnen und Bauherren. → jo.engewald@gmail.com

Werkzeuge für die strategische Planung	Bezug
IP Bau (1994): Alterungsverhalten von Bauteilen und Unterhaltskosten	Bundesamt für Konjunkturfragen (öffentlich im Internet zugänglich)
KBOB: Leitfaden zur Beschaffung von Leistungen im Planerbereich	Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, Bern (öffentlich im Internet zugänglich)
SIA-Dokumentation D 0163 «Bauerneuerung. Projektierung mit Methode»	SIA, kostenpflichtig
SIA 2017, Erhaltungswert von Bauwerken	SIA, kostenpflichtig
SIA 112, Leistungsmodell	SIA, kostenpflichtig
SIA 112/1, Nachhaltiges Bauen – Hochbau, Ergänzung zum Leistungsmodell SIA 112	SIA, kostenpflichtig
Strategisches Vorgehen bei der Umnutzung von Altbauten	auf Anfrage jo.engewald@gmail.com

# Brandschutz bei Umnutzungen fürs Wohnen im Alter

Die Umnutzung einer Liegenschaft kann für den Brandschutz zu komplexen Situationen führen, vor allem wenn das Gebäude geschützt ist. Will man Wohnangebote fürs Alter schaffen, dann gilt es zudem, auch künftige Nutzungsmöglichkeiten in die Brandschutzplanung einfließen zu lassen.

Autor: Lars Mülli

Das Wohnen im Alter wird vielfältiger. Heute stellen wir einen Trend zu Angeboten des betreuten Wohnens mit ambulanten Pflegediensten fest. Zudem werden auch dezentrale Pflegewohngruppen in Wohnsiedlungen und -quartiere integriert. Solche Angebote für Personen mit Unterstützungs- und oft auch Pflegebedarf können ebenfalls in umgenutzten Bestandsbauten umgesetzt oder in Form von Mischbetrieben angeboten werden.

## SPEZIELLE HERAUSFORDERUNG

Für die Brandsicherheit stellt das Wohnen im Alter eine spezielle Herausforderung dar, und dies nicht nur aufgrund der altersbedingt abnehmenden physischen Mobilität in den späten Lebensjahren. In diesem Kontext sind auch der psychische Zustand und die geistige Mobilität massgebend. Personen können körperlich fit sein, aber aufgrund einer beginnenden Demenz oder anderer kognitiver Einschränkungen bei einer Evakuierung auf fremde Hilfe angewiesen sein. Für den Brandschutz ist es deshalb wichtig, wie viele hilfsbedürftige Personen in einem Gebäude wohnen. Die Entwicklung eines Menschen mit vitaler Mobilität und der Fähigkeit, sich bei einem Brandfall selber zu retten, hin zu einer Person, die in einer solchen Situation nicht mehr selbstständig entscheidungs-

und bewegungsfähig ist, verläuft schleichend. Das stellt den Gesetzgeber vor eine besondere Herausforderung bei der Formulierung notwendiger Brandschutzmassnahmen.

## BRANDSCHUTZ FÜR ALTERSWOHNFORMEN

In der Schweiz werden die in allen Kantonen gültigen Brandschutzvorschriften durch die Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) erstellt und herausgegeben. Dies erfolgt mit dem politischen Auftrag durch das Interkantonale Organ

zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IOTH), einem Konkordat aller Kantone. Sowohl die Brandschutznorm als auch die Brandschutzrichtlinien der VKF und weitere wichtige Unterlagen zum Brandschutz in der Schweiz können kostenlos unter [www.praever.ch](http://www.praever.ch) eingesehen und heruntergeladen werden. Die kantonalen Bestimmungen sind auf den Webseiten der jeweiligen kantonalen Gebäudeversicherungen auffindbar.

Die Vorschriften der VKF äussern sich auch zu den verschiedenen Wohnformen im Alter – explizit oder implizit. Es sind folgende Unterscheidungen zu beachten:

Wohnen im Alter wird vielfältiger: Generationenhaus Papillon in Linden.





Trotz Pflegezimmern zählt das Generationenhaus beim Brandschutz nicht zu den Beherbergungsbetrieben.

- Wohnformen jeglicher Art mit weniger als 20 Personen gelten – unabhängig von der Mobilität oder vom notwendigen Betreuungsgrad der Bewohnerinnen und Bewohner – als Wohnen. Alterswohnungen sowie Alters- und Pflegeheime bis zu dieser Belegungsgrenze unterstehen damit keinen zusätzlichen brandschutztechnischen Anforderungen gegenüber dem «normalen» Wohnen.

- Beherbergungsbetriebe vom Typ A sind Institutionen, in denen dauernd oder vorübergehend 20 und mehr Personen aufgenommen werden, die auf fremde Hilfe angewiesen sind [Brandschutzrichtlinie BRL 10-15, S. 13]. Dazu werden namentlich Spitalbauten sowie Alters- und Pflegeheime gezählt.

- Beherbergungsbetriebe vom Typ B sind Institutionen, in denen dauernd oder vorübergehend 20 und mehr Personen aufgenommen werden, die nicht auf fremde Hilfe angewiesen sind [BRL 10-15, S. 13]. Dazu zählen insbesondere Hotels und Pensionen. Mehrere (Alters-) Wohnungen in einem Gebäude, die über einen Concierge- und weitere zentralisierte Services verfügen, zählen in der Regel nicht dazu, sondern gelten als normale Wohnungen.

Die Brandschutzvorschriften von 2015 setzen stärker auf die Eigenverantwortung als frühere Ausgaben. Für Institutionen mit weniger als 20 Personen heisst das, dass eigenverantwortlich Massnahmen überprüft werden sollten, ohne dass ein entsprechender Zwang dazu besteht. Ähnlich verhält es sich mit Brandmeldern im Wohnbereich. Eine Studie der ETH

Zürich hat klar gezeigt, dass ein Obligatorium – nicht zuletzt der damit verbundenen Kontrollen wegen – über das Ziel hinausschiessen würde. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Brandmelder in den Wohneinheiten zu installieren. In die Eigenverantwortung bei der Planung von Alterswohnungen fällt zudem die Klärung, wie immobile Personen evakuiert werden können, wer die Evakuierung durchführt und in welchem Zeitraum.

Dagegen unterscheiden sich die notwendigen Brandschutzmassnahmen beim Übergang von einer Alterswohnnutzung zu einem Beherbergungsbetrieb Typ A massiv. Beherbergungsbetriebe müssen im Vergleich zu klassischen Wohnungen weitergehende Brandschutzanforderungen erfüllen. Dazu zählen auch ein Evakuierungskonzept [BRL 12-15, Ziffer 6.3 Abs. 1] inklusive Überprüfung durch praxisorientierte Übungen [BRL 12-15, Ziffer 6.4 Abs. 1] sowie die in Tabelle 1 aufgeführten Normen.

## DIE ZUKUNFT MITDENKEN

Nicht selten stellen heutige Alters- und Pflegeheime eine Mischform zwischen begleitetem Wohnen und vollständiger Pflege dar. Aus Rücksicht auf die Bewohnerinnen und Bewohner werden diese bei abnehmender Mobilität nicht mehr von einer Abteilung in die andere verschoben, sondern ihre Betreuung wird in der gewohnten Wohneinheit den neuen Umständen angepasst. Dies setzt jedoch voraus, dass die Anforderungen an Beherbergungsbetriebe Typ A auch bei diesen Mischnutzungen erfüllt sind.

Die Bauherrschaften von Wohnangeboten fürs Alter sind gut beraten, sich von Anfang an Gedanken zu den künftig möglichen Nutzungen und Nutzungszuständen zu machen. Die Erfahrung zeigt: Wenn dies im Rahmen der Vorstudien versäumt wird, kann das bei Umnutzungen zu teuren und aufwendigen Brandschutzmassnahmen führen. Dabei stellen solche Überlegungen gerade in der heutigen Zeit mit ihren sich rasch ändernden Prioritäten eine grosse Herausforderung dar. Wer weiss schon, wie in zehn bis fünfzehn Jahren die Menschen im Alter wohnen wollen?

## BRANDSCHUTZVORSCHRIFTEN VS. SIA 500

Soweit in der objektspezifischen Baubewilligung ausgeführt, ist die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» zu beachten. Darin werden auch Aussagen im Kontext des Brandschutzes gemacht. Im Speziellen betrifft dies die Fluchtwege. Unter anderem sind die darin geforderten brandgesicherten Bereiche ausserhalb des Fluchtwegstroms, in denen immobile Personen auf Rettung warten können, in den Brandschutzvorschriften der VKF nicht abgebildet. Diese «brandgesicherten Bereiche» sind deshalb – sofern gefordert – in der Planung separat zu berücksichtigen.

Die Erfahrung zeigt, dass solche Zonen sehr hohe Anforderungen an den organisatorischen Brandschutz stellen: Diese Bereiche sind sehr beliebt zum Abstellen nicht gebrauchter Gegenstände. In der Folge stehen diese Flächen im Brandfall den immobilen Personen nicht mehr zur Verfügung und sind zudem noch mit zusätzlicher Brandlast befrachtet.

Bei allfälligen Widersprüchen zwischen Anforderungen aus den Brandschutzvorschriften der VKF und der SIA-Norm 500 empfiehlt sich wie immer der proaktive Dialog zwischen Bauherrschaften und Planern auf der einen sowie den Bau-

und Brandschutzbehörden auf der anderen Seite. Dieser ist auch ein zentraler Erfolgsfaktor bei Bestandsbauten.

## BESTANDSBAUTEN

Bestandsbauten stellen im Zusammenhang mit dem Brandschutz eine Herausforderung dar. Sind sie teilweise oder vollständig geschützt, resultiert bei Umbauten, Umnutzungen oder Sanierungen häufig eine höhere Komplexität bezüglich des Brandschutzes.

Wie in der Brandschutznorm in Art. 2 Abs. 2 [BSN 1-15] ausgeführt, sind «bestehende Bauten und Anlagen verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen [...]». Im Vordergrund steht hierbei

immer der Schutz von Leib und Leben. Der Schutz von Gebäuden und Sachgütern ist sekundär. Für die Personensicherheit von sehr hoher Relevanz sind die Statik, die Flucht- und Rettungswege sowie die Brandabschnittsbildungen, soweit sie mit der Evakuierung zusammenhängen.

Damit bei Bestandesbauten verhältnismässige und wirtschaftliche Brandschutzmassnahmen resultieren, ist eine professionelle Brandschutzplanung in enger Abstimmung mit der kommunalen und kantonalen Brandschutzbehörde von Anfang an zu erarbeiten. Ein idealer Ablauf der Brandschutzplanung inkl. Checkliste ist in der Broschüre «Brandschutz frühzeitig planen» dargestellt (Link unter [age-stiftung.ch/umnutzen](http://age-stiftung.ch/umnutzen)).

## DENKMALGESCHÜTZTE BAUTEN

Bei denkmalgeschützten Bauten ist von Anfang an die zuständige Denkmalpflege miteinzubeziehen. Bei widersprüchlichen Planungsfragen stehen sowohl Denkmalpflege wie Brandschutzbehörden für Besprechungen zur Verfügung. Idealerweise finden diese gemeinsam mit der Bauherrschaft direkt vor Ort statt. Viele Entscheidungen können am besten bei einer Begehung am und im Objekt seriös gefällt werden.

Bei Bestandesbauten, speziell bei geschützten Bauten, kann es sich lohnen, vor dem Kauf einer Liegenschaft eine Analyse der Bausubstanz und der verbauten Materialien im Hinblick auf den Brandschutz bei der angedachten Nutzung durchzuführen. Ein erfahrener Brandschutzplaner kann auf dieser Basis die grössten für den Brandschutz notwendigen Investitionen aufzeigen und damit eine gute Entscheidungsgrundlage für einen Kauf zur Verfügung stellen. Wie weit Brandschutzmassnahmen notwendig sein werden (Verhältnismässigkeit), hängt von verschiedenen Faktoren ab. Massgebend ist sicher, dass der Personenschutz gewährleistet werden muss. Beispielsweise zeigt die Gerichtspraxis im Kanton Zürich, dass Anforderungen an den Brandschutz für die Sicherheit von Personen rasch als verhältnismässig beurteilt werden. Im Grundsatz gilt zudem: Je mehr umgebaut und saniert wird, umso mehr muss in den Brandschutz investiert werden.

**Tabelle 1**

### Brandschutzanforderungen für Beherbergungsbetriebe

- Erhöhte Anforderungen gewisser Materialisierungen wie Wände, Decken und Stützen mit Feuerwiderstandsanforderungen beim Typ A [BRL 14-15].
- Erhöhte Anforderungen an den Feuerwiderstand des Tragwerks bei Gebäuden geringer Höhe (bis 11 m; R60 an Stelle von R30 [BRL 15-15, S. 11]).
- Erhöhte Anforderungen an den Feuerwiderstand brandabschnittsbildender Geschossdecken und vertikaler Fluchtwege bei Gebäuden geringer Höhe (REI60 an Stelle von REI30 [BRL 15-15, S. 11]), sowie brandabschnittsbildender Wände resp. horizontaler Fluchtwege, ebenfalls bei Gebäuden geringer Höhe (EI60 an Stelle von EI30 beim Typ A [BRL 15-15, S. 11]).
- Gäste-, Insassen-, Patienten- und Personalzimmer, betriebstechnische Räume, Untersuchungs-, Behandlungs- und Laborbereiche sowie technische Räume sind als Brandabschnitte zu erstellen [BRL 15-15, S. 15].
- Horizontale und vertikale Fluchtwege müssen mit feuerwiderstandsfähigen Bauteilen voneinander getrennt werden [Ausnahme für Wohnbauten in BRL 16-15, S. 9].
- Bei Betrieben des Typs A sind in den Geschossen die horizontalen Fluchtwege so zu unterteilen, dass zusammen mit den Patientenzimmern zwei voneinander unabhängige Brandabschnitte entstehen und damit eine horizontale Evakuierung möglich wird (sogenanntes Aufenthaltskonzept) [BRL 16-15, S. 12].
- Beim Typ A sind zu einer Wohneinheit zusammengefasste Zimmer möglich, sofern die Fluchtwege über eine gemeinsam genutzte Vorzone führen und die maximale Fluchtweglänge bis in einen horizontalen oder vertikalen Fluchtweg nicht mehr als 20 Meter beträgt [BRL 16-15, S. 12].
- Kennzeichnung von Flucht- und Rettungswegen mit Sicherheitsbeleuchtung und sicherheitsbeleuchteten Rettungszeichen [17-15, S. 4 und 9].
- Notwendigkeit von Wasserlöschposten (Typ A) sowie Handfeuerlöschern (Typ A und B) [BRL 18-15, S. 8].
- Notwendigkeit einer Brandmeldeanlage mit Vollüberwachung (Typ A immer, Typ B ab zwei Geschossen und 50 beherbergten Personen resp. mehr als zwei Geschossen und 30 beherbergten Pers.) [20-15, S. 4].
- Notwendigkeit eines Blitzschutzsystems [BRL 24-15, S. 4].

Für die Planung von Alters- und Pflegezentren zentral sind folgende Brandschutzrichtlinien:

- BRL 11-15: Qualitätssicherung im Brandschutz
- BRL 14-15: Verwendung von Baustoffen
- BRL 15-15: Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte
- BRL 16-15: Flucht- und Rettungswege

→ **Brandschutz-Richtlinien [BRL] und weiteres Material unter [praefer.ch](http://praefer.ch)**

### Der Autor

Lars Mülli, dipl. Bauing. ETH, Executive MBA HSG, Direktor und Vorsitzender der Geschäftsleitung Gebäudeversicherung Kanton Zürich  
→ [gvz.ch](http://gvz.ch)



# Gebäude unter Schutz – Begriffe und Vorgehensweise im Überblick

Umbauprojekte in bestehenden und historischen Bauten sind äusserst spannend, aber sorgfältig anzugehen. Steht ein Gebäude unter Schutz, ist das kein Hindernis für einen erfolgreichen Projektverlauf, wie der folgende Überblick zeigt.

Autor: Daniel Zehnder

Vor der Projektierung ist ein eventueller Schutz der Baute abzuklären. Auskunft erteilt die Bauverwaltung der Gemeinde. Sie verweist den Bauherrn und Planer in der Regel an folgende Fachorgane:

- den kommunalen Ortsbildschützer
- den kantonalen Ortsbildschutz
- die kantonale Denkmalpflege

Diese Baufachleute der Gemeinde und des Kantons kennen die Dorfstrukturen und die Bausubstanz. Sie sind im Stande, eine Erstbeurteilung vorzunehmen.

Zu den generellen Anliegen des Ortsbildschutzes verweisen wir auf die Arbeitshilfe «Ortsbild und Baukultur» des Kantons Aargau (Link unter [age-stiftung.ch/umnutzen](http://age-stiftung.ch/umnutzen)).

Nebst den erwähnten Amtsstellen hat sich der Heimatschutz etabliert. Der Schweizer Heimatschutz (SHS) ist ein Verein mit kantonalen Sektionen. Er wird in der Regel erst aktiv, wenn ein Bauprojekt öffentlich bekannt oder ausgeschrieben wird.

Mit dem Schutz möchten die kommunalen und kantonalen Behörden historisch bedeutsame Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten erhalten und sorgfältig weiterentwickeln. Dabei gibt es verschiedene Schutzgrade, die im Folgenden beschrieben sind.

## DER DENKMALSCHUTZ

«Unter Denkmalschutz» bedeutet den höchsten Schutzgrad.

Einen eidgenössischen Schutz beinhaltet das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). In diesen Ortsbildern sind Abbrüche grundsätzlich verboten, und an Ergänzungsbauten werden hohe Ansprüche gestellt. In der Regel ist die Denkmalpflege aber Aufgabe kantonalen Stellen. Sie befasst sich im Wesentlichen mit historisch bedeutsamen Einzelobjekten. Sie übernimmt die Bestandsaufnahme, die Sichtung und die Katalogisierung von Denkmälern als Zeugnissen vergangener Kulturgeschichte. Dazu führt sie ein Inventar.

Bauliche Eingriffe an denkmalgeschützten Objekten werden von den kantonalen Fachstellen eng begleitet und bedürfen sehr sorgfältiger Planung und Ausführung. Für die oft aufwendigen baulichen Massnahmen braucht es erfahrene Planer und

Handwerker. **Vorsicht:** Der Denkmalschutz begleitet auch bauliche Vorhaben, die in Sichtweite oder unmittelbarer Umgebung von denkmalgeschützten Bauten stattfinden. Dies wird oft übersehen.

## DER ORTSBILDSCHUTZ

Die Aufgabe des Ortsbildschutzes ist der Erhalt des ortstypischen Siedlungscharakters und seiner Substanz. Er be-

Laupen: Ein Stück der alten Bühne erinnert an den ehemaligen Theatersaal des Gasthofs Bären.



Bildstrecke: Restaurierungsarbeiten im denkmalgeschützten Engel Haus in Twann. Der Ort ist im ISOS verzeichnet.



schränkt sich in der Regel auf die Kernzonen oder Dorfzonen und ihre unmittelbare Umgebung. Nebst dem Erhalt wertvoller Bauten und Ensembles soll eine architektonisch sorgfältige Weiterentwicklung des Ortskerns möglich sein. **Vorsicht:** Oft ist in der kommunalen Bauordnung ein grundsätzliches Abbruchverbot für den gesamten Dorfkern verankert! Ausnahmen kann nur der Gemeinderat bewilligen.

Für die Unterschutzstellung sind im Wesentlichen zwei Kategorien möglich:

## DER SUBSTANZSCHUTZ

Die Baute, deren Umgebung oder sogar ein Ensemble von Bauten sind integral geschützt. Dies bedeutet, ein Umbau oder eine Umnutzung ist grundsätzlich möglich, muss aber frühzeitig mit dem Ortsbildschutz abgesprochen werden. Der Substanzschutz bezieht sich insbesondere auf die originalen Bauteile wie:

- Fassaden und Erscheinungsbild,
- tragende Bauteile wie Wände, Deckenbalken und Dachstuhl,
- charakteristische Bauteile wie Kachelöfen, Feuerwände und Kamine.

Nachträgliche Veränderungen und Verkleidungen können meist rückgebaut werden.

Vor Eingriffen in substanzgeschützten Bauten müssen eine sorgfältige Aufnahme des Bestandes in Plänen (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) und eine Fotodokumentation allfälliger Sondieröffnungen erstellt werden. **Vorsicht:** Digitale Lasermessungen bilden zwar den Bau geometrisch präzise ab, sagen aber nichts aus über die Qualität der Baustrukturen. Diese müssen in den Plänen ergänzt werden. Es hat sich bewährt, in diesen Aufnahmeplänen zusammen mit dem Fachmann die geschützten Bauteile farblich exakt zu markieren und den Umfang der Eingriffe präzise einzuzeichnen. So werden Missverständnisse vermieden, die zum sofortigen Baustopp durch die Behörden und langwierigen Diskussionen führen können.

Zumeist muss die Vereinbarung der möglichen Eingriffe im Verlauf der Ausführung angepasst werden. Schäden an wichtigen Strukturen sind oft erst bei der vollständigen Freilegung der Bauteile sichtbar.

Bei Uneinigkeit mit den Behörden soll frühzeitig ein Spezialist beigezogen werden, der als Schiedsrichter fungiert. Ein typisches Beispiel ist die Beurteilung von Zustand und Erhaltenswürdigkeit eines Dachstuhls durch einen versierten Zimmermeister oder Holzbauingenieur, der einvernehmlich bestimmt wird.

## DER VOLUMENSCHUTZ

Der Volumenschutz bezieht sich auf die Stellung des Gebäudes im Dorfbild und auf seine Volumetrie.

Ein volumengeschütztes Gebäude darf grundsätzlich durch einen gut gestalteten Neubau ersetzt werden. Dieser Neubau muss sich im Wesentlichen an die Volumetrie des bestehenden Baus halten. Es sind im Grundriss leichte Verschiebungen (1 bis 1,5 m) möglich, zum Beispiel um eine gefährliche Verkehrssituation zu entschärfen.

Die Volumetrie (Länge, Breite, Höhe) kann in Ausnahmefällen leicht verändert werden. Erfahrungsgemäss ist dies im Bereich von rund 10 Prozent des Volumens möglich. Eine Erhöhung des Dachfirsts ist sehr heikel und wird nur zurückhaltend genehmigt.

## EMPFEHLUNGEN ZUR ZUSAMMENARBEIT

### Als Grundsatz gilt:

Bauliche Vorhaben im Bestand müssen bereits im Ansatz bei der kommunalen Bauverwaltung gemeldet werden. Die Bauverwaltung verweist den Planer und die Bauherrschaft an den kommunalen Fachmann für Ortsbildschutz oder an den kantonalen Denkmalpfleger. Sie werden das Bauvorhaben beurteilen und Anträge

an den Gemeinderat bzw. Stadtrat stellen. Nur er amtiert als Bewilligungsbehörde.

Als Nächstes wird empfohlen, persönlich Kontakt mit dem zugewiesenen Fachmann aufzunehmen und eine Besprechung beim Objekt zu vereinbaren. Dort werden die baulichen Absichten durch den Planer formuliert. Der Fachexperte erläutert die Eckpunkte der Vorschriften und den Spielraum der Gestaltung. In dieser Besprechung soll ermittelt werden, wie hoch der Schutzgrad der Bauteile ist und welche wesentlichen Punkte dies betrifft.

#### Folgende Themen sind zentral:

- Stellung der Bauteile im Ort
- Fassaden, Materialisierung
- Dachlandschaften
- Erschliessung
- Vorgärten, Strassenräume, Beläge

Der beauftragte Ortsbildschützer oder Denkmalpfleger will in der Regel eine baulich sorgfältige Weiterentwicklung des Bestandes ermöglichen. Der Ort soll nicht zu einem Museum erstarren. Oft sind auch Vereinbarungen möglich, indem störende Bauteile entfernt werden und im Gegenzug etwas Spielraum bei der Neugestaltung eingeräumt wird. Sorgfältig und sensibel gestaltete Projekte, die auf den Ort eingehen, erhalten in der Regel einen grösseren gestalterischen Spielraum als stereotype und unsensible Lösungsansätze.



Die Erarbeitung des Bauprojekts soll in engem Kontakt mit dem Beauftragten erfolgen. Die Baueingabe erfolgt mit dessen positiver schriftlicher Beurteilung.

In der Ausführungsphase sind die Detaillösungen, die Materialisierung und die Farbgebung mit dem Beauftragten vor Ort abzustimmen.

## ENTSCHÄDIGUNG, BERATUNG

Die fachtechnische Begleitung von denkmalgeschützten Objekten durch kantonale Fachstellen ist zumeist unentgeltlich. Die Beratung durch den kommunalen Ortsbildschutz ist in der Regel im Umfang von maximal 5 Stunden unentgeltlich. Weitergehende Beratungen und Begleitungen werden in Rechnung gestellt. Durch das grosse Fachwissen der Beauftragten und die damit gewonnene Planungssicherheit lohnt sich deren Begleitung in aller Regel.

## BEITRAG BAUKOSTEN

Oft wird von Besitzern reklamiert, dass bauliche Eingriffe an geschützten Bauten vor allem Mehrkosten nach sich ziehen, die sie selber zu berappen hätten. Dem ist entgegenzuhalten, dass das Bauen in den Kernzonen zumeist keine Beschränkung der Ausnutzung und keine Regelabstände bedingt. Somit sind zwar die

Auflagen strenger, aber die realisierbare Ausnutzung ist häufig sehr hoch.

Grundsätzlich sind die möglichen Beiträge relativ bescheiden. Es kann von einem maximalen Beitrag von 20 Prozent an die Kosten schutzwürdiger Bauteile ausgegangen werden. Meist ist ein Beitrag der Gemeinde Bedingung, damit sich der Kanton mit der gleichen Summe beteiligt.

## FAZIT

Die Umnutzung von historischen Gebäuden ist anspruchsvoll und bedingt eine sorgfältige Planung und Abstimmung mit den Behörden. Die beauftragten Handwerker müssen über grosses Fachwissen verfügen.

Historische Bauten sind zumeist sehr zentral gelegen. Ihre Wohnräume weisen eine unverwechselbare Identität auf. Die gestalterische Spannung zwischen beeindruckend alten Bauteilen und modernen Ergänzungen ist oft überraschend und für die Bewohner hoch attraktiv.

#### Der Autor

Daniel Zehnder, dipl. Architekt ETH/  
SIA, Experte für Ortsbildschutz  
Kanton Aargau  
→ [bauexperten.ch](http://bauexperten.ch)





# «Historische Gebäude brauchen den passenden Eigentümer»

Historische Gebäude sind Teil unseres kollektiven Gedächtnisses. Für Adrian Schmid, Geschäftsführer beim Schweizer Heimatschutz, macht ihre Umnutzung zu Alterswohnungen dann Sinn, wenn die Bedürfnisse der künftigen Bewohner mit dem Objekt übereinstimmen.

Das Gespräch führte Reto Westermann



Adrian Schmid,  
Geschäftsführer Heimatschutz  
Bild: Jutta Vogel

## Herr Schmid, woher rührt Ihr persönliches Interesse an historischen Gebäuden?

Adrian Schmid: Zum einen sind Baudenkmäler wichtige und identitätsstiftende Zeitzeugen. Zum anderen bilden sie für mich mit ihrer oft jahrhundertalten Beständigkeit eine wertvolle Ergänzung zu unserer schnelllebigen, globalisierten und digitalen Welt, die von Krisen aller Art geprägt ist. Einer Welt, die uns immer mehr verunsichert und in der wir nach einem Halt, nach Heimat suchen.

## Kann ein Gebäude diesen Halt geben?

Ja, und zwar unabhängig von seinem Alter, wenn es uns vertraut und lieb geworden ist. Als Heimat bezeichne ich ein Umfeld, in dem wir zufrieden leben und das uns vertraut ist. Das kann eine Wohnung sein, ein Haus, aber auch ein Quartier, ein soziales Umfeld oder eine Kulturlandschaft. Sie bilden eine überschaubare Welt, die wir verstehen und in die wir uns auch zurückziehen können. Wo diese Sicherheit fehlt, können Nationalismus und Rassismus erwachen. Deshalb ist für mich der Erhalt einer vertrauten Umgebung wie auch die sorgfältige Weiterentwicklung unserer gebauten Umwelt wichtig.

## Das heisst aber nicht, dass wir nichts abreißen und neu bauen dürfen ...

Nein, sicher nicht. Zu unserer Gesellschaft gehört die stete Veränderung. Deshalb können Gebäude, wenn sie zum Beispiel die Bedürfnisse nicht mehr erfüllen, neuen Projekten weichen. Vor der Reno-

vation oder dem Abbruch eines historischen Hauses muss aber immer geprüft werden, ob es erhaltenswert, allenfalls geschützt ist. Dazu liefern auch Inventare wie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung – kurz ISOS genannt – die Kriterien.

## Im Diskurs über den Erhalt von historischen Gebäuden wird der Heimatschutz in der Öffentlichkeit oft als Bremser wahrgenommen. Zu Unrecht?

Frühere Untersuchungen zeigen, dass rund 97 Prozent der Rechtsverfahren gegen Bauprojekte von Privaten – beispielsweise den Nachbarn – geführt werden. Die restlichen 3 Prozent stammen von den 31 beschwerdelegitimierten Natur-,

Umwelt-, Landschafts- und Heimatschutzorganisationen. Das muss man einmal deutlich festhalten. Im Jahr 2016 haben die kantonalen Heimatschutz-Sektionen schweizweit elf Beschwerden abgeschlossen und fünf davon gewonnen, einige teilweise. Gemessen an der Menge der Baugesuche haben wir uns somit bei einer verschwindend kleinen Zahl mit Erfolg eingemischt. Deshalb ist es unzutreffend, uns als Sündenböcke hinzustellen. Unsere Aufgabe ist es, dort zu intervenieren, wo Recht verletzt wird. Baudenkmäler und Kulturlandschaften können sich nicht selbst wehren. Darum vertreten wir ihre Interessen.

## Beim Kauf eines alten Gebäudes besteht oft die Angst vor einschränkenden



### Schutzauflagen. Zu Recht?

Das Risiko, dass ein Haus unter Schutz steht, ist klein. Schweizweit sind heute rund 90 000 Gebäude denkmalgeschützt. Das entspricht drei bis fünf Prozent des gesamten Gebäudebestands der Schweiz. Vor einem Kauf ist jedoch zu prüfen, wie weit ein Objekt als erhaltenswert oder gar schützenswert gilt und eventuell in entsprechenden Inventaren geführt wird.

### Falls man trotzdem auf ein interessantes Objekt mit Auflagen stösst – wird man da von der Denkmalpflege nicht zu stark eingeschränkt und muss viel mehr Geld ausgeben als bei einem nicht geschützten Haus?

Im Vordergrund steht für mich beim Erwerb eines historischen Gebäudes das Best-Owner-Prinzip. Wenn ein Objekt zu seinem Eigentümer passt und seine Wünsche an die Nutzung erfüllt, dann braucht es auch keine unverhältnismässigen Eingriffe, die an den Finanzen oder an denkmalpflegerischen Auflagen scheitern könnten. Passen Eigentümer und Objekt hingegen nicht zusammen, wird es schwierig. Entweder kann der Eigentümer seine Wünsche nicht realisieren oder es braucht aufwendige Lösungen, um den Erhalt der historischen Substanz und die Ansprüche der Nutzer unter einen Hut zu bringen. Ich

«MODERNER DENKMALSCHUTZ HEISST, DEN ZUGANG ZU ERMÖGLICHEN.»

empfehle, grundsätzlich und frühzeitig die lokale Baubehörde und die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

### Trotz Einschränkungen sind die Zeiten, als denkmalgeschützte Häuser einfach nur konserviert wurden und deshalb mangels Nutzung sogar leer standen, heute vorbei. Wie sieht zeitgemässer Denkmalschutz aus?

Wenn ein Baudenkmal nicht zugänglich ist, hat es wenig Wert für die Gesellschaft. Moderner Denkmalschutz heisst deshalb nicht nur, neue Nutzungen zu finden, die dem Gebäude gerecht werden und betriebswirtschaftlich funktionieren, sondern auch, der Gesellschaft den Zugang zu ermöglichen. Damit wird der historische Wert erlebbar. Ein Beispiel sind die 38 Objekte unserer Stiftung «Ferien im Baudenkmal», die man wochenweise mieten kann. Sie zeigen, dass zeitgemässes Wohnen sich mit dem Schutz historischer Bauten verbinden lässt.

**Kleinere Gemeinden in der Schweiz leiden zum Teil an einer Verödung ihrer Ortszentren. Oft**

**stehen dort auch ältere Häuser leer. Was halten Sie davon, solche Gebäude zu Alterswohnungen umzunutzen?**

Die Nutzung leerstehender Gebäude zu Alterswohnungen kann ein Element sein, um Ortszentren wieder zu beleben. Da-

mit es funktioniert, müssen aber die nötigen Dienstleistungen vorhanden sein. Ich denke hier an Betreuungsangebote, Einkaufsmöglichkeiten, soziale Treffpunkte wie ein Café oder eine Beiz und einen attraktiven öffentlichen Verkehr. Dass diese Angebote ein wichtiger Schlüssel für ein lebendiges Ortszentrum sind, zeigen Rheinfelden AG oder Sempach LU, zwei Gemeinden, die den Wakker-Preis des Schweizer Heimatschutzes erhalten haben. Dort pulsiert das Leben im alten Zentrum, auch weil es zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten gibt.

### **Welche Tipps können Sie Initianten von Alterswohnungen in historischen Bauten mit auf den Weg geben?**

Unabhängig davon, ob es sich um ein historisches Gebäude handelt, ist der Kauf sorgfältig unter Beizug von Experten zu prüfen. Das ist das Wichtigste. Dabei geht es nicht nur um die Eignung des Gebäudes für die altersgerechte Nutzung. Ebenso wichtig ist eine sorgfältige Budgetierung inklusive der Auswirkung auf die Wohnkosten. Diese müssen nicht nur heute finanzierbar, sondern auch in Zukunft tragbar sein, wenn sich die Rentensituation verändern sollte. Deshalb rate ich dringend von unüberlegten Schnellschüssen ab.

### **Wie macht man es richtig?**

Eine gelungene Umnutzung braucht vor allem Zeit und eine umfassende Planung sowie die Zusammenarbeit mit den richtigen Fachleuten – sei es für die Finanzierung, die Bauplanung oder den Umgang

mit historischer Substanz. Ganz zu Beginn steht die Erfassung der Bedürfnisse der künftigen Nutzer. Mit Blick auf das Best-Owner-Prinzip heisst das: Nur wenn sich die nötigen Räume und ihre Einrichtung mit vernünftigem Aufwand realisieren lassen, sollte ein Objekt gekauft werden. Hat man ein passendes Gebäude gefunden, braucht es unter Umständen zusätzliche Beratung – vor allem wenn es geschützt ist oder eine

### **«IM VORDERGRUND STEHT FÜR MICH DAS BEST-OWNER-PRINZIP.»**

historische Bedeutung hat. Bei Schutzobjekten ist die kantonale Denkmalpflege der richtige Ansprechpartner. Handelt es sich um ein historisch bedeutendes Gebäude, das nicht unter Schutz steht, kann auch die Bauberatung der jeweiligen Sektion des Heimatschutzes weiterhelfen. Grundsätzlich ist die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde der richtige Ansprechpartner, um früh den Spielraum für eine Umnutzung zu klären.

### **Das tönt jetzt nach viel Aufwand – ist es denn aus Ihrer Sicht grundsätzlich ein zielführender Ansatz, historische Gebäude zu Wohnungen für ältere Menschen umzunutzen?**

Wenn ein historisches Gebäude den Bedürfnissen eines neuen Eigentümers entspricht, finanzierbar ist und – wie schon gesagt – die Infrastruktur in der Umgebung vorhanden ist, spricht nichts dagegen.

–

### **Zur Person**

Adrian Schmid (61) wirkte in den letzten 35 Jahren auf Geschäftsebene für verschiedene Non-Profit-Organisation wie den Mieterverband oder den Verkehrs-Club VCS.

### **Zur Institution**

Der Schweizer Heimatschutz (SHS) ist ein steuerbefreiter Verein und engagiert sich seit 1905 für die Baukultur und den Kulturlandschaftsschutz in der Schweiz. Er hat 27 000 Mitglieder sowie Gönner und ist die Dachorganisation von 25 kantonalen Sektionen. Die Non-Profit-Organisation verleiht unter anderem den renommierten Wakkerpreis und finanziert sich mit Spenden, Legaten, dem Verkauf von Publikationen sowie dem Erlös des Schoggitalers.

In seiner Funktion wird der Heimatschutz oft mit der Denkmalpflege verwechselt. Letztere ist eine Behörde und nur die kantonalen Regierungen können ein Gebäude unter Schutz stellen.

Der Heimatschutz hingegen hat keinerlei solche Befugnisse. Er engagiert sich mittels Öffentlichkeitsarbeit für den Erhalt historisch wertvoller Gebäude, Ortsbilder, Parks oder Landschaften. Die kantonalen Sektionen können zudem in Form des Verbandsbeschwerderechts Rechtsmittel anwenden  
→ [heimatschutz.ch](http://heimatschutz.ch)



# Balanceakt zwischen Vorgaben und Finanzen

Sich teilweise widersprechende Bauvorschriften, ein enger finanzieller Rahmen und zahlreiche Ausbauwünsche – für eine erfolgreiche Umnutzung alter Gebäude zu Alterswohnungen gilt es das Gleichgewicht zwischen allen Ansprüchen und dem zur Verfügung stehenden Geld zu finden.

Autor: Reto Westermann



Umnutzungen führen auch  
zu originellen Lösungen (Linden).

Bauen ist heutzutage eine komplexe Angelegenheit. Neben gängigen Bauvorschriften kommen gerade bei der Umnutzung bestehender Gebäude zu Alterswohnungen weitere Vorgaben hinzu. Im Fokus stehen dabei Brandschutzvorschriften, Auflagen zum Energieverbrauch sowie die Anforderungen an eine altersgerechte Wohnumgebung (siehe Heftbeilage). Sind das Gebäude oder Teile davon geschützt, müssen zusätzlich die damit verbundenen Auflagen erfüllt werden (siehe Seite 26 ff.). Und diese wiederum können möglicherweise auch im Widerspruch zu anderen gesetzlichen Vorgaben stehen. Erschwerend kommt hinzu, dass der finanzielle Rahmen für das jeweilige Bauprojekt meist eng gesteckt ist und das Gebäude aufgrund seiner Struktur zusätzliche Kompromisse erfordert. Für alle Beteiligten bedeutet dies: Schon früh im Planungsprozess gilt es ein Gleichgewicht zu finden, bei dem sowohl die behördlichen Auflagen als auch die Bedürfnisse der künftigen Nutzer erfüllt werden und bei dem das Budget im Lot bleibt.

## EINGRIFFSTIEFE VERSUS AUFLAGEN

Welche Gesetze und Vorgaben erfüllt werden müssen, hängt vom Einzelfall ab und steht meist in direktem Zusammenhang mit dem Umfang der geplanten Arbeiten. Als Faustregel gilt dabei: Je tiefer der Eingriff, desto grösser die Zahl der einzuhaltenden Vorgaben. Wird etwa ein Bauernhaus mit angebauter Tenne zu einem Mehrfamilienhaus für ältere Menschen umgebaut, wie in → **Nennigkofen**, so kommt dies vom Umfang der Arbeiten her fast einem Neubau gleich. Deshalb sind alle Vorschriften und Vorgaben zu erfüllen, die bei neuen Gebäuden gelten. Wird hingegen wie in → **Grächen**, ein Apartmenthotel zu Alterswohnungen umgenutzt, kann ein Grossteil der Infrastruktur weiter genutzt werden, weshalb sich auch die Auflagen sowie die damit verbundenen Kosten in Grenzen halten.

Doch es gibt Ausnahmen von der Faustregel: Erlauben die Vorschriften – etwa weil ein Gebäude nicht oder nur teilweise unter Denkmalschutz steht – einen weitgehenden Rückbau der ursprünglichen Bausubstanz sowie einen Ersatz durch neu erstellte Gebäudeteile, kann die Erfüllung der behördlichen

Auflagen wiederum einfacher sein. Dies war etwa in → **Diessenhofen** der Fall. Dort mussten aufgrund der Vorgaben nur die Fassaden stehen bleiben. Die innere Struktur des Gebäudes hingegen konnte komplett neu erstellt werden. Dadurch war es wesentlich einfacher, die Auflagen des Brandschutzes oder die Anforderungen an altersgerechte Wohnungen zu erfüllen, als es bei einem Umbau innerhalb der bestehenden Gebäudestruktur der Fall gewesen wäre.

## PROFIS BEZIEHEN

Oft sind die Initianten von Alterswohnprojekten Baulaien und können kaum einschätzen, ob sich ein Objekt für den geplanten Zweck eignet. Deshalb muss schon früh eine Fachperson, beispielsweise ein Bauherrenberater oder eine versierte Architektin, beigezogen werden. Diese Fachleute können dann bei Objekten, die in die engere Wahl kommen, auch eine Machbarkeitsstudie erstellen, die unter anderem bauliche Lösungen sowie die Kosten dafür aufzeigt. Bei einer Mehrheit der für dieses Dossier betrachteten Projekte war schon zu Beginn eine Baufachperson involviert. So hatten die Initianten des Generationenhauses Papillon in → **Linden** bei jeder Besichtigung ihren Architekten dabei. «Er konnte schnell abschätzen, welche baulichen Eingriffe nötig sein würden und welche Kosten damit etwa verbunden wären – das hat uns den Entscheid für oder gegen ein Objekt sehr vereinfacht», sagt Lukas Herren vom Generationenhaus.

In → **Seedorf** wiederum zogen die Initianten von Beginn weg den Architekten bei, der schon den Ursprungsbau erstellt hatte und so sein umfassendes Wissen über das Gebäude mit in die Planung einbringen konnte. Auch in → **Twann** war schon früh eine auf den Umbau von denkmalgeschützten Bauten spezialisierte Architektin involviert. «Ohne ihr Fachwissen hätten wir uns die Umnutzung eines solchen Objekts nie zugetraut», sagt Gabrielle Wanzenried, Co-Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft «Zuhause am Bielersee». In → **Nesslau** gehörte ebenfalls ein Architekt von Beginn weg mit zu der Planungsgruppe.

Die Projekte des Dossiers zeigen auch: Dort wo man auf einen frühzeitigen Beizug von Fachleuten verzichtete, musste später nachgebessert werden. In → **Grächen** beispielsweise zeigte sich erst nach der Inbetriebnahme, dass die Haustüre für ältere Menschen zu schwer ist, Haltemöglichkeiten in den Korridoren fehlten und die Schwellen der Balkontüren ein Hindernis darstellen. Letztere mussten mit Rampen nachgerüstet werden. Für Stiftungsratspräsident Ivo Walter ist deshalb klar: «Wenn wir nochmals starten könnten, würden wir von Beginn weg die nötigen Fachleute beiziehen.»

## PASST DAS GEBÄUDE WIRKLICH?

Je mehr Eingriffe notwendig sind, um ein bestehendes Haus an eine neue Nutzung anzupassen, desto grösser sind in der Regel die Kosten und desto aufwendiger ist es meist auch, die verschiedenen Vorgaben einzuhalten. Selbst wenn einem ein Gebäude auf den ersten Blick gefällt, sollte man deshalb einen kühlen Kopf bewahren und sauber abklären, ob sich die Liegenschaft für die geplante Nutzung eignet oder der Aufwand zu gross ist. Bestehen Bedenken, die auch von Fachleuten nicht ausgeräumt werden können, muss man auch Nein sagen können und weitersuchen. So besichtigte die Familie Herren vom Generationenhaus in → **Linden** zusammen mit ihrem Architekten elf Objekte im Kanton Bern, bis sie das geeignete Haus gefunden hatten. «Der Aufwand war zwar gross, aber schlussendlich konnten wir so ein Gebäude kaufen, das zu uns, unseren Wünschen und zu unseren finanziellen Möglichkeiten passt», sagt Lukas Herren.

Der ehemalige Gasthof Kreuz in Linden eignete sich für den Umbau zu einem Generationenhaus.

## FACHSTELLEN FRÜHZEITIG MITEINBEZIEHEN

Wer einen grösseren Umbau plant, könnte die involvierten Behörden rasch einmal als Spielverderber sehen. Sind sie es doch, die unter Umständen mit Auflagen den Aufwand in die Höhe treiben. Gross ist der Ärger vor allem dann, wenn sich die Vorgaben verschiedener Amtsstellen widersprechen. Gerade Wünsche der Denkmalpflege können mit Auflagen anderer Amtsstellen kollidieren. So liessen sich in → **Twann** die energetischen Vorschriften und die Auflagen der Denkmalpflege nicht unter einen Hut bringen. Einerseits durfte das Fassadenmauerwerk weder innen noch aussen verändert werden, andererseits hätte es eine Dämmung gebraucht, um die energetischen Vorgaben erfüllen zu können. Stellen sich solche Widersprüche ein, ist es wichtig, die involvierten Stellen an einen Tisch zu holen und gemeinsam Lösungen zu erarbeiten. In Twann einigte man sich schliesslich darauf, eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, damit das Projekt nicht alle energetischen Vorgaben einhalten muss. In → **Nennigkofen**



Das Dach ist gut isoliert. Das Engel Haus muss aber nicht alle energetischen Vorgaben erfüllen.



wiederum musste ein Kompromiss zwischen dem altersgerechten Ausbau und den Auflagen der Denkmalpflege gefunden werden. In Absprache mit der involvierten Behindertenorganisation werden hier – wie von der Denkmalpflege gefordert – die historischen Türschwellen im ehemaligen Bauernhaus erhalten.

## AUSHANDELN, ALTERNATIVEN FINDEN

Widersprüchliche Forderungen sind ein Grund, um mit den Behörden zusammensitzend und gemeinsam Kompromisse zu erarbeiten. Doch auch sonst macht es Sinn, alle wichtigen Amtsstellen frühzeitig mit ins Projekt einzubeziehen. Denn gerade bei Umbauten haben sie einen gewissen Handlungsspielraum und können in begründeten Fällen auch Ausnahmen zulassen. Diese Spielräume gilt es zugunsten des Projekts zu nutzen. Zudem finden sich im gemeinsamen Gespräch sogar Lösungen, mit denen Vorgaben sogar kostengünstiger umgesetzt werden können. So forderte die kantonale Gebäudeversicherung in → **Nennigkofen** für das grösstenteils aus Holz bestehende Gebäude zuerst eine Sprinkleranlage. Diese hätte rund 290 000 Franken gekostet. Schlussendlich fanden Bauherrschaft, Architekt und Gebäudeversicherung gemeinsam eine Alternative. Statt einer Sprinkleranlage werden nun Brandabschottungen eingebaut. Diese kosten weniger als die Hälfte.

Gerade bei Gebäuden, die schon sehr lange leer standen und für die sich bis anhin keine Nutzung fand, hat man als Bauherrschaft gute Karten gegenüber den Behörden: Die Gemeinde ist meist froh, dass im betreffenden Haus endlich ein gescheitertes Projekt realisiert wird, weshalb die Amtsstellen sehr gesprächsoffen und kompromissbereit sind. So akzeptierte die Denkmalpflege in → **Twann** beispielsweise den Ersatz des historischen Treppenhauses durch eine neue Erschliessung mit Lift. Auch in → **Nennigkofen** zeigte sich die Denkmalpflege kompromissbereit. So erlaubte sie trotz anderslautenden Vorgaben den Einbau von Verglasungen im weit auskragenden Vordach der ehemaligen Tenne. Dadurch erhalten die dortigen

Wohnungen wesentlich mehr Licht als bei einem strikten Festhalten an der bestehenden Dacheindeckung.

## FLEXIBEL BLEIBEN, VERZICHTEN KÖNNEN

In der Regel setzt das Budget bei einer Umnutzung enge Grenzen. Während bei der Erfüllung der behördlichen Vorgaben kein Spielraum besteht, ist man bei den eigenen Wünschen diesbezüglich flexibler, etwa indem man auf ursprünglich vorhandene Ideen verzichtet oder mit einer alternativen Umsetzung Geld spart. So wurden in → **Diessenhofen**, um die Mietpreise auf einem erträglichen Niveau zu halten, mehrheitlich relativ kleine Wohnungen ohne Platz für Gäste geplant. Dafür steht allen Mietern ein gemeinsames Gästezimmer mit Bad zur Verfügung. «Dieses Angebot hat sich sehr bewährt und wird regelmässig genutzt», sagt Peter Schmitz-Hübsch, Präsident des Hausvereins. Die Besitzer des Generationenhauses in → **Linden** wiederum hätten gerne einen kleinen Wellnessbereich angebaut. Aufgrund der baulichen Auflagen im Dorfzentrum fand sich dafür aber keine zahlbare Lösung. Schlussendlich verzichteten sie darauf. In → **Twann** wiederum führten die Zwänge der vorhandenen baulichen Struktur sogar zu einer für das Projekt sehr positiven Lösung: Da im bergseitigen Teil des einstigen Weinkellers mangels Tageslicht keine Gemeinschafts- oder gar Wohnräume realisiert werden konnten, wird dieser Teil des Gebäudes nun für die Dorfbibliothek genutzt. «Dadurch konnten wir diese Fläche sinnvoll vermieten und gleichzeitig kommt Leben ins Haus», sagt Gabrielle Wanzenried, Co-Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft. Eine solche Nutzungsflexibilität sollte man sich auch später in der Betriebsphase erhalten. So waren die 2009 fertiggestellten Wohnungen in Diessenhofen ursprünglich für Mieter ab 55 Jahren gedacht. Da es aber immer wieder zu Leerständen kam, entschlossen sich die Verantwortlichen, das Angebot für weitere Zielgruppen zu öffnen. Aktuell ist deshalb eine Wohnung an ein jüngeres Paar vermietet. «Das hilft uns, die Finanzen im Gleichgewicht zu halten», sagt Hausvereinspräsident Schmitz-Hübsch.

# Wohnbauten hindernisfrei und anpassbar umbauen

Beim anpassbaren Wohnungsbau werden bei der Planung des Gebäudes einige wenige Grunddispositionen mitberücksichtigt, damit sich eine Wohnung – bei Bedarf und mit wenig Aufwand – an die individuellen Bedürfnissen der Bewohner anpassen lässt. Die nach den Prinzipien von Hindernisfreiheit und Anpassbarkeit gestalteten Wohngebäude stellen sicher, dass ältere Menschen und Menschen mit Einschränkung selbstständig und selbstbestimmt wohnen können. Damit wird Wohnraum für sämtliche Bevölkerungsgruppen zugänglich und nutzbar.

Autorin: Nicole Woog

Ausreichende Bewegungsflächen in Bad, Küche und Aufzug sowie der Zugang zur Wohnung und zu den Aussenräumen sind die wichtigsten zu berücksichtigenden Aspekte beim anpassbaren Wohnungsbau.

Das Prinzip der Anpassbarkeit umfasst drei Punkte für die Planung:

- Wohnung und Zugang zur Wohnung stufen- und schwellenlos
- ausreichende Durchgangsbreiten bei Türen, Durchgängen und Korridoren
- ausreichende Bewegungsflächen in Aufzug, Bad, Küche und in einem Schlafzimmer

Das Prinzip basiert auf einer zweistufigen Strategie:

1. Eignung zum Besuch realisieren und Anpassbarkeit vorausplanen
  - Alle Wohnungen werden so erstellt, dass sie auch von Menschen im Rollstuhl oder mit anderen Gehhilfen betreten werden können.
  - Durchgangsbreiten und Bewegungsflächen werden bei der Erstellung ausreichend gross dimensioniert, damit

nachträgliche Anpassungen an individuelle Bedürfnisse einer behinderten oder älteren Person mit wenig Aufwand möglich sind.

2. Individuelle Anpassungen bei Bedarf realisieren

- Sobald weitere Anpassungen erforderlich und im Detail bekannt sind, werden nach den individuellen Bedürfnissen ergänzende bauliche Massnahmen realisiert.

Das Konzept der Anpassbarkeit findet sich in der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» in den Kapiteln 9 und 10 zu «Bauten mit Wohnungen». Die Norm schreibt die Mindestanforderungen bei Wohnbauten vor und betrifft Vorhaben zum Neubau, zum Umbau, zur Instandsetzung und zur Umnutzung.

Für Bauten mit spezifischen Wohnnutzungen wie beispielsweise Alterswohnungen, Altersheime und Pflegezentren ist die Norm SIA 500 **nicht hinreichend**. Hier sind die spezifischen, dem jeweiligen Zweck entsprechenden Anforderungen zu berücksichtigen.<sup>1</sup>

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bei jedem Bauvorhaben für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, das eine Baubewilligung voraussetzt, muss gemäss Eidgenössischem Behindertengleichstellungsgesetz BehiG hindernisfrei gebaut werden. Das Gesetz verlangt die Zugänglichkeit bis zur Wohnungstüre.

Die kantonalen Baugesetzgebungen sehen über das BehiG hinaus weitergehende Bestimmungen vor zur Umsetzung des hindernisfreien Bauens. Dieses wird in vielen Kantonen heute bei Neu- und Umbau bereits ab vier, teils auch ab sechs Wohnungen je Wohngebäude vorgeschrieben. Einzelne Kantone gehen noch weiter und verlangen dies bereits ab zwei Wohnungen. Die kantonalen Baugesetze greifen gegenüber dem BehiG oft auch ins Wohnungsinnere ein, indem sie die Anpassbarkeit der Wohnungen verlangen.

Die Norm SIA 500 ist für Bauten massgeblich, für die hindernisfreies Bauen von Bund, Kanton oder Gemeinde vorgeschrieben wird.

«Die Norm geht davon aus, dass der gebaute Lebensraum allen Menschen offenstehen soll. Er soll auch für Menschen, die in ihrer Beweglichkeit von Geburt an, durch Unfall, Krankheit oder altersbedingte Beschwerden kurz- oder langfristig motorisch oder sensorisch eingeschränkt sind, weitestgehend selbstständig zugänglich sein. Dieses Postulat lässt sich aus dem Grundrecht der Gleichstellung aller Menschen herleiten, welches Bestandteil der Bundesverfassung ist.»<sup>2</sup>

In praktisch allen kantonalen Bauvorschriften ist die Anwendung der Norm SIA 500 vorgeschrieben, womit das Konzept der Anpassbarkeit der Wohnungen nahezu überall gilt.

## KOSTEN UND DENKMALSCHUTZ

Bei Umbauvorhaben, Instandsetzungen und Umnutzungen spielt die Verhältnismässigkeit der Kosten eine entscheidende Rolle. Anpassungen für Hindernisfreiheit werden verlangt, wenn der Aufwand 5 Prozent des Gebäudeversicherungswerts oder 20 Prozent der Baukosten nicht übersteigt.<sup>3</sup> Massgebend ist der jeweils tiefere Wert. Bei kleineren Umbauten dürfen Anpassungsmassnahmen im Sinne der Verhältnismässigkeit so weit angeordnet werden, bis die Kostenschranke erreicht ist.

Auch gilt es, zwischen den Interessen des hindernisfreien Bauens und denen des Heimat- und Denkmalschutzes abzuwägen. Der Wahrung denkmalpflegerischer Interessen kommt ein hoher Stellenwert zu, der Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung bei fehlendem oder erschwertem Zugang gleichfalls. Beide Interessen sind gleichwertig in der Bundesverfassung verankert.



Im Gasthof Bären in Laupen trifft hindernisfreie Bauweise auf historisches Bewusstsein.



Auf dem Weg zum gemeinsamen Mittagessen:  
Bewohnerin des Generationenhauses Papillon in Lindlen.

## BEDARF UND NUTZEN

Durch die demografische Alterung wird die Zahl der Menschen mit körperlichen Einschränkungen deutlich zunehmen. Experten rechnen in den nächsten 30 Jahren mit einem zusätzlichen Bedarf von 500 000 bis 600 000 hindernisfreien Wohnungen.<sup>4</sup> Der Bedarf an hindernisfreiem Wohnraum wird spürbar steigen und Neubauten allein werden ihn nicht abdecken können. Es ist deshalb eine gesellschaftliche Notwendigkeit, bestehende Wohnungen und Wohngebäude hindernisfrei anzupassen.

Die Bauweise verbessert die Benutzbarkeit des Gebäudes und den Komfort für alle Benutzer. Sie kommt Personen mit kleinen Kindern und Kinderwagen, mit Reisegepäck oder schweren Einkäufen ebenso zugute wie Bewohnern beim Einzug und Auszug, älteren Personen und Personen mit kurz- oder langfristiger körperlicher Einschränkung.

Eine hindernisfreie Gestaltung ermöglicht eine vielfältigere Bewohnerschaft und ist gleichzeitig eine zentrale Voraussetzung für neue, innovative Wohnkonzepte.

## BERATUNG FÜR HINDERNISFREIES BAUEN

In allen Kantonen gibt es Kantonale Fachstellen für hindernisfreies Bauen. Sie beraten Betroffene und ihre Angehörigen bei baulichen Anpassungen ihrer Wohnung und ihres Arbeitsplatzes sowie Architekten, Planer, Behörden, Baufachleute und Bauherrschaften bei ihren Bauvorhaben.

## LABEL FÜR HINDERNISFREIE UND ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN

Das 2017 in der Schweiz eingeführte LEA-Label zertifiziert die Ausführung der Anforderungen an hindernisfreie und altersgerechte Wohnbauten. Der LEA-Standard beruht auf bestehenden Normen, Planungsrichtlinien und Merkblättern. Er gilt sowohl für Neubauwohnungen und umgebaute Wohnungen als auch für Bestandeswohnungen.

<sup>1</sup> Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten», 2. Auflage, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Ausgabe 2014.

<sup>2</sup> www.sia.ch

<sup>3</sup> Art. 12 Abs. 1, Eidgenössisches Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG.

<sup>4</sup> Simic, B. (2017). Hindernisfreier Wohnraum als Wachstumsmarkt. In: Pro Infirmis, Institut Architektur der Fachhochschule Nordwestschweiz (Hrsg.): Zukunftsweisend umbauen – hindernisfrei wohnen, Christoph Merian Verlag, Basel, S. 201.

## Literaturhinweis Zukunftsweisend umbauen – hindernisfrei wohnen

In diesem reich illustrierten Buch präsentiert ein Team von Fachautorinnen und -autoren fünfzehn Beispiele, wie sich Mehrfamilienhäuser hindernisfrei umbauen lassen. Dabei werden die unterschiedlichen Bautypen verglichen und ihr Potenzial für Umbaumaassnahmen aufgezeigt. Auch die Kosten und ökonomische Vorteile werden genau untersucht. Aus den praxisorientierten Plänen, Diagrammen und Detailzeichnungen lassen sich Lösungsvorschläge für neue Projekte ableiten. Die Publikation richtet sich an Architekten, Planer und Beraterinnen, an Fachleute der Immobilienbranche und Entscheidungsträger und ist gleichzeitig eine wertvolle Orientierungshilfe für Eigentümerinnen und Eigentümer.



Zukunftsweisend umbauen – hindernisfrei wohnen, Hg: Pro Infirmis, Institut Architektur der Fachhochschule Nordwestschweiz, Christoph Merian Verlag, Basel, 2017  
ISBN 978-3-85616-842-1

## Zur Autorin

Nicole Woog, dipl. Architektin ETH SIA, ist als Leiterin der Koordinationsstelle Bauen und Umwelt von Pro Infirmis für die Fachstellen Hindernisfreies Bauen der Pro Infirmis sowie für nationale Projekte zur Förderung des hindernisfreien Bauens zuständig. Sie führt selbstständig ein Architekturbüro mit Schwerpunkt Wohnbau. → proinfirmis.ch

# Stolpersteine für ein selbstbestimmtes Leben

Der hindernisfreie Zugang zu öffentlichen Gebäuden und Wohnhäusern ist Stein gewordener Ausdruck einer Gesellschaft, in der ältere und behinderte Menschen wertvolle und vollwertige Bürgerinnen und Bürger sind. Der kompromisslose Schutz alter Bausubstanz und der freie Gestaltungswille sollten dort zurückstehen, wo Grundrechte, Selbstständigkeit und Sicherheit des Einzelnen in Gefahr sind.

Autor: Felix Bohn, Fachberater für alters- und demenzgerechtes Bauen

Bestehende, zum Teil historische Gebäude prägen unsere bauliche Umgebung mit. Sie sind Zuhause, Arbeitsplatz, Zeitzeugen und dadurch identitätsstiftend. Was wären Bern ohne seine Altstadt oder Luzern ohne die Kapellbrücke? Und machen nicht gerade Pflastersteinbeläge den Charme einer Altstadt aus? Dies alles ist unstreitig richtig. Aber seit dem Mittelalter haben sich nicht nur Bauvorschriften und Bautechniken stark verändert. Vor allem hat sich unser Menschen- und Gesellschaftsbild gewandelt und sein Abbild auch in der neueren Architektur gefunden. Wo sich Architekten, Gemeinden und Grossunternehmen nicht in ihrer Selbstverliebtheit verlieren, werden Gebäude so geplant, dass sie für alle Menschen zugänglich sind. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem Artikel 8 der Bundesverfassung, in dem es heisst: «Niemand darf diskriminiert werden, namentlich nicht wegen [...] des Alters [...] oder wegen einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung.» Im 2003 vom Volk verabschiedeten und 2004 in Kraft getretenen Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) heisst es spezifisch: «Eine Benachteiligung beim Zugang zu einer Baute, einer Anlage, einer Wohnung [...] liegt vor, wenn der Zugang für

Behinderte aus baulichen Gründen nicht oder nur unter erschwerenden Bedingungen möglich ist.» Wie hindernisfrei gebaut werden muss, definieren die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» und die VSS-Norm SN 640 075 «Hindernisfreier Verkehrsraum». Soweit die Theorie.

## DIE ERNÜCHTERNDE REALITÄT

Die Realität sieht leider immer noch anders aus. Neubauten wie die kürzlich eröffnete Erweiterung des Schweizerischen Landesmuseums sind für ältere und behinderte Menschen nicht direkt oder nur erschwert zugänglich und müssen nachträglich gesetzeskonform hindernisfrei angepasst werden. Viele neu erstellte Wohnbauten erfüllen trotz klarer Gesetzeslage die Vorgaben der Norm SIA 500 nicht – ohne Konsequenzen für die Ersteller. Und dies, obgleich die Norm SIA 500 und die gesetzlichen Vorschriften auch auf Druck von Interessenverbänden in vielen Bereichen nur relativ bescheidene Vorgaben machen. Den Preis dafür zahlen in erster Linie ältere und behinderte Menschen, denen die Wohnungssuche massiv erschwert wird, der Zugang zu öffentlichen Gebäuden verwehrt bleibt und

bei denen nicht die Qualität und Frische der Lebensmittel den Einkaufsort bestimmen, sondern der hindernisfreie Zugang. Eine kürzlich veröffentlichte Studie des Vergleichsdienstes comparis.ch zeigt, dass 2016 nicht einmal 6 Prozent der angebotenen Wohnungen als rollstuhlgängig ausgeschrieben waren; mit grossen regionalen Unterschieden (z.B. Basel mit einer Quote von 1,6 Prozent). Und auch wenn diese Angaben mit Vorsicht zu betrachten sind – einerseits wurde das Kriterium der Rollstuhlgängigkeit nicht geprüft, andererseits wurde angenommen, dass keine Deklaration auf fehlende Rollstuhlgängigkeit hindeutet: Die Zahlen sind für eine Gesellschaft bedenklich, in der die Menschen immer älter werden, die Gesundheitskosten explodieren und auch jüngere Menschen mit einer Behinderung selbstbestimmt leben wollen.

## NORM SIA 500 FÜR ALTERSWOHNUNGEN NICHT HINREICHEND

Die Norm SIA 500 stellt, obwohl sie ein bedeutender Fortschritt auf dem Weg zu einer hindernisfreien baulichen Umgebung ist, eine Kompromisslösung verschiede-



Altersgerechte Anpassungen bringen in jedem Alter Vorteile. Generationenhaus Papillon Linden.



ner Interessengruppen dar. Deshalb ist sie als Grundlage für die Planung von Alterswohnungen nicht geeignet. Dies war auch den Autoren bewusst, die unter dem Punkt 0.1.5 der Norm festgelegt haben: «Diese Norm ist nicht hinreichend für [...] Alterswohnungen u.ä. Für solche Bauten sind die spezifischen, dem jeweiligen Zweck entsprechenden Anforderungen vorrangig.» Nach der Norm SIA 500 gebaute Wohnbauten sind in vielen Aspekten altersfreundlich, erfüllen aber nicht die nötigen Standards für eine Alterswohnung. Diese sind in den Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten der Schweizer Fachstelle Hindernisfreie Architektur aufgeführt.

## KÖNNEN BESTEHENDE BAUTEN ALTERSGERECHT UMGEBAUT WERDEN?

Bei jedem Umbau können bauliche Hindernisse eliminiert werden. Dabei sind nicht nur die Anforderungen von gehbehinderten Menschen zu beachten. Auch Menschen mit Sinnesbehinderungen können mit optimaler Raumakustik, altersgerechter Beleuchtung, ausreichenden Kontrasten oder einer entsprechend gewichteten Signalistik ihren Alltag sicherer und selbstbestimmter bewältigen. Worauf dabei zu achten ist, wird in der diesem Age-Dossier beiliegenden Planungshilfe beschrieben. Oft wird es nicht möglich sein, sämtliche Hindernisse zu eliminieren.

Im Alltag von älteren Menschen können aber schon punktuelle Anpassungen wie ein zweiter Handlauf im Treppenhaus, eine ausreichende, blendfreie Beleuchtung oder eine Gegensprechanlage mit Videobild den entscheidenden Unterschied machen.

## UND HISTORISCH BEDEUTENDE BAUTEN?

Bei historisch bedeutsamen Bauwerken müssen immer die gesellschaftliche und die bauhistorische Bedeutung einerseits und die Bewertung der allgemeinen Zugänglichkeit gegeneinander abgewogen werden. Die Erfahrung zeigt, dass hier die Hindernisfreiheit häufig früh auf der Strecke bleibt. Auf gesetzlicher Ebene gibt es zwar keine höherrangige Bedeutung des Denkmalschutzes. Aufgrund der grösseren Nähe und der besseren Verankerung auf Verwaltungsebene werden denkmalpflegerische Anliegen vom Staat aber oft stärker gewichtet als die Bedürfnisse seiner älteren und behinderten Bürgerinnen und Bürger. Hier muss das Pendel in Zukunft vermehrt in die andere Richtung ausschlagen. Historisch wertvolle Gebäude wurden schon zu früheren Zeiten immer wieder neuen Anforderungen und Technologien angepasst. Die Altstadt von Bern sieht nur von aussen noch aus wie zu Ugrossvaters Zeiten. Hinter den kleinmassstäblichen Fassaden wurden mehrere Gebäude durch moderne Baustrukturen zu grossen Einkaufsflächen zusammengefasst und

Gasthof Bären in Laupen: Moderne Baustrukturen hinter historischer Fassade.



modern ausgebaut. Die Kapellbrücke ist spätestens seit dem verheerenden Brand von 1993 in grossen Teilen nicht mehr im Originalzustand – und trotz beidseitig montierten Rollstuhl-Plattformliften Wahrzeichen geblieben. Auch bei historisch bedeutsamen Altstadthäusern plumpsen glücklicherweise keine Fäkalien mehr in Hintergassen und wurden trübe Gläser schon vor langer Zeit durch moderne Fenster ersetzt. Denkmalschutz und Hindernisfreiheit sollen aber nicht gegeneinander ausgespielt werden. Eine Begegnung auf Augenhöhe wäre jedoch mehr als wünschenswert. Eine leichte Stahlrampe neben dem bestehenden Treppenaufgang, die nicht Bestandteil, sondern eine Ergänzung der schützenswerten Baute ist, ein entlang aller Treppen beidseits montierter und gut umgreifbarer Handlauf oder sehbehindertengerechte Beschriftungen sind Beweise dafür, dass sich die Achtung alter Gemäuer und alter Menschen nicht ausschliessen müssen.

#### «I HAVE A DREAM ...»

Energiesensibles Bauen ist zu Recht ein Gebot der Stunde. Historische Gebäude und Ensembles sind lebendige Geschichtsdokumente und identitätsstiftend. Ältere Menschen stellen einen wachsenden Teil unserer Wohnbevölkerung. Es wird deshalb Zeit, dass der Altersgerechtigkeit neben dem Energiesparen und dem Denkmalschutz bei sämtlichen Bautätigkeiten eine bedeutende Rolle zukommt. Dafür gibt es viele Grün-

de. Eine altersgerechte bauliche Umwelt wird auch von Eltern mit Kinderwagen, Geschäftsleuten mit Rollkoffern, Mieterinnen beim Umzug und Lieferanten aller Art geschätzt. Sicheres Gehen ist zu Beginn des Lebens und gegen sein Ende keine Selbstverständlichkeit. Unser Sehen und Hören, die Reaktionsfähigkeit, die Stabilität der Knochen und andere körperliche Fähigkeiten machen einen natürlichen Alterungsprozess durch. Krankheiten und Unfälle, die zu dauerhaften Behinderungen führen, werden häufiger. Darüber darf das allseits präsente Bild des fitten, raumgreifenden «jungen Alten» nicht hinwegtäuschen. Eine gesunde Portion Egoismus sollte alle Planer und Entscheidungsträgerinnen dazu bewegen, umfassend altersgerecht zu bauen. Denn das, was wir heute bauen, bestimmt in bedeutendem Masse unsere eigene Bewegungsfreiheit und Selbstständigkeit im Alter. Altersgerechtes Planen des öffentlichen Raums und von Gebäuden ist die in Stein gefasste Altersvorsorge. Wir leben in einer Zeit und einem Land, wo Hochaltrigkeit eher Regel als Ausnahme geworden ist. Es wird Zeit, dass der Traum einer baulichen Umwelt für alle endlich Realität wird.

### Literaturhinweis Altersgerechte Wohnbauten Planungsrichtlinien Der Schweizer Planungsstandard

Die Richtlinien zeigen auf, worauf bei der Planung und Ausgestaltung von altersgerechten Wohnungen zu achten ist. Der Inhalt ist für Laiengremien leicht verständlich und befähigt sie, auf Augenhöhe mit den Planenden zusammenzuarbeiten. Den Planenden liefern sie fundiertes Wissen, Mustergrundrisse und technische Vorgaben für die Ausschreibung.



Die Planungsrichtlinien können kostenlos bei der Schweizer Fachstelle Hindernisfreie Architektur bezogen werden.  
→ [hindernisfreie-architektur.ch](http://hindernisfreie-architektur.ch)

**Zum Autor**  
Felix Bohn, dipl. Architekt ETH,  
dipl. Ergotherapeut HF,  
zert. Lichtdesigner SLG,  
zert. Gerontologe INAG,  
[bohn@wohnenimalter.ch](mailto:bohn@wohnenimalter.ch)

# Wege zu einem altersgerechten Wohnumfeld

Der altersgerechte Umbau bestehender Gebäude stellt die Verantwortlichen oft vor grosse Herausforderungen. Lösungen lassen sich mit etwas Beharrlichkeit und Einfallsreichtum aber finden. Selbst einzelne Defizite innerhalb eines Projekts gefährden in der Regel die Realisation nicht.

Autor: Reto Westermann



Der Park des Gasthofs Bären in Laupen ist hindernisfrei gestaltet und wird rege genutzt.

Für ältere Menschen ist ein Umzug oft schwierig. Sie müssen Abschied nehmen von der vertrauten Wohnumgebung, vielleicht sogar das Haus verkaufen. Wer den Schritt wagt, möchte die Sicherheit haben, möglichst lange in der neuen Wohnung bleiben zu können. «Für uns war es wichtig zu wissen, dass unsere neue Wohnumgebung auch noch passt, wenn wir einmal nicht mehr so fit sind», sagt Harald Küpfer (71), der mit seiner Frau 2013 vom eigenen Haus in eine der Alterswohnungen in → **Diessenhofen** umgezogen ist.

Damit ältere Menschen auch in der eigenen Wohnung bleiben können, wenn sich Alterserscheinungen, wie etwa nachlassende Kräfte oder ein verändertes Sehvermögen bemerkbar machen, braucht es ein entsprechend ausgestattetes Gebäude.

## ALTERSGERECHT HEISST NICHT BEHINDERTENGERECHT

Wer eine hindernisfreie Ausstattung für ältere Menschen mit Behindertengerechtigkeit gleichsetzt, liegt falsch. Ein typisches Beispiel ist die Küche: Wird sie für körperlich behinderte Menschen geplant, so ist etwa die Unterfahrbarkeit der Arbeitsfläche mit einem Rollstuhl notwendig. Ältere Menschen brauchen diese nicht, haben aber andere Ansprüche an die Benutzung der Küche. Die altersgerechte Gestaltung eines Gebäudes erfordert deshalb eine differenzierte Betrachtung, die spezifisch auf die motorischen und sensorischen Beeinträchtigungen im Alter ausgerichtet ist. «Bei Alterswohnungen geht es vor allem um die Berücksichtigung körperlicher Defizite, die bei älteren Menschen auftreten können», sagt Felix Bohn, Gerontologe und Berater für altersgerechtes Wohnen (siehe auch Seite 39 ff. und Heftbeilage). Im Vordergrund stehen dabei schwellenfreie Zugänge und ein Lift zur Erschliessung der Obergeschosse. Während die Erfüllung solcher Vorgaben bei Neubauten kein Problem darstellt, kann sie bei der Umnutzung bestehender Gebäude eine Herausforderung sein.

### HÜRDE 1: DER ZUGANG ZUM GEBÄUDE

Vor eine solche gestellt waren beispielsweise die Initianten in → **Twann**. Vor dem Umbau des aus dem 17. Jahrhundert stammenden Weinbauernhauses waren die dortigen Wohnungen nur über eine steile Aussentreppe erreichbar – eine typische Bauweise für solche Gebäude, denn im Erdgeschoss befand sich einst der Weinkeller. Da das Gebäude unter Schutz steht, musste in Absprache mit der Denkmalpflege eine für beide Seiten gangbare Lösung gefunden werden. Schliesslich einigte man sich darauf, einen Teil des Kellers zu einem Eingangsbereich

umzugestalten und ein neues, über alle Geschosse reichendes Treppenhaus mit Lift einzubauen. «Die Diskussionen waren aufwendig, haben sich aber gelohnt», sagt Elisabeth Aellen, Architektin des Umbaus. Wesentlich einfacher war die Lösung in → **Seedorf**. Hier konnten die wenigen vorhandenen Stufen im Eingangsbereich der einstigen Hauswirtschaftsschule durch einen leicht geneigten Vorplatz ersetzt werden. Auch in → **Diessenhofen** fand sich eine gute Lösung: Ein neues, aussenliegendes Treppenhaus mit Lift und ebenerdigen Zugang erschliesst hier vom Hof aus die drei Geschosse.

Fehlt der Platz für einen stufenlosen Haupteingang, können auch pragmatischere Lösungen gewählt werden. Diesen Weg ging man in → **Linden** beim Umbau des Gasthauses Kreuz. Da die Treppe zum einstigen Restaurant nicht durch eine Rampe ersetzt werden konnte, übernimmt der ebenerdige hintere Eingang zum neuen Lift die Funktion des hindernisfreien Zugangs.

### HÜRDE 2: DIE INNERE ERSCHLIESSUNG

Ist mehr als ein Geschoss vorhanden, braucht es für eine altersgerechte Erschliessung zwingend einen Lift. Ein solcher ist in den meisten Altbauten aber nicht vorhanden und muss nachgerüstet werden. Relativ einfach war dies wiederum in → **Seedorf** möglich: Hier stellte man aussen einen Liftschacht ans Gebäude und verband ihn mit den Korridoren auf den einzelnen Geschossen. Ist der Bau eines Liftschachts an der Fassade nicht möglich, muss stark in die bestehende Gebäudestruktur eingegriffen werden. In → **Twann** beispielsweise erstellte man in allen Stockwerksböden grosse Ausschnitte für den Einbau von Lift und Treppenhaus. Das erforderte eine aufwendige Abstützung der bestehenden Struktur. Vergleichsweise einfach gestaltete sich die Integration des Lifts im Hausinnern dort, wo das Gebäude im Rahmen der Umnutzung entkernt werden konnte, so etwa in → **Nennigkofen** oder in → **Laupen**.

### HÜRDE 3: DAS BADEZIMMER

Bautechnisch schwierig ist oft auch der Einbau von schwellenfreien Duschen in den Badezimmern, weil meist der Platz für den gegenüber gängigen Duschen tiefer liegenden Abfluss und die wegführenden Leitungen fehlt. Findet sich kein gangbarer Weg, kann notfalls auch auf eine schwellenfreie Dusche verzichtet und eine Duschwanne üblicher Höhe eingebaut werden. «Wenn genügend Haltemöglichkeiten vorhanden sind, lässt sich dieser Höhenunterschied von älteren Menschen in der Regel gut überwinden», sagt Gerontologe Felix Bohn. Sind trotzdem schwellenfreie Duschen gewünscht, helfen notfalls Speziallö-

Aussenraum des «Bären» in Laupen:  
geeignete Wegoberflächen und Sitzgelegenheiten.



sungen. Auf eine solche wurde in → **Linden** zurückgegriffen. Dort steigt der neu verlegte Badezimmerboden von der Türe bis zur Dusche leicht an. Diese wiederum wurde mit einem leichten Gegengefälle angelegt, so dass das Wasser den Weg zum Abfluss findet.

#### HÜRDE 4: DER UMSCHWUNG

Nicht vergessen gehen schliesslich darf bei der altersgerechten Gestaltung der zum Haus gehörende Umschwung. Gerade für ältere Menschen, die keine weiten Wege mehr zurücklegen mögen, ist er ein willkommener Ort, um Zeit im Freien verbringen zu können. Zu einem altersgerechten Garten gehören Rampen statt Stufen, einfach zu begehende Wegoberflächen sowie genügend Sitz- und Haltemöglichkeiten. Nach diesen Vorgaben wurde beispielsweise der grosse Garten der Alterswohnungen im «Bären» in → **Laupen** gestaltet. Noch einen Schritt weiter geht man beim Generationenhaus Papillon in → **Linden**. Da hier auch pflegebedürftige alte Menschen betreut werden, plant man, einen Demenzgarten anzulegen. Dieser wird nicht nur hindernisfrei sein, sondern durch die Wahl der richtigen Pflanzen auch das Erinnerungsvermögen der dementen Nutzer stimulieren.

#### BAULICHE DEFIZITE DEKLARIEREN

Nicht immer gelingt es, alle Räume und den Umschwung schwellenfrei zu erschliessen. Manchmal sind dafür Auflagen der Denkmalpflege verantwortlich wie etwa in → **Nennigkofen**, wo bei zwei Wohnungen im historischen Bauernhaus die alten Türschwelle nicht entfernt werden durften. In → **Diessenhofen** wiederum mussten zwei Wohnungen aufgrund der baulichen Gegebenheiten als Maisonetten mit interner Treppe geplant werden.

Sind nur einige wenige Wohneinheiten von solchen Einschränkungen betroffen, funktioniert das in der Regel problemlos. Wichtig ist aber, dass die betroffenen Mieter von Beginn weg über die Situation Bescheid wissen – ein Kriterium, das sowohl in → **Nennigkofen** als auch in → **Diessenhofen** erfüllt ist. «Unsere Mieter kennen den Problempunkt und falls nötig würden wir einen Umzug in eine andere Wohnung im Haus organisieren», sagt Martin Geilinger, Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaft Gesewo.

#### ETAPPIEREN SCHONT DAS BUDGET

Die Beispiele zeigen, dass sich baulich meist Lösungen für das altersgerechte Wohnen finden lassen. Diese können aber ins Geld gehen. Während der Zugang zum Haus und die Erschliessung der Obergeschosse mit einem Lift von Beginn weg unabdingbar sind, bieten andere Bereiche Möglichkeiten zu einer Etappierung und damit zur Schonung des Budgets. Diesen Weg haben die Verantwortlichen in → **Grächen** gewählt. Bei den dortigen Alterswohnungen im ehemaligen Apartmenthotel war die Erschliessung bereits altersgerecht, die Bäder waren aber mit Wannen ausgerüstet. Zwar lassen sich diese relativ einfach zu schwellenfreien Duschen umbauen, die Arbeiten werden aber erst ausgeführt, wenn der Bedarf der Bewohner vorhanden ist. Dieses Vorgehen mit Augenmass kann auch ein guter Weg für andere Projekte sein.

–

# Und wie läuft es in der Praxis?

Bei den meisten beobachteten Projekten läuft die Vermietung gut bis sehr gut. Einzig die Startphase hat sich da und dort etwas harzig gestaltet. Auch nicht einfach zu bewerkstelligen scheint ein rentables Restaurant in einem Alterswohnprojekt zu sein.

Autor: Üsé Meyer

Individuell gestaltete Laube  
im Generationenhaus in Linden.





Martina Herren mit Bewohnerin eines Pflegezimmers (Linden).

Die meist relativ aufwendige Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Alterswohnungen rechnet sich nur, wenn die Wohnungen möglichst vollständig vermietet sind. Zu einer besseren Vermietbarkeit beitragen können unter anderem die gewählte Betriebsform, die im Haus selbst angebotenen Dienstleistungen oder die räumlichen Gegebenheiten.

## VERMIETUNG: NUR GERINGE FLUKTUATION

Aller Anfang ist schwer. Diese Erfahrung bei der Vermietung machten mehrere der für dieses Dossier untersuchten Projekte. In → **Leuzigen** beispielsweise stand anfangs eine Wohnung leer und die gefundene Mieterschaft entsprach auch nicht ganz der definierten Zielgruppe – statt wie gewünscht ausschliesslich aus dem Ort oder der Gemeinde stammten zwei Mieter von weiter her. So erging es auch den Initianten in → **Diessenhofen** und → **Seedorf**, wo die Mieterschaft ebenfalls nicht so lokal ist, wie man sich das ursprünglich erhofft hat. Anlaufschwierigkeiten bei der Vermietung kennt auch Lukas Herren, der zusammen mit seiner Frau Martina das Alterswohnprojekt «Papillon» in → **Linden** leitet. Das Projekt startete im April 2017. Nach vier Monaten waren bereits alle drei Pflegezimmer vermietet, jedoch erst vier der sechs Wohnungen. «Damit haben wir gerechnet – auch bei unserem vorherigen Projekt dauerte es einige Zeit, bis es voll belegt war», sagt Lukas Herren. Finanziell ist dies derzeit kein Problem, denn im Budget wurde diese Situation bereits vorausschauend berücksichtigt.

Zwar kämen zu Beginn jeweils viele Interessenten, um die Wohnungen zu besichtigen, sagt Lukas Herren. Von fünf Parteien sei erfahrungsgemäss aber nur eine konkret auf der Suche nach einer Alterswohnung. «Die meisten kommen einfach mal schauen – für später.» Eine Situation, wie man sie in → **Grächen** ebenfalls bestens kennt. Dort war die ideelle und finanzielle Unterstützung durch die Dorfbevölkerung zwar riesig – aber trotzdem werden von den 13 Appartements nur gerade drei als Alterswohnungen genutzt. Der Rest wird von jüngeren Leuten und Saisoniers belegt oder als Ferienwohnung genutzt.

Stiftungsratspräsident Ivo Walter hat eine Erklärung dafür: «Hier in Grächen wohnen die meisten älteren Menschen in Eigentumswohnungen oder ihren eigenen Häusern. Die wollen sie natürlich, solange sie sich dort wohlfühlen, nicht verlassen.» Diejenigen, die in die Alterswohnungen eingezogen seien, hätten diesen Schritt gemacht, weil sie in ihrem Eigenheim allein und einsam gewesen wären.

Das Alter der Mieterschaft bewegt sich bei den betrachteten Projekten ungefähr zwischen 50 und 95 Jahren – bei einem Hauptanteil der 65- bis 85-Jährigen. Sämtliche Projekte haben eine relativ kleine Fluktuation von rund einem Wechsel pro Jahr oder weniger und der Grossteil ist voll vermietet – einige verfügen sogar über eine Warteliste. Die Fluktuation wird massgeblich durch Todesfälle oder Übertritte in ein Pflegeheim beeinflusst.

## DIENSTLEISTUNGEN: BREITES ANGEBOT

Das Dienstleistungsangebot vor allem im Haus selbst, aber auch in der Gemeinde trägt viel zur Attraktivität und guten Vermietbarkeit von Alterswohnungen bei. Der umfangreichste Service findet sich vor allem in Projekten, wo die Betreiber selbst im Haus leben und daher mehr oder weniger ausgeprägte Formen des begleiteten Wohnens anbieten können, wie etwa in → **Nesslau**, → **Linden**, → **Laupen** oder → **Nennigkofen** (in Planung). Die von den Betreibern angebotenen Dienstleistungen sind sehr vielfältig: gemeinsames Mittagessen (monatlich/täglich), Mahlzeitendienst, Wäschedienst, Reinigungsarbeiten, Fahrdienst, Organisation von gemeinsamen Aktivitäten. Bei allen betrachteten Projekten werden, sofern im Haus nicht vorhanden, externe Mahlzeitendienste und Spitex-Leistungen angeboten. In → **Linden** befindet sich die Spitex gleich im Nebengebäude und in → **Leuzigen** profitieren die Mieter von einer 24-Stunden-Betreuung durch die lokale Spitex. In → **Grächen** und → **Linden** wird ausserdem ein 24-Stunden-Notrufdienst angeboten. Dort wo ein Restaurant zum Haus gehört (siehe Box), profitieren die Bewohner von einem umfangreichen Essensan-

gebot oder von vergünstigten Menüs. In → **Nesslau** kocht das Hauswartehepaar einmal im Monat für alle ein gemeinsames Mittagessen (12 CHF) und in → **Linden** gehört von Dienstag bis Samstag das Mittagessen im öffentlichen Hausbistro sogar fest in den Tagesplan der Mieterschaft (650 CHF/Monat). «Dies ist unseres Erachtens ein enorm wichtiger Faktor für den sozialen Anschluss, das Zusammenleben und damit für die Lebensqualität», sagt Lukas Herren. Auch was das Betriebskonzept betrifft, ist Linden ein Spezialfall. Weil sich dort eine eigene Spitex im Haus befindet, ist der Verbleib in der Wohnung selbst als Pflegefall meist bis zum Tod möglich. In den anderen Projekten müssten die betroffene Mieterschaft bei höherem Pflegebedarf in ein entsprechendes Heim umziehen.

## RAUMANGEBOT: GÄSTEZIMMER SIND GEFRAGT

Bei einem Grossteil der zu Alterswohnungen umgenutzten Objekte wurde auch ein Gemeinschaftsraum geschaffen – als Treffpunkt für die Bewohner, als Essraum oder als Veranstaltungsort. Zum Teil stehen die Räume auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Manchenorts hat man aber die Erfahrung gemacht, dass allzu lärmintensive Aktivitäten nicht in ein Alterswohnprojekt passen. In → **Nesslau** etwa trägt die schlechte Schallisolation das ihrige dazu bei. Existiert ein öffentliches Restaurant im Haus, wird das von der Mieterschaft meist geschätzt und auch häufig aufgesucht (siehe Box). Gerade von Angehörigen rege genutzt werden Gästezimmer, wie es sie etwa in → **Nesslau**, → **Diessenhofen** oder → **Linden** gibt. Letztere bieten das Zimmer auch als Bed-and-Breakfast-Unterkunft an.



Familie beim Mittagessen im Bistro des Generationenhauses in Linden.

### Ein Restaurant im Haus? Ja, aber ...

Im Leben einmal selber noch Wirt und Gastgeber sein: Bei der Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Alterswohnungen scheint das für viele Initianten eine spannende Option zu sein. Vor allem wenn in der Liegenschaft bereits ein Restaurant besteht. Die Erfahrung aus den beobachteten Projekten zeigt aber eins klar: Es funktioniert nur, wenn das Restaurant schon vor der Umnutzung rentabel war und von einem Profi geführt wird. Optimal ist die Lage diesbezüglich in → **Laupen**, wo der Wirt des gut laufenden Restaurants auch gleich der Initiant und Betreiber der Alterswohnungen ist. Den Bewohnerinnen und Bewohnern bietet das Restaurant nicht nur die Möglichkeit zur Verpflegung, sondern auch zum Kontakt untereinander und mit der Bevölkerung.

### Selten rentabel

Auch in → **Grächen** bestand das Restaurant bereits, lief aber schon vor der Umnutzung mehr schlecht als recht. «Die Wirtschaftlichkeit des Restaurants ist eine Knacknuss», sagt Stiftungsratspräsident Ivo Walter. Denn auch die neuen Mieter haben den Turnaround nicht gebracht: Sie seien zu wenige an der Zahl und würden ausserdem auch nur marginalen Umsatz generieren, erklärt Ivo Walter. Ähnlich war die Situation in → **Diessenhofen**. Nach wenigen Jahren wurde dort der Betrieb des Restaurants eingestellt und dieses in ein Wohnatelier umgenutzt. Rückblickend sagt Martin Geilinger von der Wohnbaugenossenschaft Gesewo, der Besitzerin der Liegenschaft: «Heute würden wir die Restaurant-Idee der Initianten kritischer prüfen und bei einem positiven Resultat nur eine stark reduzierte Miete einrechnen.» Auch in → **Linden** ist die Gastronomie derzeit nicht rentabel, obwohl das Restaurant zu einem Bistro ohne Abendbetrieb redimensioniert wurde. «Wir haben das Bistro auch nie als rentabel kalkuliert, uns reicht es, wenn es knapp selbsttragend ist», sagt Mitbesitzer Lukas Herren. Trotzdem haben er und seine Frau die Zahl der Wohnungen so festgelegt, dass es Sinn macht, einen Koch zu 80 Prozent anzustellen. Und einen Gewinn wirft für Lukas Herren das Bistro eben doch ab: «Der Betrieb des öffentlichen Bistros ist eminent wichtig für den Austausch zwischen dem Haus und dem Dorf – und sorgt ausserdem für ein gutes Klima.» Zudem sei das Bistro ein nicht zu unterschätzendes Aushängeschild, um potenzielle Mieterinnen und Mieter anzusprechen.



---

## Fazit

Es ist möglich, alte Gebäude so umzunutzen, dass Wohnraum für ältere Menschen entsteht. Das beweisen die in diesem Heft vorgestellten Projekte. Trotz dieser positiven Beispiele stellt sich dennoch die Frage: Ist es generell sinnvoll, für alte Gebäude eine Umnutzung zu Wohnraum fürs Alter ins Auge zu fassen?

Auf der einen Seite steht ein vergleichsweise hoher Aufwand: Bei Umnutzungen müssen komplexe Abwägungen und Analysen gemacht und eine Vielzahl an Experten und Behörden beigezogen werden. Die Möglichkeiten, ein Haus altersgerecht zu gestalten, werden durch seine bauliche Struktur ebenso begrenzt wie durch Bauvorschriften und Auflagen. Und so ist Weg von der Planung bis zur Umsetzung oft mit Verhandlungen und Kompromissen gepflastert. Das kann sich in höheren Baukosten niederschlagen

und später in teureren Mieten, die sich viele ältere Menschen nicht leisten können.

Dem Ressourcenaufwand für die Umnutzung steht auf der anderen Seite ihr Nutzen gegenüber: Für Wohn- und Lebensqualität im Alter ist eine altersgerechte Architektur zwar ein wichtiger Faktor – aber nicht der einzige. Ebenso braucht es ein tragfähiges und unterstützendes soziales Umfeld sowie eine Wohnumgebung, welche die Selbstständigkeit trotz möglichen Einschränkungen des Alters fördert. Dazu gehören beispielsweise Kontaktmöglichkeiten, Sicherheit innerhalb und ausserhalb der Wohnung sowie eine nahegelegene Versorgungsinfrastruktur. Und genau hier zeigen viele Altbauten hohes Potenzial, oft dank ihrer zentralen Lage mit den kurzen Wegen und nahen Begegnungsorten.

Sorgfältig ausgearbeitete Umnutzungsprojekte beschäftigen sich deshalb nicht ausschliesslich mit den anspruchsvollen baulichen Erfordernissen. Sie sind sich auch darüber bewusst, welche Vorzüge eine umgenutzte Liegenschaft älteren Menschen bieten kann. Diese Qualitäten sind die Bausteine, aus denen sich ein Betriebsmodell konstruieren lässt, welches das Älterwerden in der eigenen Wohnung unterstützt.

Ob sich ein Gebäude für ältere Menschen umnutzen lässt, muss also im Einzelfall abgewogen werden. Die Möglichkeit grundsätzlich zu prüfen, kann sich jedenfalls lohnen.

Andreas Sidler, Age-Stiftung

–

---

## Impressum

Age-Dossier · 2017

### Alte Gebäude altersgerecht umnutzen

**Redaktion:** Andreas Sidler, Age-Stiftung

**Texte:** Reto Westermann und Üsé Meyer,  
alphamedia.ch

Joëlle Zimmerli

Johannes Engewald

Lars Mülli

Daniel Zehnder

Nicole Woog

Felix Bohn

Andreas Sidler

**Bilder:** Ursula Meisser, Zürich

**Gestaltung:** Büro4, Zürich

**Druck:** Neidhart + Schön AG, Zürich

---

## Age-Dossier

Das Age-Dossier erscheint jährlich und kann bei der Age-Stiftung kostenlos unter [age-stiftung.ch/publikationen](http://age-stiftung.ch/publikationen) bestellt oder als PDF im Download bezogen werden.

---

## Age-Stiftung

Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.

---

## Age-Stiftung

Kirchgasse 42

8001 Zürich

+41 44 455 70 60

[info@age-stiftung.ch](mailto:info@age-stiftung.ch)

[age-stiftung.ch](http://age-stiftung.ch)



# 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](http://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](http://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

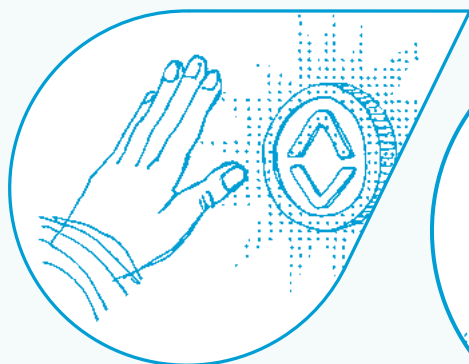
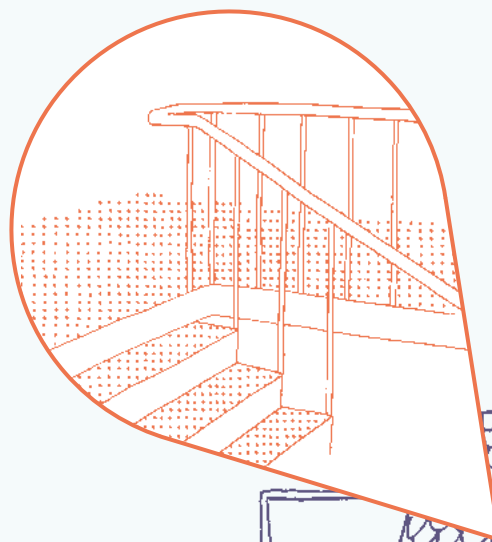
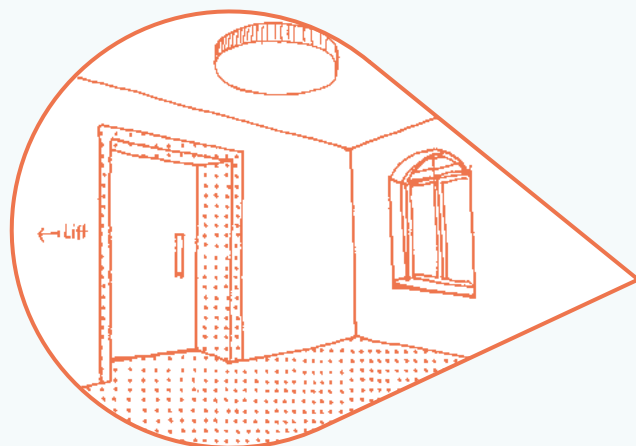
L-förmige Griffe neben dem WC und in der Dusche erleichtern das Sichsetzen und das Aufstehen und schaffen Sicherheit. Grundsätzlich sollten keine griffähnlichen Elemente im Bad verbaut werden, die nicht in Haltegriffqualität ausgeführt sind. Das gilt beispielsweise für den Handtuchhalter oder die Duschgleitstange. 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.**

<b>Niveaunterschiede</b>	
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
<b>Sanitärraum</b>	
Fläche	mindestens 4 m <sup>2</sup>
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
<b>Generell</b>	
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

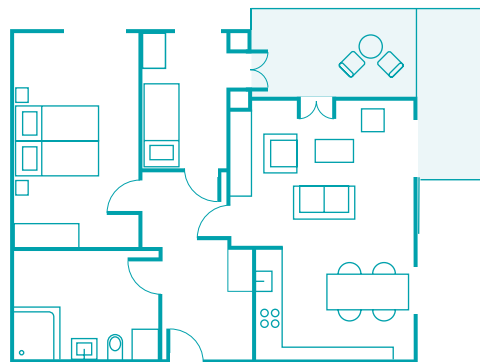
Für jeden Kanton ist eine lokale Beratungsstelle für hindernisfreies Bauen zuständig. Diese kann und sollte frühzeitig beigezogen werden. Erfahrene Spezialistinnen und Spezialisten unterstützen Bauwillige und Planende bei Fragen rund um die Themen Hindernisfreiheit und spezifische Bauvorschriften. Die entsprechenden Adressen sind unter [hindernisfreie-architektur.ch](http://hindernisfreie-architektur.ch) zu finden. Unabhängige Fachberatung finden Sie auch unter [ericbertels.ch](http://ericbertels.ch) und [wohnenimalter.ch](http://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 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, 2. OG

## 7. Planungshilfen

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