

Checkliste für gute Entscheide - Screening von Entwicklungsprojekten (Neubau/Sanierung)

Kriterienkatalog als Entscheidungshilfe für Einbezug Investitionen für Wohnen im Alter (Aging in Place) in Miet- oder Eigentumswohnungen

Ausgangslage

Grundsatz: Bei Neubau- wie auch bei Sanierungsprojekten ist eine Planung standardgemäss nach **Rating C** prüfenswert (siehe Zusammenstellung folgende Seite).

1. Makroanalyse (regional/kommunal)

Grundsatz: Im Espace Mittelland ist aufgrund der demografischen Entwicklung (u.a. Verdoppelung der Anzahl ü80 bis 2045) und attraktiver regionaler Raumentwicklungskonzepte **grundsätzlich bei jedem Bauprojekt** eine Prüfung von Konzepten für 'Aging in Place' ins Auge zu fassen.

Insbesondere in Regionen mit Risiko von erhöhtem Leerstand ergeben sich Opportunitäten zur Entwicklung von USP's (Unique Selling Proposition, Alleinstellungsmerkmal).

Kein Ausschlusskriterium:

Fehlen von Grundlagen wie z.B. eine kommunale Altersstrategie.

2. Mikroanalyse (kommunal/Quartier)

Ausschlusskriterien, je nach Strategie Investor:

1. **Schlechte Topografie**, wie z.B. steile Hanglage.
2. **Einschätzung künftiges Ertragspotenzial unterdurchschnittlich**, da 'unattraktives' bzw. schlechtes Image des Quartiers, keine Aussicht auf 'Besserung'. Dennoch haben auch solche Quartiere auf tiefem Niveau Potenzial, die Angebotsentwicklung hat sich danach auszurichten.
3. **Fussläufig schwierig erreichbare Infrastruktur des täglichen Bedarfs**, da z.B. kein öV in der Nähe, periphere Lage (mehr als ca. 500m von Infrastrukturen), stark befahrene Strassen, keine Erholungsräume in der Nähe, keine Gesundheitsdienstleistungen u.dgl.

Kein Ausschlusskriterium:

Intensive (Neu-)Bautätigkeit stellt kein Ausschlussgrund dar. USP-Entwicklung bietet Chancen, siehe die Angaben zum Rating nächste Seite. Bereitschaft zu Bereitstellung von Ressourcen in die Produktentwicklung (u.a. Adressbildung, Sicherstellung Betrieb) ist Voraussetzung.

3. Erschliessung, Zugang, Objekt (insbes. bei Sanierungen)

Ausschlusskriterien, je nach Strategie Investor:

1. **Typologie Gebäude:** Eingriffstiefe von baulichen Änderungen tlw. sehr kostspielig, v.a. Gebäude der Vorkriegszeit (z.B. Jahrhundertwende 19./20. Jh.)
2. **Erschliessung Gebäude nur über mehrere Treppen:** Einbau Rampen, Treppenlifte nicht möglich, nicht gewünscht bzw. unwirtschaftlich
3. **Fehlende gute Erschliessung Wohnungen/Keller durch genügend grossen Lift:** Grösse des Treppenschachts verunmöglicht Einbau eines alterstauglichen Lifts
4. **Hochparterre:** falls keine Treppenlifte vorgesehen sind
5. **Enge Nasszellen mit kleiner Verkehrsfläche:** unter 4m² nutzbare Fläche (ohne Vormauerung) für Dusche/WC/Lavabo, Vergrösserung Nasszelle nur mit hohem Aufwand möglich

Grundsätzlich *keine* Ausschlusskriterien:

Anzahl Wohnungen, Grösse der Wohnungen

4. Rating als Grundlage für Investitionsentscheide auf Ebene Objekt/Projekt

Ein strukturiertes Screening (Makro, Mikro, Objekt) und ggf. Evaluation möglicher Dienstleistungen führt zur Einschätzung nach untenstehendem Rating:

A – Optimum* anstreben: Umfassende Investitionen in Alterstauglichkeit sowohl im Innen- wie Aussenbereich/Wohnumfeld *und* Prüfung Kooperationen mit Dritten (Gesundheitsanbieter, Gemeinde etc.) zwecks Optimierung/Ergänzung Dienstleistungsspektrum (z.B. Wohnen mit Dienstleistungen)

B – Medium anstreben:** Investitionen in Alterstauglichkeit, Fokus auf *einzelne* Wohnungen und/oder Fokus auf *gewisse Aspekte* in allen Wohnungen, ev. Prüfung Kooperationen mit Dritten für Dienstleistungsangebot

C – Standard anstreben:** 'SIA 500 beyond' bzw. kommunale, behördliche Vorgaben *und* zusätzlich wichtigste Anpassungen für Alterstauglichkeit, u.a. in Anwendung des Konzepts von Universal Design (=Nutzen der Massnahmen für alle Generationen)

D – Minimum* anstreben:** SIA 500 bzw. gesetzliche, behördliche Vorgaben

* u.a. nach Richtlinien (ESG et. al.), LEA, SNBS, Version 2.1, u.a. SNBS-Hilfstool 103.3, SIA 500, Ausgabe 2009, mit Korrigenda C1-C4, Mona@-Tool, www.mona-tool.ch (ein Produkt von fredpartner und bfu, Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern), ausgewählte Aspekte aus: Altersgerechte Wohnbauten (Planungsrichtlinien der CH-Fachstelle für hindernisfreie Architektur), Ausgabe 2014 sowie Altersgerechte Wohnbauten, Präzisierungen zu den Planungsrichtlinien von 2014, CH-Fachstelle für hindernisfreie Architektur, 2019

** umfasst in *baulicher* Hinsicht dieselben Grundlagen wie unter A-Optimum, ggf. nur tlw. nach ESG, SNBS et. al.

*** Basis: SIA 500, Ausgabe 2009, mit Korrigenda C1-C4

Interesse an mehr Informationen? Wir unterstützen Sie gerne. (Stand der Liste: Juni 2022)