

Baustandards der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich

Stand 29.04.2021

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 29.04.21/ HOC

Inhaltsverzeichnis

		erstellt ^{1*}	revidiert	
1	Generelle Anforderungen an Bauprojekte SAW	25.03.19	13.08.20	
2	Anforderungen an das Ensemble, die Architektur, die Räume und Bauteile	25.03.19	13.08.20	29.04.21
2.1	Umgebungsgestaltung	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.2	Zugang / Hauseingang	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.3	Innere Erschliessung / Treppenhaus	25.03.19	13.08.20	29.04.21
2.4	Aufzugsanlagen	25.03.19	13.08.20	
2.5	Wohnungseingang, treppenhausseitig	25.03.19	13.08.20	
2.6	Entrée / Korridor in der Wohnung	25.03.19	13.08.20	
2.7	Zimmer	25.03.19	13.08.20	
2.8	Balkon / Loggia / Terrasse	25.03.19	13.08.20	
2.9	Küche in der Wohnung	25.03.19	13.08.20	
2.10	Sanitärbereich mit Planbeispielen	25.03.19	13.08.20	
2.11	Gemeinschaftsraum	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.12	Fitnessraum	13.08.20	09.03.21	
2.13	Spitex	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.14	Wäscheannahme / -abgabe	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.15	Waschküche und Trocknungsräume	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.16	Keller / Abstellraum	25.03.19	13.08.20	01.10.20
2.17	Entsorgung von Abfällen und Grüngut	25.03.19	13.08.20	29.04.21
2.18	Tiefgaragen / Parkplätze / Abstellplätze	25.03.19	13.08.20	
2.19	Hauswarträume	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.20	Elektroanlagen / Kommunikation	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.21	Lüftungsanlagen	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.22	Heizungs- und Sanitäranlagen	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.23	Schliessanlage	25.03.19	13.08.20	09.03.21
2.24	Wlan/UKV / Gebäudeautomation	09.03.21		
2.25	Signaletik	25.03.19	13.08.20	09.03.21

Bestätigung Geschäftsleitung: 25.03.2019 / rev. 13.08.2020 / rev. 29.04.2021

Bestätigung Stiftungsrat: 02.04.2019

^{1*} Zur Kenntnisnahme im Stiftungsrat wurde das Erstellungsdatum der Kapitel auf den 25.03.2019 gesetzt.

1 Generelle Anforderungen

Präambel

Zielsetzung, Einsatz und Fortschreibung der Baustandards der SAW

Die Baustandards sind über Jahre der Erfahrung aller Beteiligten in Bau und Betrieb der Alterswohnungen der SAW entstanden und unterliegen einer laufenden Fortentwicklung aufgrund neuer Erkenntnisse, neuer Bedürfnisse der Bewohnenden, veränderter rechtlicher Grundlagen und/oder technischer Bedingungen.

Die Baustandards dienen als Leitfaden für die beauftragten Planer von der Entwicklung bis zur Realisierung von Sanierungs- und Neubauprojekten der SAW. Dabei werden die Baustandards als eine wesentliche Grundlage für die projektspezifische Erarbeitung und Umsetzung dem Planungsteam übergeben, von diesem periodisch mit dem Projektstand abgeglichen und fliessen so in die Ausgestaltung von SAW Alterswohnungen am jeweiligen Standort und unter den besonderen Projektbedingungen ein.

Insbesondere aufgrund der spezifischen Anordnung der allgemeinen Raumbereiche je Projekt ist das räumliche Betriebskonzept hinsichtlich der Alters- und Zielgruppen-Gerechtigkeit jeweils zu entwickeln und eng mit der SAW zusammen festzulegen (z.B. Anordnung und Ausgestaltung der Waschküchen und deren Zugangsbereich, die potentiell ein guter Kommunikationsort in einer Siedlung sein können).

Die Kenntnisnahme des Stiftungsrates der Baustandards im Zuge der Verabschiedung der Liegenschaftenstrategie beinhaltet ausdrücklich den Auftrag an die Verwaltung der SAW, die Baustandards laufend an die oben beschriebenen Entwicklungen anzupassen und die aktuellen Erkenntnisse aus dem Betrieb der SAW Siedlungen einfließen zu lassen.

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) wurde 1950 gegründet. Die SAW ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Organisatorisch ist sie dem Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Oberstes Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, bestehend aus dem/der Vorsteher/in des städtischen Gesundheits- und Umweltdepartements als Präsident/in, sowie zehn weiteren, vom Stadtrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählten Mitgliedern.

Selbständig in der eigenen Wohnung alt werden und wo nötig auf professionelle Unterstützung zurückgreifen können, ist das Angebot der SAW an ihre Mieterinnen und Mieter. Die SAW bietet heute gut 2000 preisgünstige und altersgerechte Wohnungen in rund 35 Siedlungen und verknüpft mit diversen Serviceleistungen. Eine eigene Spitex und Soziale Dienste stehen bei

gesundheitlichen Schwierigkeiten zur Verfügung oder wenn z.B. Hilfe im Haushalt nötig wird. Eine Hauswartung mit erweitertem Aufgabengebiet, ein 24-Stunden-Pikett, ein Wäsche-Service und eine Kollektiv-Versicherung für Haftpflicht und Hausrat sind weitere Angebote. Haustiere sind erlaubt und durch die Förderung von sozialen Kontakten, dem Angebot von Veranstaltungen und einer eigenen Zeitschrift wird Isolation und Einsamkeit vorgebeugt.

Zielgruppe der SAW

Die SAW richtet sich in erster Linie an weniger bemittelte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich über sechzig Jahre. Der grössere Teil der Wohnungen ist durch Subventionen aus der Wohnbauförderung von Kanton und Stadt vergünstigt. Für diese Wohnungen gelten die vom Kanton vorgeschriebenen Einkommens- und Vermögensbeschränkungen.

Die Mieterinnen und Mieter leben selbstständig in ihren Wohnungen. Ihr Alter liegt zwischen 60 und rund 100 Jahren. Das Durchschnittsalter beim Einzug liegt bei ca. 70 Jahren.

Nachdem die SAW ursprünglich grossmehrheitlich über Ein-Zimmer-Wohnungen verfügte, werden heute durch das Angebot von grösseren Wohnungen auch vermehrt Zweipersonenhaushalte angesprochen.

Bei einem Neubezug einer neuen oder einer total sanierten Siedlung weisen die BewohnerInnen häufig eine grosse Selbständigkeit und Mobilität auf. Erst im Laufe der Jahre beschränkt sich der mögliche Bewegungsradius der MieterInnen immer stärker auf die eigene Wohnung und die Siedlung.



Räume und Beziehungen

Da in zunehmendem Alter die Mobilität der MieterInnen abnehmen kann und sich die Aktivitäten zunehmend innerhalb der Siedlung abspielen, ist eine hohe Lebensqualität in der gesamten Alterssiedlung anzustreben.

Die SAW Siedlungen sind offen und leisten einen wertvollen Beitrag an eine gute generationenverbindende Durchmischung. Erdgeschosswohnungen sind aus Sicherheitsgründen nicht an allen Standorten geeignet.

Im Erdgeschoss (in Hochhäusern ggf. in anderen wichtigen Geschossen, siehe Richtlinie AfS – Amt für Städtebau „Hochhäuser in Zürich“) sollten Gemeinschaftsbereiche und andere Begegnungsmöglichkeiten vorgesehen sein. Diese haben die Aufgabe, spontane Kontakte mit anderen Menschen zu ermöglichen.

Das Bewohnen der Siedlungen teilt sich somit grundsätzlich in 3 Bereiche auf:

- ⇒ den privaten Bereich (Wohnung mit windgeschütztem privatem Aussenraum),
- ⇒ den halböffentlichen Bereich (innere und äussere Gemeinschaftsflächen, reserviert vor allem für die BewohnerInnen und deren BesucherInnen),
- ⇒ und den öffentlichen Bereich (Flächen, die eine Nutzungsmischung zwischen QuartierbewohnerInnen und BewohnerInnen der Alterssiedlung ermöglichen).

Die Hinweise und Vorgaben zu den einzelnen Räumen und ihren Beziehungen sind in den folgenden Kapiteln aufgeführt.

Vorgaben

Energiestandard

Die SAW hat sich bei Neubauten und Sanierungen dem Minergie-Standard verpflichtet bzw. strebt, wann immer möglich, Minergie P bzw. P-ECO an.

Wo sinnvoll wird die Nutzung von Flachdächern mit Fotovoltaik-Anlagen oder thermischen Kollektoren angestrebt.

Ebenso gelten der „Masterplan Energie der Stadt Zürich“ und die „Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung)“ der Stadt Zürich mit der speziellen Berechnung für Alterswohnungen.

Kostenbewusstes Planen und Bauen

Der Kostenrahmen aller Bauprojekte wird durch die „Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)“ bestimmt. Die nachfolgende Tabelle enthält Auszüge aus der WBFV.

Zimmerzahl	Minimale Gesamtnettowohnfläche gem. WBFV in m2 (inkl. Entrée, Korridor, etc.)	Punkte gem. WBFV	Anzahl Personen/Haushalt
1.5 Zimmer	45 m2	5.5	1
2 Zimmer	55 m2	6.0	1
2.5 Zimmer	60 m2	6.5	1 oder 2
3 Zimmer	70 m2	7.5	2
3.5 Zimmer	80 m2	8.0	2

Die Nettowohnfläche darf nicht unterschritten werden. Die max. mögliche Überschreitung der oben aufgeführten m2-Angaben, liegt bei ca. 5 %, da ansonsten erfahrungsgemäss die strengen Kostenlimiten nicht einzuhalten sind. Deshalb: minimale Flächen mit hoher Wohnqualität.

Die pauschalierte Kostenvorgabe der Wohnbauförderung pro Punkt gem. WBFV ergibt die maximalen Erstellungskosten (BKP 1-9) inkl. MwSt der Wohnungen. Dieser Wert wird jährlich aktualisiert. In dieser Kostenvorgabe sind auch die Kosten für die Machbarkeitsstudie, den Architekturwettbewerb oder das Planerwahlverfahren wie auch der SAW-Kostenanteil (Baufinanzierung, Versicherung, Projektbegleitung) von in der Regel 4.5 % der Erstellungskosten (Stand 2017) enthalten.

Die gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 1627 in Abhängigkeit der Anlagekosten, BKP 1-9 (ohne Land) festgesetzten 0.35 -1.5 % der Bausumme sollen auch in den Bauprojekten der SAW für „Kunst und Bau“ verwendet werden, sofern und soweit dies im Rahmen der Kostenlimiten der Wohnbauförderung möglich ist.

Flächen, die ausserhalb der Kostenvorgaben laufen, sind die Gemeinschafts-, Spitex-, Gewerbeflächen und vermietbare Parkplätze, d. h. Flächen, die nicht zur Grundausstattung eines Wohnhauses gehören.

Zusätzlich gibt es in der WBFV einen „Energiezuschlag“, der sich nach dem Grad der sparsamen und rationellen Energieverwendung richtet.

Weiterführende Informationen zur Wohnbauförderung:

<http://www.awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/wohnbauforderung.html>

Als Stiftung der Stadt Zürich ist die SAW der öffentlichen Submissionsverordnung unterstellt.

Die SAW strebt einfache Lösungen an, die einen ausreichend guten Komfort bieten und dennoch günstige Mietzinse ermöglichen. Der Ausbau soll zweckmässig sein und einfach und kostengünstig im Unterhalt.



Normen und Richtlinien

(in der jeweils gültigen Fassung, Aufzählung nicht abschliessend)

- ⇒ Die Vorgaben der SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ sind zu erfüllen, sie sind aber für den Bau von Alterswohnungen nicht ausreichend (siehe Norm SIA 500, 0.1.5)
- ⇒ Die Planung soll sich an den Planungsrichtlinien „Altersgerechte Wohnbauten“ von „Hindernisfreie Architektur, Die Schweizer Fachstelle“ orientieren.
- ⇒ Die Grundanforderungen nach SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu erfüllen.
- ⇒ „Richtlinie Absturzsicherungen“ Amt für Baubewilligungen ist zu beachten.

Weiterführende Informationen

(in der jeweils gültigen Fassung, Aufzählung nicht abschliessend)

- ⇒ „Masterplan Energie der Stadt Zürich“ zusammen mit „7-Meilenschritte“ des HBD – Hochbaudepartement
- ⇒ Richtlinie zur Wohnungsnummerierung, Bundesamt für Statistik BFS
- ⇒ Richtlinie SLG 104 „Alters- und sehbehindertengerechte Beleuchtung in Innenräumen“
- ⇒ Für die Wartung von Aufzugsanlagen und automatischen Türen bestehen Rahmenverträge mit der IMMO Stadt Zürich
- ⇒ Bausektion: Richtwerte für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung

Laufende Abklärungen und Prüfungen zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme Baustandards durch den Stiftungsrat der SAW

(zur laufenden Klärung durch die Verwaltung SAW)

- ⇒ Zentraler Schalter Stromlos-Schaltung je Wohnung
- ⇒ Überprüfung Gerätevorgaben Küchen (Grösse, Ausstattungsmerkmale)
- ⇒ Schliessplan und Zugänglichkeit Wohnungen für die Spitex
- ⇒ Festlegung Modalitäten und Technik Abrechnungssystem Waschmaschinen/Tumbler

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.1 Umgebungsgestaltung

Allgemein

Die BewohnerInnen und BesucherInnen sollen die Aussenräume positiv wahrnehmen. Die Anlagen sollen gepflegt wirken sowie vielfältig, altersgerecht, generationenverbindend und sicher nutzbar sein. Der wohnungsnah und leicht zugängliche Freiraum ist für ältere Menschen von grosser Bedeutung, insbesondere wenn die Mobilität eingeschränkt ist.

Element	Anforderung
Konzept	<p>Soziale Aktivitäten und spontane Begegnungen ermöglichen.</p> <p>Die Umgebungsgestaltung im Quartier ist zu berücksichtigen (Freiraumbezüge, Wegebeziehungen, Synergien).</p> <p>Unterschiedliche Sitzplätze anbieten (sonnig, schattig, windgeschützt, ruhig, belebt, geschickt platzierte Raucherplätze, etc.)</p> <p>Jahreszeitlichen Wandel mit entsprechend gewählter Bepflanzung erkennbar machen.</p> <p>Gehwege für kleine Spaziergänge anbieten (Öffentliche Nachbarparzellen einbeziehen), Gefälleverhältnisse beachten.</p> <p>Fixmobiliar, Beleuchtungs- und Signaletikelemente so platzieren, dass sie nicht in Gehräume ragen und sehbehinderte Menschen nicht gefährden.</p> <p>Beobachtungsmöglichkeiten (Insekten, Schmetterlinge, Vögel) schaffen, aber auch andere Sinne anregen (z.B. Geruchs- und Tastsinn) durch Duft oder Strukturen von Pflanzen.</p>
Beläge	<p>Hauptwege / Gebäudeerschliessungen müssen mind. 1.40 m breit, stufen- und schwellenlos sein und dürfen eine max. Steigung von 6% und ein max. Quergefälle von 2% aufweisen. Wegbeläge sollen eben, hart und gleitsicher sein (in ungedeckten Bereichen gilt GS2/R11, für ungedeckte Vorplätze GS3/R12. Fugen sollen max. 5 mm breit sein.</p> <p>Bei Nebenwege sind unversiegelte den versiegelten Flächen vorzuziehen, sie müssen jedoch rollatorengängig sein.</p>
Pflanzen	<p>Einheimische und ungiftige Pflanzen sind anderen Pflanzen vorzuziehen (Wiedererkennungswert für die BewohnerInnen).</p> <p>Wo möglich Extensivwiesen erstellen und entsprechend pflegen.</p> <p>Gebäudeschäden durch Pflanzen sind zu vermeiden.</p>
Unterhalt	<p>Beim Pflegeaufwand müssen die beschränkten Ressourcen der Hauswartung beachtet werden. Ein rationeller Maschineneinsatz ist zu berücksichtigen.</p> <p>Pflegeleichte Pflanzen wählen. Die geschickte Anordnung von Pflanzen erleichtert die Arbeit.</p> <p>Geschickter Pflanzeneinkauf (mehrjährige, teurere Pflanzen können eventuell über die Jahre günstiger sein).</p> <p>Auf unterhaltsfreundliche Belagswahl achten (Schneeräumung, Unkraut / Moos in Schattenflächen etc.).</p> <p>Automatische Bewässerung soll bei Trogbepflanzung vorgesehen werden, bei anderen Anlagen sollen Notwendigkeit und Kosten geprüft werden. Auf jeden Fall sind genügend Wasseranschlüsse vorzusehen um die Schlauchwege zu minimieren.</p> <p>Für die Lagerung der Geräte siehe 2.13 Hauswarträume und für die Grünabfälle</p>

	siehe 2.15 Entsorgung.
Elektro	<p>Gleichmässige, blendfreie und ausreichende Wegbeleuchtung, welche gleichzeitig eine Leitfunktion (regelmässige Anordnung) für Sehbehinderte Menschen übernehmen soll. Ausführung als LED-Aussen-Beleuchtung mit Dämmerungs- und Kalender/Zeit-Steuerung und mit einfacher Wartung und Revision.</p> <p>„Lichtverschmutzung“ durch falsche Abstrahlung, zu helle Leuchten, zu unregelmässige Lichtverteilung soll vermieden werden.</p> <p>Insb. Bereiche Siedlungstafel, Zugang und Hauseingang gut beleuchten.</p>
Einrichtung	<p>Sitzbänke (Sitzhöhe ca. 0.46 m) mit Rückenlehnen und Armlehnen (erleichtertes Aufstehen der BewohnerInnen).</p> <p>Möblierung witterungsbeständig, standsicher, nicht zu schwer und möglichst ohne scharfe Ecken/Kanten.</p> <p>Handläufe sollen, wo notwendig (u.a. bei Treppen und steileren Wegen), beidseitig und durchgängig angebracht werden, OK 0.85 – 0.90 m, rund oder oval mit Durchmesser 40 – 45 mm.</p>
Kosten	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festinstalliertes Mobiliar, Beleuchtung, Veloständer, Sonnenschutz, Mobiles Aussenmobiliar (z.B. Gemeinschaftsraum), mobiler Sonnenschutz - Allfällige weitere festinstallierte Ausstattungselemente (z.B. Brunnen) - Wlan-Access Point Aussenbereich Gemeinschaftsraum (projektabhängig); inkl. Verkabelung zentrales Rack (gem. Kapitel "Wlan/UKV") - Container <i>siehe Kapitel "Entsorgung"</i> <p>Im Bauprojekt offerieren zu lassen aber nicht zu beauftragen u. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterhalts- und Pflegevertrag nach Spezifikation Betrieb <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.2 Zugang / Hauseingang

Allgemein

Der Hauseingang soll leicht auffindbar sein, die Hausnummer gut sichtbar. Die BewohnerInnen/BesucherInnen sollen den Zugangsbereich positiv wahrnehmen und dieser soll kommunikationsfördernd sein. Schattenbildung und Blendwirkungen durch die Beleuchtung sollen vermieden werden.

Der Eingangsbereich ist auch ein Begegnungsraum und soll grosszügig und gepflegt erscheinen. Da BewohnerInnen gelegentlich im Eingangsbereich warten oder sich aufhalten, sind einzelne Sitzgelegenheiten erforderlich.

Die Briefkastenanlage soll überdeckt und geschützt erreichbar sein, die Post-Zustellung soll so organisiert sein, dass der Zugang zum Treppenhaus immer abgeschlossen bleiben kann.

Der Hauseingangsbereich soll eine gute Orientierung und einfache Auffindbarkeit des Gemeinschaftsraums und der weiteren Allgemeinräume bieten.

Element	Anforderung
Konzept	Der Eingangsbereich inklusive der Briefkastenanlage soll über ein Vordach verfügen oder in einem Gebäudeeinzug liegen. Ein <u>Windfang</u> soll bei geradem Durchgang und automatischen Schiebetüren mind. (BxT) 1.40 x 1.70 m, bei Drehflügeltüren mind. (BxT) 1.60 x 1.80 m gross sein.
Boden	Matt, einfarbig oder kontrastarm gemustert, nicht spiegelnd und auch im nassen Zustand rutschsicher GS2/R11, Kontrast zwischen Boden und Wand. <u>Schmutzschleuse</u> bodeneben (Material bemustern).
Wände	Eher glatt (glatte Oberflächen reduzieren das Verletzungsrisiko bei Stürzen), hell und matt. Ggf. Massnahmen Schalldämpfung auch in der Wand.
Decke	Gute Akustik (gute Schalldämpfung).
Haustüre / Laubengangtüren	Türen sollen schwellenlos sein. Die <u>Hauseingangstüre</u> soll eine automatische Schiebetüre sein. Die Bedienung soll von aussen über einen Badge-Leser (mechatronischer Teil der Schliessanlage) und von innen über einen berührungslosen Annäherungsschalter erfolgen. Die Glasschiebetüre sowie allfällige seitliche, raumhohe Verglasungen müssen mit einer Sichtmarkierung (hell und dunkel) auf 1.40 – 1.60 m versehen sein. Allfällige <u>Türen vom Treppenhaus zum Laubengang</u> sollen motorisch betrieben sein.
Einbruchschutz	Die Hauseingangs- und Laubengangtüren haben keine speziellen Anforderungen bezüglich Einbruchschutz.
Abstellflächen Mobilitätshilfen	Für Mobilitätshilfen (Scooter, Zugmaschinen f. Rollstühle, Strassenrollstühle) soll 1 Stellplatz von 1.1 x 1.4 m, mit Steckdose für Ladegerät in H = 0.80 - 1.10 m, je 30 Wohnungen im EG Nähe Hauszugang (wenn EG nicht möglich im UG Nähe Lift) vorgesehen werden, Anordnung in Kombination Veloraum möglich.
Elektro	<u>Haustüren</u> Haus- und allfällige Türen vom Treppenhaus zum Laubengang sollen elektromotorisch öffnen. Die elektromagnetische Verriegelung der Schiebetüre des

	<p>Hauseingangs ist aussen mit Schlüsselschalter und innen mit Taster (unabhängig von allfälligem Notöffnungstaster) offenbar (keine Bewegungsmelder zur Öffnung vorsehen).</p> <p>In Fällen mit Briefkastenanlage innen ist aussen ein Taster mit Zeitsteuerung für den Zugang Post und Sonntagszeitung vorzusehen, die Zeitschaltuhr ist vom Elektroverteilsraum aus steuerbar.</p> <p>Türen Treppenhaus zu Laubengang beidseitig mit Tastern (keine Sensor-Öffnung wegen Verletzungsgefahr).</p> <p>Generell ist bei Türen in Fluchtwegen die entsprechende Zulassung VKF zu beachten.</p> <p><u>Sonnerie</u></p> <p>Sonnerie mit Gegensprechanlage und el. Türöffner, 1 Spitexklingel (projektabhängig für Spitexbüro), 1 Klingel je kleinstmögliche Gewerbeinheit. Ausführung als Einzelklingeln (kein Drehrad, kein Touchscreen, etc.). Sonnerieplatte numerisch, bei grossen Liegenschaften ggf. andere, gut bedienbare und flexibel codierte Lösung vorsehen.</p> <p>Die Gegensprechanlage soll einfach bedienbar sein, Bedienelemente 0.80 – 1.10 m, Lautsprecher und Microfon max. 1.4 m. Gute Beleuchtung und Lesbarkeit der Sonnerie (evtl. beleuchtete Anlage).</p> <p>Schriftart und Schriftgrösse Sonnerie gem. Signaletikkonzept, Kapitel 2.23</p> <p><u>Beleuchtung</u></p> <p>Gute Orientierung und Ausleuchtung bietende, blendfreie und warmweisse LED-Beleuchtung nach SIA 500 und VKF. AP-Leuchten an Decken- und in Ausnahmefällen als Wandstellen.</p> <p>Hauseingangsbereich mit Dauerbeleuchtung (Dämmerungsschalter).</p> <p><u>Monitor</u></p> <p>Wandmontierter Monitor mit Netzwerkanschluss auf Rack SAW (für Anbindung Internet) im (Haupt-)Eingangsbereich einer Siedlung für die Einspielung von Informationen von der SAW Geschäftsstelle (Kommunikation) her.</p> <p><u>Wlan</u></p> <p>Access point(s) WLAN für Innenbereich (siehe Kapitel Wlan / UKV)</p> <p><u>Reinigungssteckdose</u>.</p>
Einrichtung	<p><u>Briefkastenanlage</u></p> <p>Zusätzlich zu den Wohnungsbriefkästen (von denen mind. 20% OK max. 1.1 m), 1 Spitexbriefkasten (projektabhängig), 1 Hauswartbriefkasten (pro Haus bei Siedlungen mit mehreren Häusern). 1 Briefkasten pro kleinstmögliche Gewerbeinheit.</p> <p>Objektspezifisch muss geklärt werden, ob Sonderdienste (Paketbox, externe Betreuungsdienste, etc.) eine Zusatzausstattung in der Briefkastenanlage notwendig machen.</p> <p>1 Gratiszeitungsablage (in Briefkastenanlage integriert, sofern Platz vorhanden).</p> <p>Ablage für Handtaschen.</p> <p>Briefkästen einheitlich beschriftet. Die Beschriftung „Keine Reklame“ kann nach Bedarf durch eine leere Beschriftungsplatte gewechselt werden. Keine Kleber! (Die Bestellung der leeren Plakette erfolgt durch die SAW.)</p> <p>Die Bedienbarkeit ist auf ältere Menschen abzustimmen, max. Höhe 1.60 m.</p> <p>Briefkastenanlage darf für Sehbehinderte kein unterlaufbares Hindernis sein (Traverse auf max. 0.30 m oder Sockel mind. 0.30 m).</p> <p><u>Briefkasten- und Sonnerie-Beschriftung, Informationstafeln und Raumbeschriftungen Allgemeinräume</u> gem. Signaletikkonzept, Kapitel 2.23</p> <p><u>Sitzgelegenheiten</u> abhängig von räumlicher Situation und Siedlungsgrösse. In der Regel sollen mindestens zwei Sitzgelegenheiten vorgesehen werden.</p>

Kosten	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allfällige festinstallierte Sitzbänke, Ablagen, Informationstafel (gem. Signaletik), festinstallierte Beleuchtung - Allfälliges mobiles Innenmobiliar - Monitor, Wlan-Access Point(s) Eingangsbereich u. Treppenhaus EG; inkl. Verkabelung zentrales Rack (gem. Kapitel "Wlan/UKV") - Elektronisches Schlüsselbewirtschaftungssystem (siehe Kapitel "Schliessanlage") <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren und abzurechnen:</p> <p>-</p> <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>
---------------	---

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 29.04.21 / HOC

2.3 Innere Erschliessung / Treppenhaus

Allgemein

Die inneren Erschliessungsflächen und das Treppenhaus sollen übersichtlich und freundlich gestaltet sein. Eine gute Beleuchtung erhöht sowohl das Sicherheitsgefühl als auch die Bewegungssicherheit der BewohnerInnen. Das Treppenhaus soll die BewohnerInnen zur Nutzung der Treppe animieren und nach Möglichkeit natürlich belichtet sein (z.B. Oblicht über Treppenauge).

Element	Anforderung
Konzept	-
Boden	Matt, einfarbig oder kontrastarm gemustert, nicht spiegelnd und auch in nassem Zustand rutschsicher GS1/R10 bzw. bei offenem Laubengang GS2/R11. Kontrast zwischen Boden und Wand.
Wände	Eher glatt, hell und matt. (Z. B. feiner Abrieb max. 0.5 mm, glatte Oberflächen reduzieren das Verletzungsrisiko bei Stürzen.)
Decke	Gute Akustik (gute Schallbedämpfung), Vermeidung von „halligen“ Räumen.
Treppen	<u>Treppenstufen</u> sollen optisch markiert sein (vor allem am Anfang und am Ende eines Treppenlaufs). Handlauf muss beidseitig und durchgängig sein. OK 0.85 – 0.90 m, rund oder oval, Durchmesser 40 mm ± 5mm, freier Wandabstand min. 50mm, Farb- und Helligkeitskontrast zu Wand, soll über Treppenanfang und –ende 0.30 m hinausragen. <u>Geländer bieten bessere Übersicht als geschlossene Brüstungen.</u> Freistehende Treppen <u>bis zu Höhe von 2.10 m so abschränken, dass sie von Sehbehinderten nicht unterlaufen werden können.</u>
Elektro	<u>Beleuchtung</u> Gute blendfreie und warmweisse LED-Beleuchtung nach SIA und VKF. AP-Leuchten an Decken- und in Ausnahmefällen als Wandstellen. Treppenhausbeleuchtung wenn möglich dimmbar. Korridore und Treppenhaus mit Sicherheitsdauerbeleuchtung und Vollbeleuchtung geschaltet mit Bewegungsmelder oder intelligenter Lichtsteuerung. Im Keller-Gangbereich LED-Sicherheitsdauerbeleuchtung, Schaltung Vollbeleuchtung mit Bewegungsmelder. In Gebäuden, in denen keine Notbeleuchtung erforderlich ist, soll die Beleuchtung der Erschliessungsbereiche zweistufig ausgelegt sein, um eine Dauergrundbeleuchtung zu ermöglichen. <u>Reinigungssteckdosen</u> , jedes zweite Geschoss und Untergeschoss allgemeine Verkehrsflächen.
natürliche Entlüftung	Natürliche Entlüftung <u>Innenliegende Treppenhäuser sollen eine über eine natürliche Entlüftungsmöglichkeit (Nutzung RWA od. anderes offenbares Element) mit Bedienung (Badge) durch den/die Hauswart*in verfügen.</u>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 13.08.20 / HOC

2.4 Aufzugsanlagen

Allgemein

Alle Alterssiedlungen sollen stufenfrei und rollatorengerecht erschlossen sein. In Neubauten (und bei Sanierungen soweit sinnvoll möglich) sind alle Wohnungen, Verkehrsflächen und Nebenräume innerhalb der Häuser hindernisfrei zu erschliessen.

Die Mindestanforderungen an die Liftkabinentiefe ist 2.00 m.

Element	Anforderung
Konzept	Abstand Schachttüren zu Treppenabgängen seitlich min. 0.60 m und gegenüber min. 1.40. Platz vor Lift soll mind. T = 1.4 m und B = 1.7 m. Mindestinnenmass Kabine 1.10 x 2.00 m (erlaubt den Transport von zwei Rollatornutzern oder einer liegenden Person). Nutzbare Breite der Tür mind. 0.80 m; Tür auf der kurzen Seite angeordnet.
Anzeige	<u>Stockwerksanzeige</u> optisch (nur in Kabinentableau, nicht auf Geschossen). Bei Liegenschaften mit Fremdnutzungen, muss diese <u>Liftbeschriftung</u> im Bedienungselement berücksichtigt werden. Einzelne Etagen müssen beschriftet werden (z. B. Spitex oder Fremdvermietungen), siehe Signaletikkonzept.
Bedienelemente	Höhe 0.80 – 1.10 m, mind. 0.40 m von der Raumecke entfernt. Die Bedienelemente müssen ertastbar sein. Tastergrösse soll 40 x 40 mm sein. Die Farbe muss kontrastreich zum Hintergrund sein. Die Lesbarkeit der Beschriftung muss für sehbehinderte Personen gewährleistet sein, Reliefschrift vorsehen.
Notruf	Die Bedienung des Notrufsystems muss simpel sein. Eine Bedienungsanleitung sollte vorhanden sein und ins Beschriftungskonzept integriert werden. Hilfreich ist auch eine optische Anzeige zum Notrufsystem.
Steuerung	Rufsteuerung objektspezifisch. Reservationsschlüsselschalter vorsehen (i.d.R. KABA 5000). Brandfallsteuerung vorsehen (auch bei Gebäuden ohne feuerpolizeiliche Anforderung).
Bodenbelag	Auch im nassen Zustand rutschsicher GS1/R10.
Einrichtung	2 <u>Handläufe</u> auf 0.90 m. 1 <u>Spiegel</u> an der Rückwand (wenn ein Rollstuhlfahrer im Fahrkorb nicht drehen kann) oder alternativ an der Seitenwand bei Aufzügen mit Durchladung, gem. EN 81-70. <u>Liftsitz</u> ist vorzusehen unter Beachtung der Aspekte: Kompatibilität mit SIA 500 (Mindestbreite), Sicherheit (Quetschgefahr, Hängenbleiben an Kanten), Reinigung (Erschwernis) und Kosten. <i>Hinweis Liftsitz zur Beachtung innerhalb des Bereichs minimaler Kabinengrösse nach SIA 500 (gemäss Email Roland Bick, BKZ Bauberatung vom 03.06.2019): Ein Klappsitz in der Aufzugskabine muss mit dem Rollstuhl unterfahrbar sein. Die Unterkante der Halteschiene muss mindestens 40 cm über dem Kabinen-Boden angebracht sein. Sie soll bei einer Höhe von 40 cm maximal 2 cm hervorragen, damit sie über dem Rollstuhl-Hinterrad liegt (Hinterräder von Handrollstühlen haben ca. 55-60 cm Durchmesser).</i>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 13.08.20 / HOC

2.5 Wohnungseingang, treppenhauseitig

Allgemein

Der Bereich vor der Wohnungstüre soll grosszügig bemessen sein und Sicherheit vermitteln. Zum Laubengang orientierte Verglasungen / Fenster werden von den BewohnerInnen sehr unterschiedlich angenommen. Grundsätzlich fördern sie die Kommunikation oder werden auch nur als Möglichkeit zur Beobachtung des Geschehens vor der Wohnung geschätzt, dem Sichtschutz, der Beleuchtung und dem Sicherheitsbedürfnis ist aber Beachtung zu schenken.

Element	Anforderung
Konzept	Seitlicher Abstand Wohnungstüre zu Treppenabgängen muss min. 0.60 m sein.
Boden	Absatz im Türbereich nur einseitig, max. 25 mm hoch. Soll durch deutlichen Kontrastunterschied von Aussen- und Innenfläche erkennbar gemacht werden.
Türe	Tür und / oder Türrahmen sollen sich <u>kontrastreich</u> von der Wandfläche abheben. <u>Türdrücker</u> , Türknauf nicht erlaubt. <u>Türspion</u> 1.40 – 1.50 m.
Elektro	<u>Türklingel</u> kontrastreich und gut ertastbar, Beschriftung nach Signaletikkonzept. Eine gute, blendfreie <u>Beleuchtung</u> an der Wohnungstüre erleichtert die Bedienung und das Sicherheitsgefühl.

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 13.08.20 / HOC

2.6 Entrée / Korridor in der Wohnung

Allgemein

Der Übergang vom Treppenhaus / Laubengang zu den privaten Räumen soll sorgfältig gestaltet sein. Die Raumgeometrie soll so angelegt sein, dass alle angrenzenden Räume auch mit einem Rollator oder Rollstuhl problemlos erreicht werden können.

Element	Anforderung
Konzept	Freie Bewegungsfläche vor der Wohnungstüre soll min. 1.40 x 1.50 m (B x T) gross sein, seitlich neben Türe freier Bewegungsraum min. 0.60 m.
Boden	Matt, einfarbig oder kontrastarm gemustert, rutsicher GS1/R10, Kontrast zwischen Boden und Wänden.
Wand	Eher glatt, matt, hell. (Z.B. feiner Abrieb oder robuster Weissputz, glatte Oberflächen reduzieren das Verletzungsrisiko bei Stürzen.)
Decke	Hell und matt.
Elektro	Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner OK Gegensprechanlage max. 1.40 m, Bedienelemente mind. 0.80 bis max. 1.10 m, min. 0.70 m von Raumecke entfernt. Lautstärke regelbar. <u>Lichtschalter</u> direkt neben Wohnungseingangstüre und Schalter neben Zugängen Individualräume, Höhe 0.80 – 1.10 m. Eine <u>Steckdose</u> auf Schalterhöhe. <u>Beleuchtung</u> Deckenstelle(n) und projektweise festlegen, ob SAW Leuchte einbaut. <u>Hauptschalter</u> Drehschalter zur Abschaltung Strom (ohne Kühlschrank und andere notwendige Verbraucher) sollen bei Neubauten zum Einbau im Eingangsbereich der Wohnung projektabhängig geprüft werden.
Einrichtung	Je i.d.R. ein <u>Garderoben-</u> und ein <u>Putzschrank</u> min. 0.60 x 0.60 m (B x T), projektweise festlegen. Die Putzgarnitur kann auch in einem allfälligen Reduit untergebracht sein. Garderobe soll (zumindest teilweise) demontierbar sein (keine Installationen Haustechnik, Boden- und Wandbelag durchgehend).

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 13.08.20 / HOC

2.7 Zimmer

Allgemein

In Mehrzimmerwohnungen werden nutzungsneutrale Räume angestrebt. Das sind ausreichend und vergleichbar grosse, unterschiedlich möblierbare Räume ohne vorgegebene Nutzung. Dies erlaubt die freie Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Schlafen) nach eigenen Bedürfnissen der BewohnerInnen.

Element	Anforderung
Konzept	Zusätzlich zum Wohnraum min. ein Schlafraum Fläche $\geq 14.0 \text{ m}^2$, Breite $\geq 3.0 \text{ m}$. Eine ideale Zimmergrösse ist $3.40 \times 4.20 \text{ m}$. Bei (Wohn-) Räumen mit unregelmässigem Grundriss soll eine Freifläche von $3.20 \times 3.20 \text{ m}$ nachgewiesen sein, die nicht direkt an eine Tür angrenzt. An Fenstern und auf der Bandseite von Türen soll der Platzbedarf für Möbel-Stellflächen berücksichtigt werden.
Boden	Matt, einfarbig oder kontrastarm gemustert, rutsicher GS1/R10, Kontrast zwischen Boden und Wänden.
Wand	Eher glatt, matt, hell. (Z.B. feiner Abrieb oder robuster Weissputz, glatte Oberflächen reduzieren das Verletzungsrisiko bei Stürzen.)
Decke	Hell und matt.
Fenster	Höhe OK Fenstergriff soll max. bei 1.10 m liegen. Insb. bei Kippflügeln soll der begrenzte Krafteinsatz älterer Menschen beachtet werden. Alle Fenster sollen durch BewohnerInnen selbständig und von innen her gereinigt werden können (Verschraubungen vermeiden).
Sonnenschutz	Aussenliegender <u>Sonnenschutz</u> handbedient als Abdunkelung. Es müssen Leerrohre für die Nachrüstung Motorbetrieb vorgesehen werden. Bei allen Neubauten und insbesondere bei grossen Fensterfronten bzw. grossem aussenliegenden Sonnenschutz ist die Elektrifizierung zu prüfen (Krafteinsatz Handbetrieb). Innen <u>Vorhangschiene</u> , AP, einläufig, Schienen über die ganze Raumbreite bieten flexiblere Nutzbarkeit.
Elektro	Schalterhöhe $0.80 - 1.10 \text{ m}$, je Raum eine Steckdose in Schalterhöhe. Je Raum min. je eine Dreifachsteckdose (0.40 m ab Boden) auf zwei gegenüberliegenden Raumseiten. <u>Beleuchtung</u> Deckenstelle(n). Verkabelung, Dosen für <u>Telefon, TV und Internet</u> siehe Kapitel Elektro.
Türen	$0.80 - 0.90 \text{ m}$ nutzbare Breite. Auf der Öffnungsseite muss neben der Tür min. 0.60 m freier Bewegungsraum sein. Schiebtüren, verschiebbare Raumelemente etc. können mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsflexibilität projektbezogen geprüft werden; dies jedoch unter sorgfältiger Abwägung allfälliger Benutzungs- bzw. Möblierungsnachteile und Prüfung der Kosten.

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 13.08.20 / HOC

2.8 Balkon / Loggia / Terrasse

Allgemein

Der private Aussenraum ist für ältere Menschen von besonderer Bedeutung, insbesondere wenn die Mobilität eingeschränkt ist. Für die Aufenthaltsqualität ist der wirksame Schutz vor Sonne und Wind wichtig.

Der Ausführung der Schwellensituation muss besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich BenutzerInnen-freundlichkeit und Dichtigkeit geschenkt werden.

Element	Anforderung
Konzept	Alle Dimensionen sollen min. 1.40 m, bei einer nutzbaren Fläche von min. 5.0 m ² , betragen. Balkone sollen gedeckt sein und Nischen bieten einen guten Schutz.
Boden	Auch im nassen Zustand rutschsicher, GS1/R10 gedeckt bzw. GS2/R11 ungedeckt. Fugen sollen max. 5 mm breit sein.
Wand	Brüstung bzw. Geländer sollen, wo es die Sicherheit erlaubt, die Aufhängung von Pflanzkästen erlauben.
Decke	Hell und matt.
Balkontüre	Flügeltüren mit nutzbarer lichter Breite Öffnungsflügel min. 0.80 m bis max. 0.90 m. Höhe Türgriff OK max. 1.10 m. Es soll sichergestellt sein, dass die BewohnerInnen die Türen nicht überdrehen können und dass die Türkonstruktion so stabil ist, dass die Türen sich nicht so verziehen, dass die Schliessung erschwert ist. Beides führt häufig zu Schäden. <u>Balkontürschwelle</u> so bündig, wie sinnvoll (Dichtigkeit) möglich, aber innen und aussen max. 25 mm.
Sonnenschutz	Private Aussenräume müssen optimal beschattet sein. Leicht von Hand bedienbare Sonnenmarkise. Bei allen Neubauten und insbesondere bei grossen Behängen ist die Elektrifizierung zu prüfen (Krafteinsatz Handbetrieb). Ansonsten sollen Leerrohre für die Nachrüstung Motorbetrieb vorgesehen werden.
Windschutz	Der seitliche Windschutz soll projektabhängig vorgesehen werden.
Elektro	Balkon und Aussensitzplatz keine Leuchtenstelle, keine Aussensteckdose.
Einrichtung	Abklappbare Kleiderhaken, fixmontiert. Stauraum im Aussenbereich ist für die Lagerung von Mobiliar willkommen.

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 13.08.20 / HOC

2.9 Küche in der Wohnung

Allgemein

Das Kochen mit allen Nebenarbeiten ist häufig eine zentrale Aufgabe für ältere Menschen, ein „Beschäftigungsort“. Meist werden in der Küche auch die Mahlzeiten eingenommen, Zeitung gelesen etc. Bei Laubenganghäusern ist die Küche meist auf die Laubengänge orientiert. Dies ermöglicht einen Kontakt zu anderen BewohnerInnen, und sei dies auch nur in der Beobachterrolle, was sehr geschätzt wird.

Eine halboffene Küche mit spürbarer räumlicher Zuordnung wird als positiv gewertet. Auch offene Konstellationen werden akzeptiert. Der räumlichen Abgrenzung, z.B. mit Möbeln, ist aber Beachtung zu schenken, bei 1 Zi-Wohnungen soweit möglich.

Für den Unterhalt ist eine möglichst durchgängig gleiche Küchenausführung (insb. der Elektrogeräte) über alle Wohnungen wichtig und kostensparend.

Element	Anforderung
Konzept	Mind. <u>5 Elemente</u> , wenn möglich 5.5 Elemente, davon mind. 1 Hochschrank (mit Kühlschrank/Tiefkühler). <u>Euronorm</u> ist, wenn konzeptionell möglich, der Schweizer Norm aus Kostengründen vorzuziehen. Kochfeld und Ausguss sollen nah zusammen sein, damit Wasser nicht weit transportiert werden muss. Die Arbeitsfläche soll ein Element breit sein. Neben dem Kochfeld / Backofen mind. ein halbes Element zur seitlichen Wand bzw. zum Hochschrank. Den Abstellflächen zum Aufstellen von Küchengeräten, ist Bedeutung zu schenken. Montage der Möbel mit Schallschutzset. Arbeitshöhe 0.90 m. Zwischen Küchenfront und gegenüberliegender Wand mind. 1.4 m (Zweifrontenküchen ungeeignet).
Boden	Matt, einfarbig oder kontrastarm gemustert, rutsicher GS1/R10, Kontrast zwischen Boden und Wänden. Der pflegeleichte Fertigbelag soll unter den Küchenelementen durchlaufen (Umbaubarkeit).
Wand	Eher glatt, matt, hell. (Z.B. feiner Abrieb oder robuster Weissputz, glatte Oberflächen reduzieren das Verletzungsrisiko bei Stürzen.) Die Rückwand oberhalb der Arbeitsfläche bis UK Oberschränke muss gut zu reinigen und unterhaltsarm (keine Anstriche mit Dispersionsfarbe, möglichst geringer Fugenanteil bei Platten- / Glasverkleidungen) sein.
Decke	Hell und matt.
Unterschränke	<u>Kehrichtauszug</u> 35 l, <u>Flaschenauszug</u> . Schubladen und Auszugelemente sind Tablaren klar vorzuziehen. Schubladen-Vollauszug mit Selbsteinzug und Dämpfungssystem (z.B. Blumotion). Im Bereich der Spüle soll der Unterschrank ausbaubar sein (selbständiges Element, Sockel unterbrochen), Bodenbelag ergänzbar, Sonderinstallationen wie Raumparsiphon und –ventile sind nicht vorzusehen (Unterhalt).
Oberschränke	Oberschränke mit Tablaren. Montagehöhe so tief wie möglich, letztes Tablar bei 160cm ab OK FB. Frontbündige Blenden bis unter die Decke sind erwünscht.
Materialisierung	<u>Fronten</u> gut reinigbar und unterhaltsarm, i.d.R. Kunstharzbelegung. <u>Griffe</u> leicht umgreifbar, keine überstehenden Teile, ideal grosszügige U-förmige

	<p>Griffe.</p> <p><u>Arbeitsfläche</u> in hellem, einfarbigem oder ruhig gemusterten, reflexionsarmen und gut zu reinigenden Kunst- oder Naturstein. Helligkeit / Farbgebung so, dass eine Kontrastwirkung zu Kochgeräten/Utensilien besteht. Überstand mind. 15 mm zu Fronten.</p>
Apparate Armaturen	<p><u>Kühlschrank</u> Nutzinhalt total ca. 190-220 l, davon separater ca. 40-70 l (projektabhängig festzulegen) <u>Gefrierteil</u> mit 2-3 Schubladen.</p> <p><u>Glaskeramik Kochfeld</u> mit 4 Kochzonen, mit Rahmen. Bedienbarkeit: einfach zu bedienende Drehschalter, für Sehbehinderte geeignet. Keine Touch-Bedienung.</p> <p><u>Dampfabzug</u> einfach bedienbar und Bedienelemente nicht höher als 1.40 m.</p> <p>Bei Umlufthauben Aktivkohlefilter mit Ersatzzyklus ca. 2-3 Jahre vorsehen, der einfach zu wechseln ist.</p> <p><u>Backofen</u> unter Kochfeld, Bedienbarkeit wie Kochfeld, wenn möglich, Backofen mit Auszug oder Backofen in Hochlage vorsehen.</p> <p>Gerätewahl nach Vorgaben <u>Masterplan Energie</u> der Stadt Zürich.</p> <p>Die mögliche Lage des Geschirrspülers vorsehen. Anschluss für nachträglichen Einbau Geschirrspüler vorsehen (Leerrohr Elektro, Doppelventil TWK an Spüle, Siphon Spüle mit zus. Abgang für GWA).</p> <p><u>Einhebelmischer</u>, Schwenkauslauf ohne Schlauchauszug.</p> <p>Bei <u>kleinen Wohnungen</u> und insbesondere bei Sanierungen soll projektspezifisch der Einsatz kleinerer Apparate (insb. Kühlschrank mit integriertem TK-Fach, kleiner Backofen, Reduktion Anzahl Kochfelder) geprüft werden.</p>
Fenster	<p><u>Bei Fenstern oberhalb der Küchenarbeitsfläche ist auf sichere Bedienbarkeit zu achten (Griff max. 1.10 ab OKF Boden).</u></p>
Elektro	<p>1-2 3-fach Steckdosen im Arbeitsbereich, Höhe 0.80 – 1.10 m.</p> <p>Steckdosen und Lichtschalter im Bereich Arbeitsfläche gut erreichbar.</p> <p>Bei abgeschlossenem Küchenraum Lichtschalter mit Steckdose.</p> <p>Anschluss Herd / Kochfeld so legen, dass Nachrüstung Herdschalter / Herdüberwachung möglich ist.</p>
Beleuchtung	<p>Möglichst durchgehende warmweisse <u>LED-Beleuchtung der Arbeitsfläche</u>, auch im Sitzen blendfrei. Es sollen 750 Lux auf der Arbeitsfläche gemessen erreicht werden.</p> <p><u>Deckenstelle</u> im Küchenbereich.</p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 13.08.20 / HOC

2.10 Sanitärbereich

Allgemein

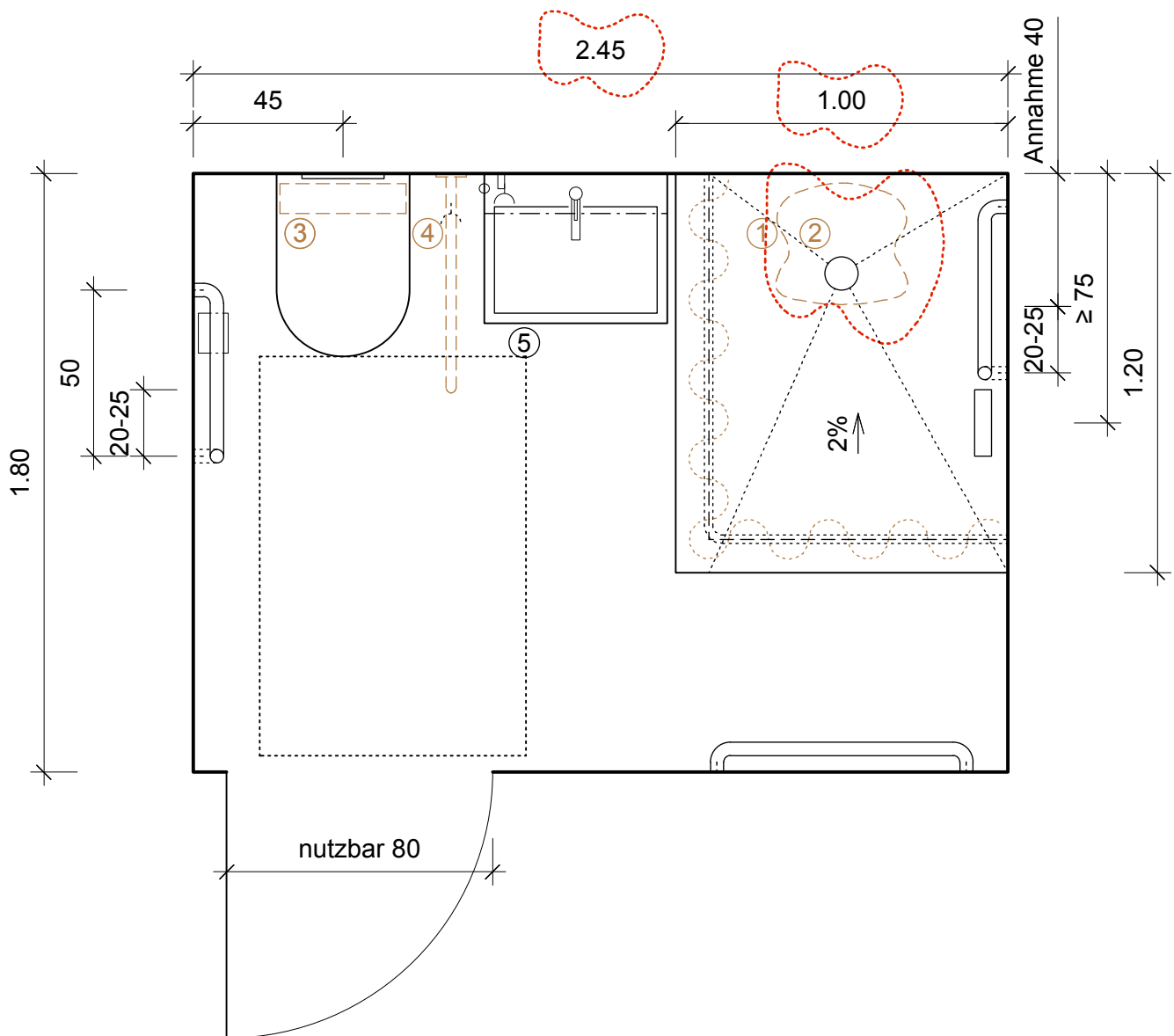
Der Sanitärbereich soll in unmittelbarer Nähe zum Schlafzimmer liegen. Natürliche Belichtung ist erwünscht aber nicht zwingend.

Es soll keine Spitalatmosphäre ausstrahlen, unterscheidet sich aber von einem „normalen“ Badezimmer durch altersgerechte Hilfsmittel, diese gehören teilweise zur Standardausrüstung bzw. sollen im Bedarfsfall nachrüstbar sein.

Der Sanitärbereich verfügt über einen Waschtisch und ein WC sowie einen hindernisfreien Duschbereich, eine Badewanne wird nicht vorgesehen.

Element	Anforderung
Konzept	guter Erfahrungswert Grösse 1.80 x 2.45 m Zur Anordnung der Apparate und Ausstattung siehe beiliegende Beispielpläne. Montage der Apparate mit Schallschutzset.
Boden	Rutschfestigkeit der Klasse GB1/A und im Duschbereich GB2/B. Matt und einfarbig oder kontrastarm gemustert, kontrastreich zu Sanitärapparaten und Wandflächen. <u>Duschbereich</u> kontrastreich zum umgebenden Boden.
Wand	Hell, matt, kontrastreich zu Boden und Sanitärapparaten, leicht zu reinigen, Höhe projektabhängig. Auf nicht nässebelasteten Flächen ist ein nicht rauher Untergrund zum Streichen sinnvoll. (Z.B. feiner Abrieb oder robuster Weissputz, glatte Oberflächen reduzieren das Verletzungsrisiko bei Stürzen.)
Decken	Glatt verputzte, matt und hell gestrichene Fläche.
Elektro	Warmweisse <u>LED-Spiegelbeleuchtung</u> mit guter Raumausleuchtung, Blendung vermeiden, einfacher Leuchtmittlersatz. <u>Deckenstelle</u> mit Leerrohr vorsehen. Auf ausreichende Beleuchtung im Duschbereich achten. Spiegelleuchte und Deckenstelle sind separat schaltbar, i.d.R. am Eingang zum Bad. <u>Steckdose</u> unten im Spiegelschrank oder neben dem Waschtisch (gut erreichbar). Vorbereitung für <u>Nachrüstbarkeit Dusch-WC-Aufsatz</u> (Leerrohr auf Leerdose mit Blindabdeckung neben WC vorsehen). Bei Handtuchradiatoren keine Elektropatrone.
Sanitär- apparate	Waschtisch Normaler Siphon. Gut erreichbare Ablagefläche. <u>Garnituren</u> : Handtuchhalter sind vorzusehen. Keine Halterungen für Zahngläser, Seifenschale etc. <u>Einhebelmischer</u> mit integrierter Mengen- und Temperaturbremse. Kaltwasserstellung in Mittelstellung. Hinweis: Offene Ablageflächen oberhalb Waschtisch (Brüstung, offenes Fach im Spiegelschrank etc.) haben sich nicht bewährt. Spiegel Aufgesetzter <u>Spiegelschrank</u> . Innenseitig einfacher Vergrößerungsspiegel auf Spiegelschrantüre. WC OK WC-Brille 0.46 m ab Fertigboden. WC-Brille in Kunststoff mit Verschraubung

	<p>aus Metall (günstiges, robustes Model), UP-Sanitärelement mit <u>Nachrüstbarkeit Dusch-WC-Aufsatz</u> (Leerrohr für Wasserleitung von Zuleitung Spülkasten im Bereich Spülkasten auf Anschlusspunkt neben dem WC zum nachträglichen Aufbohren Wandbelag und Einzug Wasserzuleitung Dusch-WC-Aufsatz).</p> <p><u>Garnituren</u>: WC-Papierhalter, <u>Haltegriff</u> in L-Form (wenn ausnahmsweise WC nicht an Wand, ist ein Stützklappgriff vorzusehen), kein WC-Bürstenhalter. Auf der Seite des WC ohne Haltegriff ist ein stabiler Befestigungsgrund für die nachträgliche Montage eines Stützklappgriffs im Bedarfsfall vorzusehen (Ausholung in Vorwand).</p> <p>Duschbereich (keine Badewanne) <u>Duschbereich</u> mind. 1.00 x 1.20 m (wenn möglich 1.20 x 1.20 m). <u>Bodenablauf</u> in Chromnickelstahl. Eine einfache Reinigung des Siphons muss gewährleistet sein. Bei dreiseitig von Wänden umschlossener Anordnung des überlangen Duschbereichs i.d.R. Absatz 10 mm zu Gefällsbereich 2%. Bei nur zweiseitig umschlossener Anordnung i.d.R. kein Absatz zu Gefällsbereich 2%. Entscheid projektabhängig. <u>Duschmischer</u> mit integrierter Mengen- und Temperaturbremse. Temperaturbremse Duschmischer muss so entriegelbar sein, dass Duschkopf mit Wassertemperatur bis 60°C gespült werden kann (Legionellen). Duschmischer soll über Absperr-Raccords verfügen und der Verschraubungsabstand soll schweizer Sanitärarmaturen entsprechen (Bemusterung). <u>Haltesystem</u> in L-Form z.B. mit integrierter Duschgleitstange. <u>Keine</u> Vorbereitung für <u>Nachrüstbarkeit Duschkappsitz</u> (auf Wunsch beziehen die MieterInnen auf eigene Rechnung und beraten durch die Spitex einen mobilen Stuhl). Positionierung <u>Dusch-Vorhang</u> ist auf Duschbereich abzustimmen (Duschbereich mindestens minus 0.10 m), Höhe der Stange einfach anpassbar (Vorhang durch Mieter). <u>Garnitur</u>: stabile Handtuchstange in Haltegriffqualität.</p>
Türe	<p>Minimale Durchgangsgrösse 0.80 / 2.00 m, nach aussen öffnend. Keine Schlösser. WC-Garnitur ohne besetzt/frei-Anzeige, von aussen mit dem Schraubenzieher entriegelbar.</p>
Unterbaumöbel	<p>Unterbaumöbel sollen möglichst vermieden werden. Wenn ein Unterbaumöbel vorgesehen wird, soll es über Auszüge mit Bügel-Griffen verfügen (Griffe siehe Küchen) und demontierbar sein.</p>



Legende

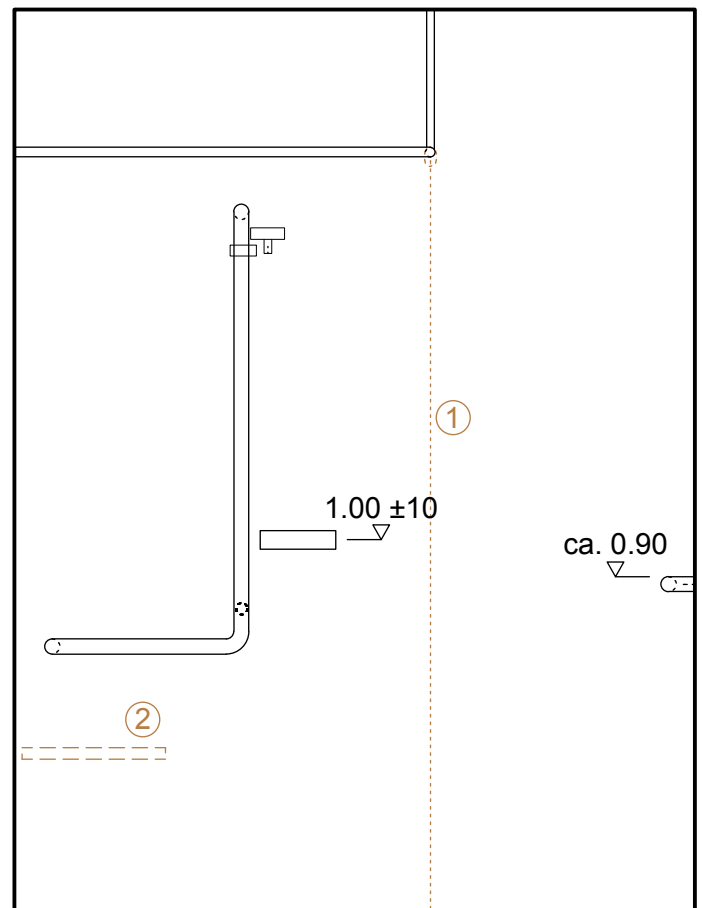
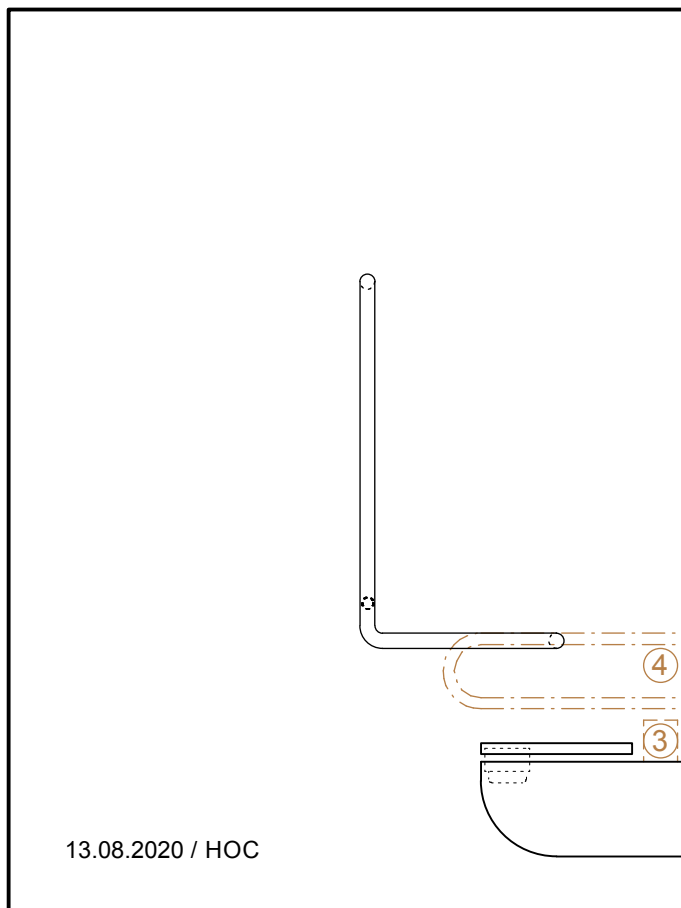
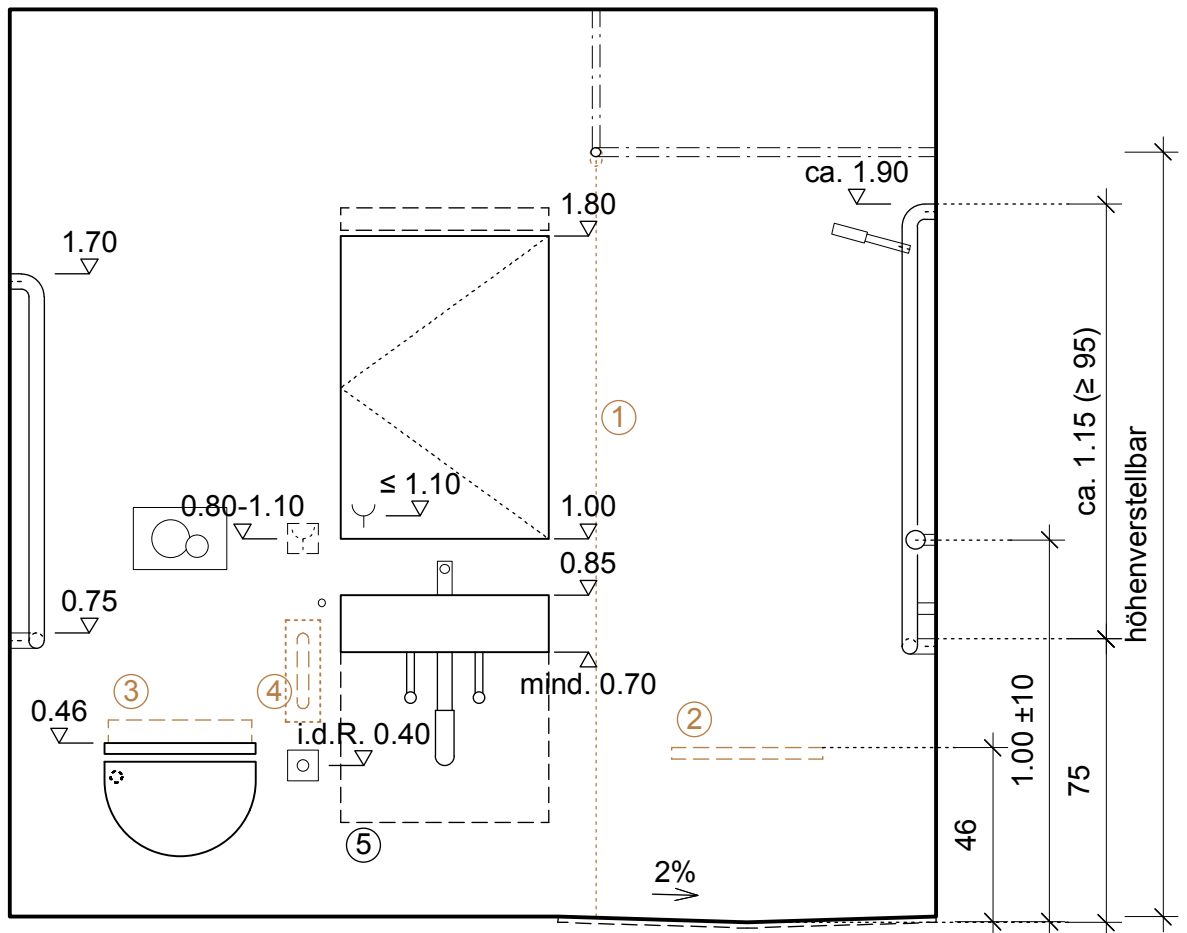
massgeblich sind die Bausstandards SAW in der jeweils gültigen Version!

Mieterausbau

- (1) Duschvorhang (da die MieterInnen den Vorhang selber beschaffen, ist die Höhenverstellbarkeit der Duschstange wichtig)
- (2) Duschsitz (mobiler Sitz wird von MieterInnen beschafft, kein Klappsitz)
- (3) WC-Duschauflage (Leerrohr f. Wasser überfließt und Leerdose f. elektrischen Anschluss sichtbar)
- (4) Stützklappgriff (Nachrüstbarkeit sicherstellen)

Hinweise

- (5) ein allfälliger Waschtisch-Unterbau soll Schubladen haben und demontierbar sein



BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.11 Gemeinschaftsraum

Allgemein

Gemeinschaftsräume sind wichtige Begegnungsorte in jeder Liegenschaft und sind dementsprechend attraktiv zu gestalten. Sie sollen vorzugsweise an einer gut frequentierten Lage liegen (z.B. Erdgeschoss) und eine gute natürliche Belichtung haben. Ein hindernisfrei zugänglicher Aussensitzplatz ist vorzusehen.

Die Grösse des Gemeinschaftsraums wird projektweise und unter Berücksichtigung des bestehenden Angebots im Quartier festgelegt. Bei Hochhausbauten können auch mehrere kleinere Gemeinschaftsräume ev. mit Teeküche auf verschiedenen Stockwerken realisiert werden.

Der Gemeinschaftsraum wird von kleinen Gruppen (z.B. Jassen), aber auch für grössere Veranstaltungen wie die Weihnachtsfeier genutzt. Die Küche soll gemeinsames Kochen ermöglichen.

Bei grossen Räumen soll eine Unterteilbarkeit vorgesehen werden. Der Lagerraum kann als zuschaltbare Fläche des Gemeinschaftsraums dienen.

Die Erschliessung des Raumes muss Fremdnutzungen berücksichtigen.

Element	Anforderung
Konzept	Als grobe Richtgrösse soll je nach Anzahl Bewohnender von einem Raum von ca. 25 – 60 m ² (plus ca. 20 m ² Anteil Erschliessung und WC-Anlagen) ausgegangen werden. Ein Lagerraum für das Inventar, Grösse gemäss Bedarf. Auf eine gute Akustik ist besonders Wert zu legen (Hörprobleme von Mietern). Vorhänge nichtbrennbar nach VKF (für Beamernutzung abdunkelnd, wenn ausenliegender Sonnenschutz diese Funktion nicht erfüllt). <u>Sonnenschutz elektrifiziert, automatisiert und übersteuerbar als wirksamer Sonnenschutz und Schutz vor Überhitzung.</u>
Integration Spitetex	Ein Schrankelement, B = 70-90 cm, Doppeltüre abschliessbar, nach den Bedürfnissen der Spitetex SAW (Schlüssel-Depomat, Fächer für Messgeräte (Blutdruck, Blutzucker), Notfallboxen, Taschen etc.). Vorhänge blickdicht bei Verglasungen an Weg- und Aufenthaltsflächen notwendig wegen Spitetex-Sprechstunde. Türen und Innenverglasungen zu Verkehrsflächen sollen die Sprachverständlichkeit reduzieren.
Küche	Küche Gemeinschaftsraum 1 KS (integriertes Gefrierfach) ca. 125 l - 220 l, 1 Glaskeramikkochfeld mit 4 Kochstellen, 1 Backofen mit Heissluft, 1 Dampfzug, 1 Gastro-Geschirrspüler (Typ projektabhängig mit Betrieb abzustimmen), Kochfeld in derselben Front, wie die Spüle. 1 Kehrtrichtfach, 1 Hochschrank, Oberschränke, Arbeitsfläche mit 3-fach Steckdose, durchgehende warmweisse LED-Beleuchtung der Arbeitsfläche, 1 Putzschrank (mit Besenhalter und Putzmittelkorb). Lieferung von Geschirr etc. durch SAW. Sämtliche Geräte nach „Masterplan Energie der Stadt Zürich“.
Einrichtung	Tische klappbar und stapelbar, die Bedienbarkeit muss durch eine Person möglich sein. Stühle mit (1/2) und ohne (1/2) Armlehnen, stapelbar, Rücklehne muss über Füsse hinausstehen, Armlehnen gut zum Abstützen, leicht erhöhte Sitzhöhe Das Mobiliar muss feuchteresistent und einfach zu reinigen sein. ... <u>Garderobe</u> .
Sanitärzelle	Die Sanitärzelle beim Gemeinschaftsraum kann als unisex-WC und muss als IV-WC ausgebildet sein.

Elektro	<p>Access point(s) WLAN für Innen- und (projektabhängig) Aussenbereich (siehe Kapitel Wlan / UKV).</p> <p>Steckdosen, Reinigungssteckdose</p> <p>Beleuchtung dimmbar (gute Ausleuchtung, warme und wohnliche Raumstimmung)</p> <p>Steuerung Sonnenschutz (Wind, Regen, Sonne)</p>
Beamer	<p>Steckdose und Netzwerkdose auf Rack SAW (für Anbindung Netzwerk SAW und Internet) an geeigneten Decken- oder Wand-Standort (Anbau Projektionsfläche, Projektion auf weisse Wand, Standort mobile Leinwand nachweisen).</p> <p>Die Beschaffung von Beamer, Schnittstelle, ggf. Leinwand und allfälliger weiterer Komponenten erfolgt innerhalb der Bauabrechnung auf Grundlage einer technischen Definition durch den Bereich Wohnen.</p>
Lüftung	<p>Bei grösseren Gemeinschaftsräumen mit Veranstaltungen mit vielen Teilnehmenden ist eine mechanische Lüftung zu prüfen und wo (nach SIA) notwendig einzuplanen.</p>
Sanitär	<p>Die Produkte in der Sanitärzelle (IV-WC) sind robust, gut zu reinigen und nachzufüllen, einfach revisionierbar und Ersatzteile einfach beschaffbar (z.B. CWS oder gleichwertig). Papierhandtücher in Dispensern sind anderen Lösungen vorzuziehen.</p>
Kosten	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allfällige festinstallierte Sitzbänke, Ablagen, Garderobe, Schränke (u.a. Spixtex), Akustikelemente, Vorhänge (als Sicht- u./o. Blendschutz u./o. Verdunkelung) - (i.d.R. aussenliegender) Sonnenschutz - festinstallierte Beleuchtung bzw. Deckenleuchten - Küche gem. Spezifikation - mobiles Innenmobiliar, mobile Leuchten gem. Spezifikation - Wlan-Access Point(s) f. Gemeinschaftsraum und Küche, Beamer mit Schnittstelle; inkl. Verkabelung zentrales Rack (gem. Kapitel "Wlan/UKV") <p>Durch SAW Betrieb zu bestellen, d. Bauprojekt zu montieren u. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seifen-, Desinfektionsmittel-, Papierhandtuch-, Hygienebeutel-Dispenser, Abfallbehälter, Hygiene-Abfallbehälter <i>(aufgrund bauseitiger Lieferung durch SAW Betrieb keine Aufnahme in Gewährleistung Bauprojekt)</i> <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utensilien, Geschirr, ggf. Reinigungsgeräte Küche - Veranstaltungskoffer, Flipchart, Bücher und Spiele, Gerätschaften Kurse - Verbrauchsmaterialien Gemeinschaftsraum, Küche, Sanitäranlagen <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>
Gemeinschaftsbad	<p>Information: Die in einigen Siedlungen noch vorhandenen „Wohlfühlbäder“ werden zukünftig nicht mehr erstellt.</p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.12 Fitnessraum

Allgemein

Die SAW bietet in den Siedlungen einen Fitnessraum zur gemeinsamen Nutzung durch die Mieterschaft an. Die Erschliessung des Fitnessraums muss barrierefrei, schwellenlos und benutzerInnen-freundlich sein. Der einladend gestaltete und gut lüftbare Raum ist möglichst dem Gemeinschaftsraum anzugliedern, aufgrund der Begegnungsmöglichkeiten und der WC-Anlagen.

Element	Anforderung
Konzept	Als grobe Richtgrösse soll je nach Anzahl Bewohnender von einem Raum von ca. 10 – 15 m ² , kurze Raumseite min. 3.5 m ausgegangen werden. Lage in Nähe Gemeinschaftsraum, i.d.R. im EG, Tageslicht erwünscht.
Boden	Matt, einfarbig oder kontrastarm gemustert, nicht spiegelnd und rutsicher GS1/R10, nicht spiegelnd.
Wand	Hell und matt, Kontrast zu Boden, Wandanstrich abwaschbar.
Decke	Hell und matt.
Sonnenschutz	Aussenliegender <u>Sonnenschutz</u> mit leichtgängiger Handbedienung, Leerrohr für Elektrifizierung vorsehen. Bei stark sonnenexponierten Räumen muss der aussenliegende Sonnenschutz elektrisch und sonnenstands-gesteuert sein.
Sichtschutz	<u>Vorhang</u> , einläufig, handbedient, blickdicht, hell.
Einrichtung	<u>Fitnessgeräte</u> : i.d.R. Sprossenwand, Fitness-Velo projektweise abzustimmen. 2 <u>Stühle</u> (mit Armlehnen) Das Mobiliar/die Ausstattung muss feuchteresistent und einfach zu reinigen sein.
Elektro	Internetanschluss (abhängig Gesamtkonzept) für Einrichtung WLAN Steckdosen, Reinigungssteckdose Beleuchtung (gute Ausleuchtung, blendfrei)
Sanitär	Waschbecken Seifen- und Papierhandtuchspender Abfallkorb
Kosten	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allfällige festinstallierte Garderobe, Schränke, Vorhänge, Akustikelemente - Wlan-Access Point(s); inkl. Verkabelung zentrales Rack (gem. Kapitel "Wlan/UKV") - Waschbecken <p>Durch SAW Betrieb zu bestellen, d. Bauprojekt zu montieren u. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seifen- und Papierhandtuchspender, Abfallkorb <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fitnessgeräte, mobile Ausstattungselemente <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.13 Spitex

Allgemein

Die Spitex verfügt nur in einigen Siedlungen über ein eigenes Spitex-Büro. Hierfür ist das Programm projektweise mit der Spitex SAW abzustimmen.

Ansonsten kommen die MitarbeiterInnen der Spitex mobil in die Siedlungen und nutzen nur eine Anzahl Schränke im Bereich des Gemeinschaftsraums für ihre Arbeit.

Element	Anforderung
Konzept	2 <u>abschliessbare Schrankelemente</u> im Gemeinschaftsraum nach Bedürfnissen der Spitex (Depomat, Fächer für BD, BZ, Notfallboxen, Taschen etc.).
Einrichtung	<u>Schlüsseldepomat</u> für Wandmontage (ca. 50/50 cm), Lieferung SAW. Tresor (Model Stark Serie 300–E, Theler & Partner, Dietikon), muss in massive Wand geschraubt werden, Lieferung SAW zum Einbau in abschliessbaren Schrank.
Briefkasten	1 <u>Briefkasten</u> in der allgemeinen Briefkastenanlage.
Schlüsselrohr	1 Reserve-Schlüsselrohr in Fassade, möglichst überdacht, Höhe ca. 100 cm ab fertigem Boden, in Nähe Haupteingang. Beschriftung nach Signaletikkonzept.
Separates WC	Spitex nutzt WC Gemeinschaftsraum mit Lavabo inkl. Handtuchspender (z.B. CWS od. glw.) und Seifenspender.
Parkplatz	1 mit „Spitex Zürich SAW“ beschrifteter <u>Parkplatz</u> , die Lage soll nahe beim Eingang (und wo vorhanden nahe beim Zugang zum Spitexbüro) sein, gut beleuchteter Weg und Parkplatz (Nachtdienst). Projektweise ist mit Leiter Infrastruktur und Unterhalt SAW festzulegen, ob der Spitex-PP auch durch den Hauswart / die Hauswartin genutzt wird. <u>Ladestation(en) E-Mobilität</u> ist/sind projektweise festzulegen.
Kosten	<i>Hinweis: Kosten bei Siedlungen ohne Spitex / Hauswart-Team-Hauptstützpunkt siehe weitere Kapitel.</i>
Kosten Hauptstützpunkt	<p><i>Hinweis: Hauptstützpunkte fassen die Arbeitsplätze Spitex und den Arbeitsplatz Hauswart nutzungsflexibel und zusammen, die spezifische Projektdefinition erfolgt durch SAW Spitex und Betrieb.</i></p> <p><u>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Allfällige festinstallierte Sitzbänke, Ablagen, Garderobe, Schränke, Akustikelemente, Vorhänge (als Sicht- u. Blendschutz) - (i.d.R. aussenliegender) Sonnenschutz - Teeküche gem. projektabhängiger Spezifikation - festinstallierte Beleuchtung bzw. Deckenleuchten - Wlan-Access Point(s) Eingangsbereich u. Aufenthalt, 2.5 Dosen UKV (Wanddose od. Kabelkanal) je Arbeitsplatz; gem. projektabhängiger Spezifikation u. inkl. Verkabelung zentrales Rack (gem. Kapitel "Wlan/UKV") <p><u>Durch SAW Betrieb zu bestellen, d. Bauprojekt zu montieren u. abzurechnen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seifen-, Desinfektionsmittel-, Papierhandtuch-, Hygienebeutel-Dispenser, Abfallbehälter, Hygiene-Abfallbehälter (<i>aufgrund bauseitiger Lieferung keine Aufnahme in Gewährleistung Bauprojekt</i>) <p><u>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - mobiles Innenmobiliar <u>und</u> mobile Leuchten <u>für</u> Arbeitsplätze, Bespre-



	<p>chungsräume u. Aufenthaltsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none">- Wlan-Access Point(s) weitere Räume gem. projektabhängiger Spezifikation; inkl. Verkabelung auf Dosen UKV- Utensilien, Geschirr, ggf. Reinigungsgeräte Küche- Verbrauchsmaterialien Aufenthalt, Küche, Sanitäranlagen- (<i>Ausrüstung Werkstatt, Aussengeräte Hauswart siehe Kapitel "Hauswart-räume"</i>) <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>
--	---

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.14 Wäscheannahme und Wäscheausgabe

Allgemein

Alle 14 Tage können die MieterInnen ihre Wäsche in unsere Wäscherei geben. Das Waschen ist im Dienstleistungspaket inbegriffen. Gegen Aufpreis wird die Wäsche auch gebügelt.

Wer selber waschen möchte, kann Waschküche und Trockenraum in der Siedlung benutzen. Die Wäschetransporte erfolgen mit Wäschewagen. Der Umschlag ins Haus und in die Annahme, müssen barrierefrei und schwellenlos sein.

Element	Anforderung
Konzept	Die Lage sollte vorzugsweise im Erdgeschoss sein. Eine natürliche Belichtung ist wünschenswert. Mit einer guten Lifterschliessung und richtigen Liftgrösse kann der Raum auch im Untergeschoss liegen. Nach Möglichkeit sollen die beiden Funktionen Wäscheannahme (schmutzige Wäsche, Geruchsbelastung) und Wäscheausgabe (saubere Wäsche) in separaten Räumen mit je entsprechender Lüftung organisiert sein. Die Wäscheabgabe erfolgt selbständig durch die BewohnerInnen.
Konzept Kleinsiedlung	Bei einer Kleinsiedlung (Liegenschaft mit weniger als ca. 30 Wohnungen) oder bei beengten Platzverhältnissen kann die Wäscheannahme und -ausgabe auch als separate Wäscheschränke (siehe Masse unten) mit Spitexschränken (Lager) kombiniert werden.
Boden	Rutschsicher GS1/R10, nicht spiegelnd.
Wand	Hell und matt, Kontrast zu Boden.
Decke	Hell und matt.
Einrichtung	Regal ohne vertikale Trennungen für Wäschesäcke, Platzbedarf pro MieterIn: ca. 0.50 x 0.50 x 0.50 m (B x H x T), max. Höhe Oberkante des obersten Tablars 1.60 m. <u>Wäschewagenstellplatz</u> damit die Wäsche auf die Tablare eingeräumt werden kann. Auf 30 Bewohnende ca. 1 Wäschewagen (ca. 73 x 130 x 145 cm, L x B x H).
Elektro	Gute warmweisse LED-Beleuchtung, Steckdose. Reinigungssteckdose
Lüftung	Auch in Räumen mit Fenster mechanische Lüftung vorsehen (Feuchtigkeit und Gerüche Wäsche).
Kosten	Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen: - festinstallierte Regale u. Ablagen Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren und abzurechnen: - Wäschewagen, weitere lose Ausstattung <u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.15 Waschküchen und Trocknungsräume

Allgemein

Die SAW bietet in den Siedlungen Waschküchen und Trocknungsräume zur gemeinsamen Nutzung durch die Mieterschaft an. Die Erschliessung der Wasch-/Trocknungsräume muss barrierefrei, schwellenlos und benutzerInnenfreundlich sein. Die Räume sind Flächen anzugliedern, wo spontane Begegnungen stattfinden und sie sollen eine gute Aufenthaltsqualität haben und möglichst über Fenster verfügen.

In den Wohnungen werden grundsätzlich keine Wasch- und Trocknungsgeräte installiert.

Die SAW bietet mit ihrer externen Wäscherei zusätzlich einen Wäscheservice für MieterInnen an, die selber nicht mehr waschen können oder wollen. Diese Leistung ist im Dienstleistungspaket inbegriffen. Siehe auch Kapitel Wäscheannahme / -abgabe.

Element	Anforderung
Boden	Rutschsicher GS1/R10, nicht spiegelnd.
Wand	Hell und matt, Kontrast zu Boden.
Decke	Hell und matt.
Sonnenschutz	Aussenliegender Sonnenschutz mit leichtgängiger Handbedienung, Leerrohr für Elektrifizierung vorsehen.
Elektro	<u>Washmaster</u> (Merker) für die individuelle Abrechnung Nutzung der Waschmaschinen und Tumbler. Waschmaschinen mit direkt in die Maschine integriertem System (Washmaster von Merker AG od. glw.) mit Anschluss an UKV zu Rack SAW (Internetanbindung) ist vorzusehen (siehe auch Kapitel Wlan / UKV). <u>LED-Leuchten</u> mit einfachem Leuchtmittelwechsel. Reinigungssteckdose und Steckdose für Bügelstation <u>Höhe Bedienelemente</u> alle Geräte 0.80 – 1.10 m. Sämtliche Geräte nach Vorgaben „Masterplan Energie der Stadt Zürich“.
Waschen / Tumbler	Pro 20 Wohnungen je eine Waschmaschine und je einen Tumbler. Nach Möglichkeit ist die Option einer Nachrüstung zu planen (Wasseranschluss und Sockel für weitere WM / TR zur Erreichung Schlüssel 1 WM/TR je 15 Whg). Die Maschinen müssen <u>Frontlader</u> sein und auf einem Sockel (baulicher Sockel oder Geräteerhöhung) von ca. 0.30 m montiert werden (Beladungshöhe 0.60 – 0.90 m). Bedienelemente max. 1.10 m, einfache und klar erkennbare Bedienung. Eine Turmanordnung ist aus Bedienungsgründen für ältere NutzerInnen <u>nicht</u> möglich. Es können mehrere Geräte im selben Raum aufgestellt werden. Ein <u>Ausguss</u> mit OK 0.85 m und Beckenhöhe ca. 30cm (Befüllen u. Reinigung Eimer), <u>Einhebelmischer</u> mit Kalt- und Warmwasser für die Filterreinigung etc. ist in unmittelbarer Nähe der Waschmaschinen vorzusehen.
Trocknen	Zusätzlich sind pro 20 Wohnungen ein Trocknungsraum (ca. 10.0 m ²), ausgerüstet mit einem <u>Lufttrocknungsgerät</u> (Bedienelemente H = 0.80 - 1.10 m) und einem dazugehörigen <u>Aufhängesystem (Seile)</u> , vorzusehen. Die Seile sind in altersgerechter Höhe zu montieren (max. 1.90 m). Es sollen 3 Seile auf einer Höhe von ca. 1.40 m montiert sein. Ein Kartensystem für die individuelle Kostenbelastung der Stromkosten Lufttrocknungsgerät ist <u>nicht</u> vorgesehen.

Türen	Die Motorisierung (Türautomatik, Öffnungsunterstützung, Rückhaltemagnet brandfallgesteuert, etc.) der Türe(n) zu Waschküche und Trockenraum projektbezogen und unter Einbezug des Leiters Infrastruktur und Unterhalt/SIBE prüfen.
Ausstattung	<p>2 Stühle (mit Armlehnen) und <u>Tisch</u> (mit Tischfläche ca. 0.80 x 1.20 m) in der Waschküche.</p> <p>Platzbedarf Bügelstation (ca. 50 x 150 cm plus Bewegungsraum) in Planung berücksichtigen. Die allfällige Beschaffung der Bügelstation erfolgt ausserhalb der Bauabrechnung durch den Bereich Wohnen.</p> <p><u>Magnetwand</u> für zwei A3-grosse Waschpläne.</p> <p>Persönliche, abschliessbare Kästli für die Einlagerung der Waschmittel sind nicht vorzusehen.</p> <p>Die Einrichtung von Fächern für Waschmittelaufbewahrung ist projektweise zu prüfen.</p>
Kosten	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allfällige festinstallierte Sitzbänke, Ablagen, Magnetwand - mobiles Innenmobiliar gem. Spezifikation - Secomat und Wäscheleinen festmontiert - je Waschküche (Anbindung Abrechnungssystem) 1 Dose UKV auf zentrales Rack (gem. Kapitel "Wlan/UKV") <p>Durch SAW Betrieb zu bestellen u. anzuschliessen, d. Bauproj. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - neue Waschmaschinen u. Tumbler (<i>aufgrund bauseitiger Lieferung und Anschluss durch SAW Betrieb keine Aufnahme in Gewährleistung Bauprojekt</i>) <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waschmaschinen u. Tumbler sofern aus Bestand SAW Betrieb verfügbar - Sonderausstattungen wie Bügelstation, etc. - Allfällige mobile Wäscheständer, Behälter, Reinigungsgeräte <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend: ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 01.10.20 / HOC

2.16 Keller / Abstellraum

Allgemein

Keller und Abstellräume müssen von allen BewohnerInnen selbständig und sicher erreicht und benutzt werden können. Zur guten Erreichbarkeit gehört auch, dass zwischen Treppenhaus bzw. Lift und dem Wohnungskeller möglichst wenige und möglichst leichtgängig zu bedienende Türen sind. Reduits in den Wohnungen sind wegen der kurzen Distanz ein grosser Mehrwert.

Element	Anforderung
Boden	Rutschsicher GS1/R10, matt und einfarbig, nicht spiegelnd.
Wand	Hell und matt, Kontrast zu Boden.
Decke	Hell und matt.
Elektro	<p><u>In Mieterkellern</u> keine Steckdosen.</p> <p>In Korridoren und Mieterkellern FL-Beleuchtung mit Bewegungsmelder mit Minute-rie bzw. wenn möglich mit Akustikbewegungsmelder.</p> <p>In <u>Velo- bzw. Abstellräumen</u> ca. zwei, je separat abgesicherte (stromlos schaltbar durch Hauswart) Steckdose(n) auf 0.80 – 1.10 m für Aufladung Geräte (elektrische Rollstühle, etc).</p> <p>FL-Beleuchtung mit Präsenzmelder.</p>
Türen	<p>0.80 – 0.90 m nutzbare Breite, schwellenlos, nach aussen öffnend.</p> <p>Auf der Öffnungsseite soll neben der Türe min. 0.60 m freier Bewegungsraum sein.</p> <p>Mechanische Türschliesser möglichst vermeiden.</p> <p>Nur schwellenfreie Luftschutztürsysteme einsetzen.</p> <p>Türen vom Treppenhaus bzw. Lift bis in den Kellergang mit Vorrüstung für nach-trägliche Motorisierung oder Ansteuerung mit brandfallgesteuertem Rückhal-temagnet versehen (Leerrohre, entsprechende Zulassung der Türe, Platzverhält-nisse Türmotor, Türen nicht abschliessbar).</p>
Korridore	In langen Kellerkorridoren Wendeplätze nach SIA 500 vorsehen.

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 29.04.21 / HOC

2.17 Entsorgung von Abfällen und Grüngut

Allgemein

Für unsere MieterInnen ist eine zweckmässige und gute Bedienbarkeit sehr wichtig. Der Containerplatz soll in das Umgebungskonzept einbezogen werden und soll durch das ERZ direkt bedient werden.

Raum	Anforderung
Lage	Der Containerplatz sollte an der Strasse liegen, welche mit dem Kehrrichtfahrzeug bedient wird. Unterflurcontainer sollen projektweise geprüft werden.
Konzept	Der Zugang für die MieterInnen muss schwellenlos sein (Hauseingang - Containerplatz). Die Bedienbarkeit für ältere Menschen ist zu beachten. Bei grösseren Anlagen soll der Containerplatz auch überdacht sein. Bei nur in absoluten Ausnahmefällen vorzusehenden Indooranlagen ist der Geruchsimmission grosse Beachtung zu schenken.
Container	1 <u>Zürisack Container</u> pro ca. 20 Wohnungen. 1 <u>Papiercontainer</u> pro ca. 50 Wohnungen 1 <u>Betriebscontainer</u> , Anzahl je nach Siedlungsgrösse anpassen. Zu beachten ist auch die „Verordnung für die Abfallbewirtschaftung in der Stadt Zürich“. Nach Absprache mit der Stadt Zürich, Entsorgung und Recycling (ERZ) sind auch Unterfluranlagen möglich. <u>Grüncontainer</u> , fixe Platzierung für ERZ Abholung vorsehen. Mobile Gitter oder Mulden nach SAW Bedarf bzw. Gartenanlage. Platz für Zwischenlagerung berücksichtigen. Bei Siedlung bis 0.5 Hektar Umschwung ist eine <u>Grünmulde</u> mit 6 m ³ Inhalt anzustreben, ab 0.5 Hektar 10 m ³ , Mulde abschliessbar (Schlüssel wenn möglich im Schliessplan), bodeneben, Betongrube mit Bodenablauf.
Kosten	Im Bauprojekt zu planen, submittieren und abzurechnen: - Allfällige festinstallierte Grünmulde, allfällige UFC Durch SAW Betrieb zu bestellen u. aufzustellen, d. Bauproj. abzurechnen: - Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen: - Mobile Container <u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 13.08.20 / HOC

2.18 Tiefgarage / Parkplätze / Abstellplätze

Allgemein

Mobilität ist auch im Alter von grosser Bedeutung. Dazu gehört der Transport im eigenen oder fremden Auto. Garage und deren Erschliessung müssen hindernisfrei und sollen über kurze Wege erreichbar sein.

Die SAW strebt die Minimal-Anzahl an Parkplätzen an (ggf. mit Mobilitätskonzept). Unterirdische Parkierung ist in der Regel insbesondere aus Kostengründen zu vermeiden.

Element	Anforderung
Spitex	Für die Spitex soll ein Parkplatz mit Beschriftung "Spitex Zürich SAW" ausgewiesen werden. Ersatzweise nutzt die Spitex einen Besucher-Parkplatz.
Besucher-PP	Vorzugsweise im Aussenbereich und in der Nähe des Hauseingangs, <u>min. 1 Behindertenparkplatz für BesucherInnen</u> .
PP Bewohner	<u>Min. 1 Behindertenparkplatz für BewohnerInnen</u> , in der Nähe des Hauseingangs bzw. des Zugangs zu Treppenhaus und Lift.
Beschriftungen	Beschriftungen nach Signaletikkonzept.
Boden	Rutschsicher GS2/R11, eben und matt. Kontrast Boden zu Wand. Längsgefälle von Parkplätzen max. 4%. Auch im Aussenbereich geschlossene Beläge (keine Rasengittersteine od. ähnl. sondern Asphalt, Verbundsteine od. ähnl.)
Wand	Hell und matt.
Decke	Hell und matt.
Elektro	Reinigungssteckdose(n) Tiefgarage. <u>Beleuchtung Tiefgarage</u> als LED-Sicherheitsdauerbeleuchtung mit Präsenzmelder. <u>Ladestation(en) E-Mobilität</u> ist/sind projektweise festzulegen.
Türen	0.80 – 0.90 m nutzbare Breite. Auf der Öffnungsseite soll neben der Türe min. 0.60 m freier Bewegungsraum sein. Mechanische Türschliesser möglichst vermeiden.

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.19 Hauswarträume

Allgemein

Die SAW führt eine eigene Hauswartung. Der Hauswart als Bezugsperson bietet den MieterInnen alltagspraktische Hilfeleistungen, erledigt kleinere Reparaturen und pflegt, ggf. unterstützt durch die SAW-Gärtner, mit siedlungseigenen Geräten die Umgebung. In einigen Siedlungen wird die Umgebung durch externe Firmen unterhalten.

Der Hauswart führt Wohnungsabgaben und -übernahmen durch und begleitet Arbeitseinsätze von Handwerkern. Die Reinigung der Allgemeinräume erfolgt durch externe Firmen die ihre Geräte in den SAW-Siedlungen einlagern.

Die Büroarbeiten nehmen ca. 30% der Arbeitszeit eines Hauswartes ein. Das Hauswartsbüro/ Werkstatt muss für Lieferanten und Handwerker und auch für die MieterInnen gut auffindbar sein.

Das Büro soll im Erdgeschoss in der Nähe des Hauseingangs liegen und Tageslicht aufweisen. Werkstatt und Lager sind idealerweise als ein Raum organisiert und können im Untergeschoss liegen.

Die Anforderungen an die Hauswarträume können sich je nach Aufgabenumfang, z.B. Grösse und Art der Umgebung, unterscheiden. Eine Nebensiedlung kann einfacher ausgerüstet sein als eine Hauptsiedlung.

Die Zuordnung "Neben-" oder "Hauptsiedlung" und die detaillierte Definition des Anforderungsumfangs erfolgen durch die Projektleitung Bau und Entwicklung zusammen mit dem Leiter Infrastruktur und Unterhalt/SIBE.

Das Mobiliar wird zu Lasten der Bauabrechnung vom Betrieb SAW bestellt und geliefert.

An eine Hauptsiedlung werden folgende Anforderungen an Raum und Betriebseinrichtungen gestellt:

Element	Anforderung
Büro ca. 8m ²	20° C Installation: Gute LED-Beleuchtung, Kommunikationsanschlüsse PC / Internet / Telefon, Steckdosen, Schalter mit Reinigungssteckdose. Höhere Einbruchssicherheit gefordert, 3-Pkt-Verschlüsse für Türe und Fenster. Schlüsseldepotat für Wandmontage (ca. 50/50 cm). Lieferung durch SAW. Einzuplanen sind: 1 Bürotisch 1.80 x 0.90 m, Beistellmöbel 2.0 x 0.90 m für Fax / Drucker, 1 Aktenschrank 1.00 x 2.00 m (alle B x T). Lieferung durch SAW.
Werkstatt ca. 15 m ² inkl. Lagerraum	20° C Installation: Gute LED-Beleuchtung. Elektro Kleinverteiler (z.B. Gifas-electric, Typ 2812/ 120 x 268 x 132 mm, Art.-Nr. 57019. Ausgang 2 x T13, 2 x T15). Waschtrog in Edelstahl ca. 0.65 x 0.50 m mit Warm- und Kaltwasser (Handränder) Einzuplanen sind: 1 Werkbank 1.60 x 0.80 m, 1 Werkzeugschrank 1.0 x 0.90 m (beide B x T), 1 Werkzeugkorpus unter Werkbank, 2 Garderobenschränke abschliessbar. Lieferung durch SAW.
Lagerraum siehe Werkstatt	Für Ersatzteile. Muss nicht beheizt sein, aber Frostsicherung. Installation: Beleuchtung, Schalter mit Steckdose. Einzuplanen sind: 6.0 x 0.5 m (B x T) raumhohe Lagergestelle gut zugänglich. Lieferung durch SAW.

Aussengeräterraum ca. 15-25m ² (ggf. projektbezogen kleiner; Klärung jew. mit Leiter Infrastruktur und Unterhalt)	Im Gebäude oder als gedeckter, geschlossener und abschliessbarer Aussenraum. Die gelagerten Maschinen müssen im Winter betriebstauglich sein, Temperatur darf nicht unter 4°C fallen. Dieser Raum muss von aussen mit einer nach aussen öffnenden Türe von mindestens 1.20 m nutzbarer Breite erschlossen sein, und dient der Aufstellung der Gartengeräte. Die Raumgrösse ist abhängig von den einzulagernden Geräten und der Grundrissform projektweise zu definieren. Installation: 380V Anschluss, 1 Steckdose Typ 13 220V/10A FI, Beleuchtung. Bei Innenraum Bodenablauf mit Ölabscheider gemäss Vorschriften, Lüftungsmöglichkeit. Einzuplanen sind: 3.0 x 0.5 m Lagergestelle (B x T). Lieferung durch SAW. Benzinkanister 5 x10 l Gebinde feuerhemmend: Werden siedlungsspezifisch vom Betrieb SAW bekanntgegeben.
WC	Ein WC mit Lavabo für den Hauswart/die Handwerker wird nur vorgesehen, wenn keine allgemein zugänglichen WC-Räume (beim Gemeinschaftsraum) geplant sind.
Putzraum ca. 4 m ²	Für externe Reinigungsfirmen frostfrei. Der Putzraum darf nicht via Hauswartbüro bedient werden. Installation: Ausguss mit KW/WW, Grundbelüftung, Beleuchtung, Schalter mit Steckdose.
Budget	Das Budget wird projektweise definiert.
Parkplatz	Projektweise ist mit Leiter Infrastruktur und Unterhalt SAW festzulegen, ob der Spitex-PP auch durch den Hauswart / die Hauswartin genutzt wird. <i>(Siehe Kapitel Spitex)</i>
Kosten Büro	Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen: - Festinstallierte Beleuchtung - 2 Dosen UKV auf auf zentrales Rack (gem. Kapitel "Wlan/UKV") Durch SAW Betrieb zu bestellen u. einzurichten, d. Bauproj. abzurechnen: - Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen: - Mobiles Innenmobiliar, Aktenschrank und alle Arbeitsmittel
Kosten Werkstatt	Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen: - Festinstallierte Beleuchtung - Elektro-Kleinverteiler gem. Spezifikation Durch SAW Betrieb zu bestellen u. einzurichten, d. Bauproj. abzurechnen: - Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen: - Werkbank, Werkzeugschrank, Korpus u. Garderobenschränke - Mobiles Innenmobiliar u. alle Arbeitsmittel / Werkzeuge - Gestelle Lagerraum
Kosten Aussengeräterraum	Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen: - Festinstallierte Beleuchtung - Allfällig notwendiger Bodenablauf mit Ölabscheider Durch SAW Betrieb zu bestellen u. einzurichten, d. Bauproj. abzurechnen: - Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen: - Gestelle, Kanister, alle Maschinen, Arbeitsmittel / Werkzeuge

Kosten Putzraum	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festinstallierte Beleuchtung - Ausgussbecken <p>Durch SAW Betrieb zu bestellen u. einzurichten, d. Bauproj. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regale, Schränke, Utensilien-Befestigung - Allfällige Spender, Abfallbehälter bei Ausguss
Kosten allg.	<u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.20 a Elektroanlagen

Allgemein

Die Alterswohnungen der SAW sind Wohnungen für Personen über 60 Jahre, die einen Haushalt selbstständig führen können. Mit zunehmendem Alter können Beweglichkeit, Sehvermögen etc. abnehmen und alltagspraktische Hilfen (wie gute Bedien- und Lesbarkeit von Apparaten und Elementen, gute Ausleuchtung, etc.) sind wichtig. Spezielle Elektroinstallationen sollen projektweise geprüft werden, in jedem Fall kann aber eine altersgerechte Feinplanung (z.B. der Beleuchtung) im Alltag der MieterInnen sehr wertvoll sein. Der Einsatz moderner Technologien und Kommunikationsmittel soll je nach Projekt geprüft werden.

Notstrombeleuchtungen nach gesetzlichen Vorgaben für Wohnbauten.

Raum	Anforderung
Konzept	Siehe Baustandards der verschiedenen Räume, wie Nasszellen, Küchen, Gemeinschaftsräume, etc.
Masterplan Energie	Die im Einsatz stehenden elektrischen Geräte und Maschinen sollen in Bezug auf Ihren Energieverbrauch vorbildlich sein. (gemäss „Masterplan Energie der Stadt Zürich“).
Revisionierbarkeit	Bei der elektrischen Ausrüstung und insbesondere bei der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass die Elemente einfach revisionierbar (durch einen Hauswart alleine) und unterhaltsarm sind.
Schalter, Dosen	Schalter und Dosen sollen sich kontrastreich von der Wand abheben ("Zebra" mit Grundplatte dunkel und Schalter- / Doseneinsatz hell).
Active Assisted Living	Projektweise soll der Einsatz von Gebäudeautomatik/elektronische Hilfsmittel wie "intelligente Leuchtmittel", elektrische Herdabschaltung, Notrufsysteme etc. geprüft werden.
Kosten	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licht- u. Kraftinstallation gem. Spezifikationen Einzelkapitel - Glasfaserinstallation bis in Wohnungen <p>Durch SAW Betrieb zu bestellen u. einzurichten, d. Bauproj. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allfällige Ausrüstungen / Installationen "Active Assisted Living" - Mieterseitige Kommunikationstechnik ab Glasfaserdose OTO <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>

2.20 b Kommunikation

Allgemein

Das Ziel ist vernünftige Flexibilität für die MieterInnen und die Nutzung zukünftiger Angebote zu einem bezahlbaren Preis.

Raum	Anforderung
Vertragsebene	Stand 2021: Das Glasfaser-Grundnetz wird bis in jede Wohnung gezogen (OTO-Dose i.d.R. in Wohnzimmer).

	Eine allfällige weitere Verkabelung in der Wohnung gibt der/die MieterIn auf eigene Rechnung in Auftrag.
Installations-konzept	<p>Das Installationskonzept richtet sich nach dem jeweiligen Stand der Technik und den spezifischen Projektanforderungen. Es wird von der SAW projektweise freigegeben.</p> <p>Die Steigzone bietet ab der Hauptverteilung ein Reserve-Leerrohr zu jeder Wohnung. Die Verrohrung der Wohnung erfolgt i.d.R. sternförmig ab Standort OTO-Dose..</p>
Wohnungs-Installation	<p><u>Wohnzimmer:</u> Glasfaserdose (OTO)</p> <p><u>2. Zimmer:</u> Leerrohr(e) für Nachrüstung Anbindung an Glasfasernetz (Kat oder Glas)</p> <p><u>3. Zimmer:</u> Leerrohr(e) für Nachrüstung analog 2. Zimmer (Leerrohre Zimmer mit Blinddeckel für einfache Aktivierung)</p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 / HOC

2.21 Lüftungsanlagen

Allgemein

In Neubauten ist die kontrollierte Wohnungslüftung ein Bestandteil des Minergie Standards.

Bei Umbauten und Sanierungen ist die kontrollierte Wohnungslüftung anzustreben.

Bei der Planung ist die Empfindlichkeit älterer Menschen (Luftzug) zu beachten und dass es lange, ruhende Aufenthaltsphasen der BewohnerInnen gibt.

Element	Anforderung
Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Anforderung und Empfehlung gemäss SIA 382/1 und Merkblatt 2023 sowie SWKI VA104-01 sind einzuhalten • Zentrale Mehrwohnungsanlage wird bevorzugt • Drehzahlregulierte direkt angetriebene (ohne Keilriemen) Anlagen werden bevorzugt • Einstellungen der Lüftungsanlage können durch den Mieter nicht verändert werden • Geruchsübertragung zwischen Wohnungen vermeiden durch getrennte Leitungen • Die Kontrolle des Verteilsystem sowie der Zugang für die Reinigung muss gewährleistet sein • Aussenluftfassung: genügend Höhe, Lage beachten (insb. nicht an Raucherecke) und für die Instandhaltung zugänglich • Zugang für Instandhaltung zur Lüftungsanlage, Ventilen / Brandschutzklappen usw. ist jederzeit gewährleistet • Der sommerliche Wärmeschutz wird durch das allfällige Nachströmen von erwärmter Ersatzluft an besonnten Fassaden nicht beeinträchtigt
Kosten	<p>Im Bauprojekt offerieren zu lassen aber nicht zu beauftragen u. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wartungs- u. Servicevertrag nach Spezifikation Betrieb <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21/ HOC

2.22 Heizungs- und Sanitäranlagen

Allgemein

Bei Gebäuden im Minergiestandard Raumtemperaturen nach Vorgabe Minergie. Die Erhöhung der Temperaturen aus dem Minergiestandard heraus soll individuell möglich sein.

Bei den Mieterinnen und Mietern handelt es sich um ältere Menschen, deren Bewegungsbedürfnis nicht mit denen von jungen Menschen gleichgesetzt werden kann. Sie verbringen lange Zeiträume in ruhender Position und haben deshalb das Bedürfnis, dass die Räume, in den sie sich aufhalten, 1-2°C wärmer sind.

Ein Freecooling ist zur Dämpfung sommerlicher Hitzeperioden sinnvoll.

Element	Anforderung
Grundsätze	Heizungsanlagen <ul style="list-style-type: none"> Anforderung und Empfehlung gemäss SIA 384/1 Heizungsanlage in Gebäuden – Grundlagen und Anforderungen sind einzuhalten Nachtabenkung und –abschaltungen sind unter Berücksichtigung der herrschenden Aussentemperaturen vorzunehmen Keine Einzelraumregulierung => nur Temperatur der Schlafzimmer kann durch den Mieter reguliert werden Zugang für Instandhaltung bei Verteiler/Ventile usw. muss gewährleistet sein Badezimmer: Keinen Handtuchradiator vorsehen Raumtemperaturthermostaten sind zu bemustern (Bedienbarkeit) Für Beschaffenheit Befüllungswasser Heizungsanlage aktuelle Richtlinien SWKI und Suissetec beachten
Grundsätze	Sanitäranlagen <ul style="list-style-type: none"> Anforderung und Empfehlung gemäss Richtlinie für Trinkwasserinstallationen W3 (inkl. W3 Ergänzung 1+2) sind einzuhalten Anforderungen und Empfehlungen gemäss SVGW Merkblatt Legionellen (mittleres Risiko) in Trinkwasserinstallationen sind einzuhalten Anforderungen und Empfehlungen gemäss Abwasserleitsätze – Liegenschaftsentwässerung SN 592000 sind einzuhalten Richtlinie G1d für die Erdgasinstallation in Gebäuden sind einzuhalten Der Einsatz von effizienten Ausflussarmaturen ist zu prüfen
Kosten	<p>Im Bauprojekt offerieren zu lassen aber nicht zu beauftragen u. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Allfällige Wartungs- u. Serviceverträge nach Spezifikation Betrieb <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21/ HOC

2.23 Schliessanlage

Allgemein

Die Schliessanlagen in Siedlungen der SAW sollen sicher sein, wartungsarm, einfachen Ersatz bei Schlüsselverlust bieten und die Zugänglichkeit zu allgemein genutzten Bereichen auf einfache Art durch den Betrieb steuern lassen.

Die mechatronische Ausrüstung der Türen der Allgemeinbereiche erleichtert die Steuerung der Zugänglichkeit dieser von unterschiedlichen (auch z.B. Nutzenden des Gemeinschaftsraums auch von ausserhalb der Siedlung) genutzten Bereiche. Die Badges sind dabei einfach vom Betrieb zu programmieren und im Ersatz kostengünstig.

Die Ausrüstung der Wohnungseingangstüren mit bewährten mechanischen Schliesszylindern (innen-seitig als Drehzylinder mit Bedienaufsatz Flacholive "Mega" zur einfacheren Bedienung) gibt den Bewohnenden, neben dem tatsächlichen Einbruchschutz, das gewohnte Gefühl des Abschiessens und damit der Sicherheit.

Der Ersatz eines Wohnungszylinders bleibt relativ teuer, die Kosten, die den Mietenden im Einzelfall entstehen sind aber deutlich reduziert, weil keine allgemeinen Schliesszylinder betroffen sind. Zusätzlich stellen sich bei der mechanischen Schliessung der Wohnungen keine Fragen der Datensicherheit, die bei allen weiteren mechatronischen Schliessungen. Bei den Badge-gesteuerten Systemen wird durch den Betrieb entsprechend der gesetzlichen Regelungen die Sicherheit der Daten vor Diebstahl und Missbrauch sichergestellt.

Das im Siedlungs- bzw. Hauseingangsbereich zu montierende Schlüsselaufbewahrungssystem erlaubt den Mitarbeitenden von Spitex und Hauswartung bei vorliegendem Einverständnis der Bewohnenden die Entnahme einzelner Schlüssel für den Zutritt zu den Wohnungen. Die Entnahme der Schlüssel wird im entsprechenden System gesteuert und überwacht und ist damit flexibel einrichtbar und nachvollziehbar.

Die mechatronische Schliessung der Briefkästen bietet im Einzelfall zusätzliche Möglichkeiten der "Briefkastenkontrolle", also eine Information über länger ausbleibende Leerung und damit die Möglichkeit einer frühzeitigen Intervention durch Spitex und Betrieb. Auch dies im Einzelfall unter Einhaltung entsprechender Regelungen bezüglich Datenschutz.

Element	Anforderung
	Mechantronischer Teil der Schliessanlage
Allgemeinbereiche	Alle <u>allgemein genutzten Türen</u> (wie Schiebetüre Haupteingang, allfällige weitere Aussen- oder Laubengangtüren, Türen zu Gemeinschaftsbereichen, Wäscheaufnahme, etc.) werden mit einer mechatronischen Schliessung ausgerüstet und die Öffnung erfolgt über einen <u>Badge</u> (separat von mechanischen Schlüsseln). Auch die <u>Briefkastenanlagen</u> sollen über Badge öffnen (bei Sanierungen ist die Umsetzbarkeit zu prüfen).
	Mechanischer Teil der Schliessanlage
Wohnungen u. Keller	Die <u>Wohnungseingangstüren</u> erhalten weiterhin <u>mechanische Zylinder und Schlüssel</u> . Die Kellerabteile sind gleichschliessend auf der mechanischen Schliessanlage.
Technik etc.	Die Technikräume und weitere nur für den Betrieb zugängliche Räume erhalten mechanische Zylinder und Schlüssel. Projektabhängig können weitere Schliessgruppen für untergeordnete Räume mit spezifischem Nutzerkreis mit mechanischen Zylindern vorgesehen werden.

Totenzylinder	Je Siedlung sind 1-2 (Anzahl durch Betrieb zu bestimmen) "Totenzylinder" für polizeiliche Zwecke liefern zu lassen. Diese entsprechen den Wohnungszylindern, sie stehen aber zur einfachen Identifizierung innen rund 5mm vor.
Schlüsselrohre	Schlüsselrohre werden für Dritte (Feuerwehr, Lift, Wärmeverbund) nach deren Angaben eingebaut.
Spitex u. Hauswart	Für den Zugang der Spitex und der Hauswartung in Wohnungen wird ein elektronisches Schlüsselaufbewahrungssystem in der Nähe des Haupteingangs einer Siedlung montiert. Dieses erlaubt die Freischaltung einzelner Wohnungsschlüssel für Berechtigte durch den Betrieb. Für das Schlüsselaufbewahrungssystem sind eine Steckdose 230V sowie eine UKV-Dose mit Anschluss auf Rack SAW vorzusehen.
Generalpass	Der Umgang mit dem Generalpass ist projektweise mit dem Betrieb SAW festzulegen.
Kosten	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mechanische und mechatronische Bestandteile der Schliessanlage gemäss Erstausrüstung, inkl. Erstprogrammierung mechatronische Schliessanlage - Dose UKV für Elektronisches Schlüsselbewirtschaftungssystem auf zentrales Rack (gem. Kapitel "Wlan/UKV") - <p>Durch SAW Betrieb zu bestellen u. einzurichten, d. Bauproj. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektronisches Schlüsselbewirtschaftungssystem (z.B. Schlüsseltresor Keybutler); - <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Geräte u. Software zur Programmierung, Bestromung, etc. der mechatronischen Schliessanlage - Wartungs- und Serviceverträge, Schulungen, Weiterbildungen im Zusammenhang mit der mechatronischen Schliessanlage <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>

BAUSTANDARDS DER SAW

STAND 09.03.21 HOC

2.24 a Wlan / UKV

Allgemein Wlan

Für die Bewohnenden der Siedlungen, deren Besucher und für das Personal der SAW werden zentrale Innenräume mit Wlan versorgt. Insbesondere die Spitex nutzt diese Accesspoints für die Synchronisation der offline (in den Wohnungen der Kunden und Kundinnen) erfassten Daten.

Die Accesspoints werden über ein UKV-Netz zum zentralen Rack verbunden und dort auf den städtischen (OIZ) Internetzugang aufgeschaltet.

Allgemein UKV

Zusätzlich zur Wlan-Anbindung einzelner Raumbereiche werden bestimmte technische Installationen und haustechnische Anlagen über die UKV-Verkabelung angebunden um im zentralen Rack mit dem Internet verbunden. Ziele sind die Internet-basierte Überwachung und Fernbedienung der Anlagen.

Element	Anforderung
Grundsätze	Raumbereiche Wlan-Versorgung <ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangsbereich Erdgeschoss • Gemeinschaftsraum • ggf. Teilbereich Aussenraum vor Gemeinschaftsraum (projektabhängig)
Grundsätze	UKV-Anbindungen <ul style="list-style-type: none"> • Accesspoints Wlan • Info-Monitore im Eingangsbereich • Waschmaschinen und Wäschetrockner in Waschküchen • mechatronischer Schlüsselkasten Spitex • Anlagen zur Wärmeerzeugung (siehe Gebäudeautomation) • Anlagen zur Trinkwasser-Warm-Aufbereitung (siehe Gebäudeautomation) • zentrale Lüftungsanlagen (siehe Gebäudeautomation)
Grundsätze	Ablauf und Schnittstellen <ul style="list-style-type: none"> • Lieferung Aktivkomponenten (Rack, Server, Switch, Wlan-Access-Points, Info-Monitor, ggf. Weitere): bauseits (Organisation Aufträge durch PL SAW) zu Lasten Bauabrechnung. • Montage (Vertragen, Auspacken, Montage, Anschluss und Inbetriebnahme der Komponenten): durch den Elektriker (230) zu Lasten Bauabrechnung. • Verkabelung (Kabelwege (Rohre, Pritschen etc.), Einzug Verkabelung und Konfektionierung (Dosen, Stecker)): durch den Elektriker (230) zu Lasten Bauabrechnung. • Erst-Programmierung der UKV-Installationen: bauseits durch IT-Dienstleister SAW bzw. OIZ (Organisation Aufträge durch PL SAW) zu Lasten Bauabrechnung.

Grundsätze	Standards Neben dem Stand der Technik sind die "Richtlinien für Kommunikationsverkabelung" der Stadt Zürich, Organisation und Informatik (OIZ) in ihrer aktuellen Form in Projektierung und Ausführung zu beachten.
Abgrenzung	Die Erschliessungen Internet, Telefon, TV für die Bereiche Wohnungen, Büros Spitex und Hauswart, Werkstatt Hauswart sind in den jeweiligen Kapiteln der Baustandards SAW beschrieben. Für drittvermietete Flächen (Gewerbe, Kita/KiGa, Pflegewohngruppen etc.) sind projektabhängige Regelungen zu treffen.

2.24 b Gebäudeautomation

Allgemein

Die Gebäudeautomation soll neben der technisch notwendigen Vernetzung einzelner haustechnischer Anlagenteile untereinander (z.B. Steuerbefehle zw. Wärmeversorgung und Lüftungsbetrieb) die Fernüberwachung und Fernbedienung der haustechnischen Anlagen gewährleisten, mit dem Ziel betrieblicher und energetischer Effizienz.

Die Definition der zu erfassenden Anlagen und deren Verknüpfung ist projektweise festzulegen.

Element	Anforderung
Grundsätze	Management-Ebene GLT (Gebäudeautomation MSRL) <ul style="list-style-type: none"> • GLT ermöglicht optimalen Betrieb der gebäudetechnischen Anlagen • Offener Kommunikationsstandard auf Automations- und Leitebene (z.B. BACnet), ermöglicht die Integration aktiver Komponenten, teilweise auch ohne Systemintegration • Zugriff auf die GLT vor Ort und Fernzugriff als dezentraler, webbasierter Zugriff • Die GLT steuert, überwacht und zeichnet die laufenden Prozessdaten des Gebäudes auf (inkl. Archivierung)
Grundsätze	Heizung / Lüftung / Sanitär (Gebäudeautomation MSRL) <ul style="list-style-type: none"> • Energiemanagement / Parametrierung / Energieeinsparung • Betriebszustand, Auslastung, Speicherladezustand, Vor- / Rücklauftemperaturen, Netzpumpenregelung anhand Ventilstellungen der Verbraucher, Überwachung, Expansion, usw. (Nach Energie- und Anlagenkonzept) • Direkte Messwerte Temperatur, Druck, relative oder absolute Feuchte, Enthalpie, externe Sollwerte • Verbrauchszählerstände - Ziel ist es, das Energie-Anlagensystem so wirtschaftlich wie möglich betreiben zu können



Grundsätze	Ablauf und Schnittstellen <ul style="list-style-type: none">• Integration Gebäudeautomation im beschriebenen Umfang in Planung, Ausschreibung (inkl. Wartungsvertrag 2 Jahre mit Option Verlängerung auf 5 Jahre) und Realisierung von Neubauten bzw. Gesamtinstandsetzungen.• Realisierung (ohne Leistungen aus Wartungsvertrag) zu Lasten Bauabrechnung.• Abschluss Wartungsvertrag durch SAW Infrastruktur und Unterhalt rechtzeitig vor Bauabschluss und zu Lasten Unterhalt.
Grundsätze	Standards <p>Neben dem Stand der Technik sind die "Richtlinien und Standards der Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik (FS EGT)" der Stadt Zürich, Amt für Hochbauten (AHB) in ihrer aktuellen Form in Projektierung und Ausführung zu beachten.</p>
Abgrenzung	Weitere Anlagen der Gebäudetechnik wie z.B. Brandmeldeanlagen, motorisierte Sonnenschutzanlagen etc. werden in der Regel insb. aus Kostengründen nicht in die Gebäudeautomation eingebunden sondern funktionieren je als "stand-alone" bzw. nur mit ihren internen Schnittstellen.



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich **SAW**

Bau und Entwicklung

Feldstrasse 110
8036 Zürich

Tel. 044 247 73 33
www.wohnenab60.ch

STAND 09.03.21 / HOC

Signaletik SAW-Gebäude

Signaletik-Konzept

Mit dem Signaletik-Konzept unterstützt die Stiftung Alterswohnungen die Bedürfnisse ihrer Zielgruppe: Mieterinnen und Mieter ab 60 Jahren.

Die Signaletik hat ein klares Ziel: der Mieterschaft sowie deren Besucherinnen und Besuchern eine einfache Orientierung zu ermöglichen. Die Signaletik gewährleistet sowohl die Erkennbarkeit der SAW-Gebäude als auch die Orientierung aussen und innen mit einer einfachen und eindeutigen Besucherführung, geprägt durch gute Lesbarkeit, auch für Sehbehinderte.

Das Konzept ist für den einfachen Unterhalt optimiert, es ermöglicht eine flexible und kostengünstige Lösung.

Die vorliegenden Signaletik-Richtlinien bilden einen wesentlichen Pfeiler in der Corporate Identity der Stiftung Alterswohnungen und werden bei Neubauten, Umbauten und Renovationen im Laufe der Zeit umgesetzt.

Version vom 09.03.2021, ersetzt alle bisherigen Manuals / 09.03.2021 HOC



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen
 - 1.1. Marke SAW
 - 1.2. Bild und Wortmarke
 - 1.3. Farben und Kontraste
 - 1.4. Schrifttyp und Grösse

2. Infotypen aussen
 - 2.1. Bautafel
 - 2.2. Strassenbeschilderung
 - 2.3. Siedlungsbeschriftung
 - 2.4. Fassadenkennzeichnung
 - 2.5. Fremdnutzungen
 - 2.6. Parkplatz Beschilderung
 - 2.7. Sonnerie Haupteingang
 - 2.8. Schlüsselrohre

3. Infotypen innen
 - 3.1. Briefkästen
 - 3.2. Infomonitor / Informationstafel
 - 3.3. Etagenbeschriftungen
 - 3.4. Sonnerie Wohnung
 - 3.5. Kellerbeschriftung
 - 3.6. Notfallbeschriftungen
 - 3.7. Türanschriften
 - 3.8. Montagehöhen
 - 3.9. Lift (Aufzug)

1. Grundlagen der Gestaltungsrichtlinien

1.1 Marke SAW

Das Logo mit dem SAW Schriftzug darf nicht verändert werden.

Das Logo als Einheit Bild/Wort erscheint immer oben links oder unten links.

Der minimale Abstand zum Logo beträgt ein einzelnes Kleeblatt in Breite und Höhe.

Das Logo muss bei jedem Gebrauch erneut bei der SAW bestellt werden, damit nirgends veraltete Versionen abgespeichert und wiederverwendet werden.



1.2 Logo Farben und Kontraste

Es stehen drei Farbversionen des Logos zur Verfügung. Bei der Platzierung muss auf möglichst hohen Kontrast geachtet werden, da Menschen mit Linsentrübungen die Umwelt durch einen Gelbfilter wahrnehmen. Optimalerweise wird das farbige Logo eingesetzt.

farbig	Primäre Version für helle Hintergründe
schwarz	für helle Hintergründe
weiss	für dunkle Hintergründe

- Farbraum

Das Logo liegt für verschiedenste Drucktechnische Einsätze vor. Es gilt deshalb vorab den Produzenten nach dem geeignetsten Farbraum-Typen anzufragen. Grundsätzlich stehen folgende Farbraum-Typen zur Verfügung:

CMYK	Subtraktive Farbmischung für 4-Farbendruck
Pantone	Spezialfarbendruck
RGB	Additive Farbmischung für digitale Endgeräte

- Farbdefinitionen

SAW-Blau: C: 100 M: 55 Y: 10 K: 0 | Pantone: 2935

SAW-Rot: C: 10 M: 90 Y: 80 K: 0 | Pantone: 2035

SAW-Schwarz: C: 0 M: 0 Y: 0 K: 100 | Pantone: Prozessschwarz

- Kontraste

Schriftfarbe mit Helligkeitskontrast $K > 0.6$ zur Grundplatte.

Mit starken Kontrasten arbeiten, da Menschen mit Linsentrübungen die Umwelt durch einen Gelbfilter wahrnehmen.

Deshalb: Weiss auf Schwarz, Schwarz auf Weiss.



1.4 Schrifttyp und Grösse

- Schrifttyp

In Ihrem Auftritt gegen aussen verwendet die SAW grundsätzlich die Schrift «Europa» und für Fliesstexte die Schrift «Neue Swift».

Standardschrift für Beschriftungen in Siedlungen der SAW:

Arial Medium, ohne Serifen in Halbfett oder Fettdruck.

Falls der Platz zu knapp für die Standardschrift ist, kann Arial Narrow verwendet werden.

- Grösse

Die Schriftgrösse ist immer in Abhängigkeit zur Lesedistanz zu betrachten. Faustregel zur Berechnung: Schriftgrösse = 3% der Lesedistanz. Minimalhöhe: 0.5 cm

- Bautafeln und Stelen

Für Bautafeln und Stelen wird grundsätzlich «Europa bold» verwendet. Auf Bautafeln mit längeren Texten kann für die Firmenangaben auch «Europa regular» verwendet werden.

(Vertiefte Informationen zum Corporate Design sind im Corporate Design Manual 1.1 der SAW festgehalten.)



2. Infotypen aussen

2.1 Bautafel

Ausführung mit Kopf- und Unternehmertafel mit Foliennachtrag (600 x 200 cm). Bildlieferung (Querformat) via Architekten/innen und grafische Kontrolle durch die SAW. Inhaltlich werden die Richtlinien der Stadt Zürich eingehalten. Schrift «Europa bold».

2.2 Strassenbeschilderung

Es ist auf Strassenschilder zu verzichten.

Bei „begründetem allgemeinen Interesse für FussgängerInnen und/oder AutolenkerInnen“ ist für öffentliche Strassenbeschilderung ein Gesuch zu stellen an:

Dienstabteilung Verkehr
Recht + Bewilligungen
Fachstelle Permanente Verkehrsanordnungen
Tel. 044 411 89 21

2.3 Siedlungsbeschriftung

Stele

- Ausführung

Grundelement: aufrechtstehende Stahlplatte (10 mm), mit angeschweisster Fussplatte zur Verschraubung auf Unterniveaufundament verzinkt und pulverbeschichtet.

Beschriftungstafeln: Aluminium 2 mm, thermolackiert, folienbeschriftet, einseitig angebracht (Montageband, Silikon).

Schrift «Europa bold» (siehe unter 1.4).

- Masse

Stahltafel: 730 mm x 1'400 mm (B x H)
(davon 100 mm unter Terrain).

Die Höhe verändert sich, falls Beschriftungen von Fremdnutzern dazu kommen.

Beschriftungstafeln SAW: 710 mm x 480 mm (B x H)

Beschriftungstafeln Fremdnutzer: ½ Höhe

Schriftgrösse wird von der SAW freigegeben.

- Farben

Grundelement: Eisenglimmer IGP 580371319MP

Beschriftungstafeln: NCS S 1000-N

Beschriftung: original SAW-blau

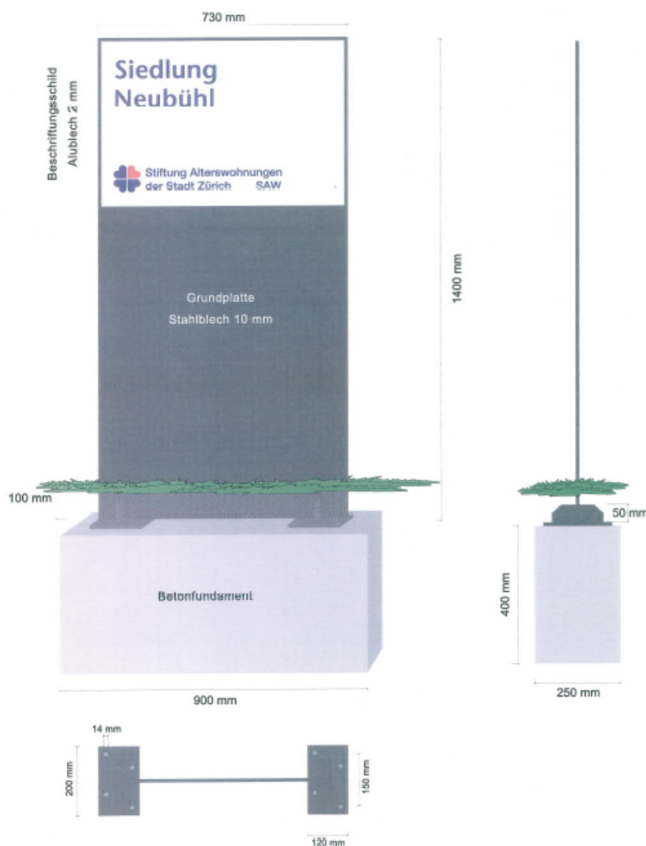
Text: Siedlung / Name der Siedlung / Logo



- Montage
Verschraubt auf bauseitiges Fundament.
Der Standort wird von der SAW festgelegt.
Mit der Beleuchtung der Umgebung ist auch die Siedlungsbeschriftung auszuleuchten.

Betonfundament zu Steilen Stiftung Alterswohnungen SAW

1er- Steile / Stahlplatte (10 mm) aufrecht stehend mit Fussplatten



- Produktion
Stoll Reklame AG
Industriestr. 3
8307 Effretikon
Tel. 052 355 38 55, info@stoll-reklame.ch

Siedlungsbeschriftung durch Schild

Sollte die Beschriftung der Siedlung mittels Steile nicht möglich sein, ist auf Basis der Vorgaben zusammen mit den Architekten/innen ein Konzept zu entwickeln.



2.4 Fassadenkennzeichnung

Es sind grosse, gut lesbare Hausnummern am Eingang anzubringen. Die Sichtbarkeit von der Strasse aus, auch nachts, muss gewährleistet sein (Besuch, Sanität, Spitex etc.).

2.5 Fremdnutzungen

Fremdnutzer können nach Absprache mit der SAW ihre eigenen Beschriftungen anbringen. Bei städtischen Nutzungen kann eine gemeinsame Beschriftung auf der Stele der Siedlungsbeschriftung erfolgen, dabei die Vorgaben Stadt Zürich zur Signaletik berücksichtigen.

2.6 Parkplatz Beschilderung

- Ausführung

Grundelement: Platte Chromnickelstahl gebürstet, Dicke: 2 mm, vorne sichtbar verschraubt, 2 rückseitige Stützen mit angeschweisster Montageplatte ca. 30° gekröpft, einbetoniert.

- Masse

Tafel:	450 mm x 100 mm
Stützen:	20/20/800 mm
Bodenabstand:	mind. 250 mm

- Texte

Spitex Zürich SAW

Besucher

Autokennzeichen (für PP der Mieterschaft)



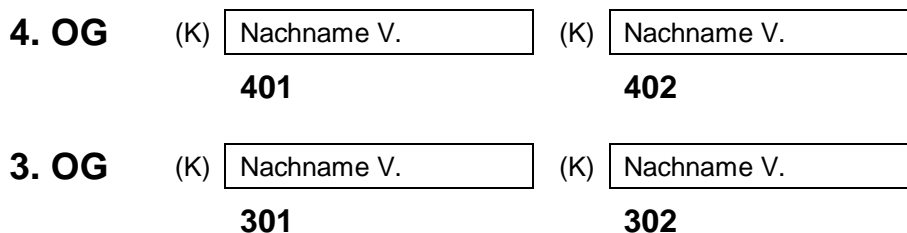
2.7 Sonnerie Haupteingang

- Sonnerietafel

Die Sonnerie am Eingang ist mit Logo SAW, Strasse und Hausnummer (Arial Medium, Grösse an jeweiliges Projekt angepasst) versehen und genügend ausgeleuchtet.

Orientierung nach Wohnungsnummer (amtliche Wohnungsnummer nach Vorgaben Bundesamt für Statistik), mit Klingel verknüpft (Regelfall)
Anordnung nach Geschossen in Zeilen und Wohnungsnummern in Spalten,
Namensschilder rechts vom Klingelknopf

z.B. „4. OG“ (Klingelknopf) Wechselschild mit „Nachname“ und „Initial Vorname“
„Wohnungsnummer“



(Schematische und verkleinerte Darstellung)

Orientierung nach Alphabet, ab 30 Wohnungen zusätzlich

Vorname, Nachname, „Wohnung“ Wohnungsnummer (als Ausdruck auf A4-Papier, i.d.R. Querformat, 1 A4 je 35 Wohnungen, Aushang durch Hauswart) in Schaukasten mit abnehmbarer, entspiegelter Glas-Front (zum Wechseln durch Hauswart). Beim Ausdrucken grösstmögliche Schrift wählen, um die Lesbarkeit zu erhöhen (Platz möglichst vollständig ausnutzen).

Für den Unterhalt muss das System der Sonnerietafel gut zu bewirtschaften sein (schiebbare oder geschraubte Namensschilder).

- Namensschilder

Schwarze Schrift auf Metall oder weisse Schrift auf Schwarz (Arial Medium – bei Platzmangel Arial Narrow) Schrifthöhe 6 mm, Schildlänge 90 mm.

- Produktion

IWAZ

Schweizerisches Wohn- u. Arbeitszentrum für Mobilitätsbehinderte

Neugrundstrasse 4

8620 Wetzikon/ZH

Tel. 044 933 23 35

Beispiel Sonnerie SAW Siedlung Krone Altstetten



2.8 Schlüsselrohre

Auf dem Schlüsselrohrdeckel der von der SAW selbst genutzten Schlüsselrohre ist **SAW** eingraviert. Die Lieferung erfolgt durch die SAW-, der Einbau soll in das Sonnerie-Tableau erfolgen.

Die Bedingungen weiterer Schlüsselrohre sind mit den jeweiligen Veranlassern (z.B. EWZ, Lift) projektabhängig zu klären.



3. Infotypen innen

3.1 Briefkästen

Die Beschriftung „bitte keine Werbung“ kann nach Bedarf durch eine leere Beschriftungsplatte gewechselt werden.

Die Beschriftung der Namensschilder erfolgt durch die SAW (Arial medium 6 mm).

3.2 a Informationsmonitor

Im Haupteingangsbereich der Siedlung wird ein Monitor mit Anbindung an das Netzwerk SAW montiert und mit aktuellen Informationen für die Bewohnenden der Siedlung betrieben.

3.2 b Informationstafel

Die Infotafeln sind in der Nähe der Briefkastenanlagen angebracht, sie sind gut und blendfrei beleuchtet. Bei grossen Siedlungen sind mehrere Info-Standorte vorzusehen, die Festlegung erfolgt projektweise durch die SAW.

- Es werden je Standort jeweils zwei Infobereiche angebracht:
 - INFORMATIONEN SAW
 - INFORMATIONEN MIETER/INNEN

Ausführung

Magnetischer Anstrich als Infobereich. Dieser soll sich farblich leicht von der restlichen Wand abheben.

- Masse
 - zwei Mal je 1.0 m²
 - kurze Seite min. 0.8 m
 - freigestellt ob Hoch oder Querformat
 - max. Oberkante 1.60 m beachten

Die Dispenser aus Acrylglas für die Reparaturzettel und Abwesenheitsmeldungen werden in beiden Fällen aufgeschraubt.

- Masse
 - je 165 x 195 x 35 mm (B x H x T)

Zusätzlich ist ein Standort für die Nachrüstung eines Infomonitors (ca. BxH = 1.2x0.8m) festzulegen und von einem neutralen Standort im Untergeschoss mit Leerrohren für eine Steckdose und für ein Datenkabel zu erschliessen (auf Leerdosen).

3.3 Etagenbeschriftung

Die Etagenbeschriftung ist i.d.R. nur bei Hochhäusern vorzusehen und auf das architektonische Konzept abzustimmen.

Wegweiser innerhalb des Gebäudes sind so wenig wie möglich anzubringen und nur nach Freigabe durch die SAW.

3.4 Sonnerie Wohnungseingang

Die Klingel bei den Wohnungstüren wird mit dem Namen (Arial medium 6 mm) und der Wohnungs-Nummer versehen.

Produktion Namensschilder: siehe 2.7 Sonnerie Haupteingang.

3.5 Kellerbeschriftungen

Die Kellerabteile werden mit einem schraubbaren Nummernsystem ausgestattet und auf die Wohnungsnummern abgestimmt.

3.6 Notfallbeschriftungen

Die Kennzeichnung ist in Absprache mit der Feuerpolizei und den Architektinnen/ Architekten auszuwählen und nach Freigabe durch die Projektleitung SAW zu platzieren.

Bei Hochhäusern sind die vorgeschriebenen Fluchtpläne gut sichtbar anzubringen.

3.7 Türanschriften

Die Art der Bezeichnung wird dem Konzept der Siedlung angepasst.

Die Architekten und Architektinnen machen einen Vorschlag. Schrifttyp und Grösse gemäss den Grundlagen Kapitel 1. Der Entscheid liegt bei der Projektleitung SAW.

Folgende Räume werden bezeichnet:

- Gemeinschaftsraum
- Waschen
- Trocknen
- Velo
- Toiletten (Damen/Herren/IV)
- Keller
- Spitex
- Wäscheausgabe

Permanente Türbeschriftungen sollen im Bereich der Raum-Zugänge auf Augenhöhe auf dem Türblatt oder auf der Wand angebracht werden.

Die Anforderungen an Kontrast und Schriftgrösse richten sich nach den Vorgaben in

Kapitel 1. Die Ausführung wird auf das Farb- und Materialkonzept der jeweiligen Siedlung abgestimmt und von der SAW freigegeben.

z. B: **GEMEINSCHAFTSRAUM**

**Kellerabteil
406 bis 422**

Wäscheausgabe

Türbeschriftungen mit einschiebbaren Texten

In allen Siedlungen werden Tafeln mit einschiebbaren Texten für folgende Nutzungen vorgesehen: Spitex, Wäscheausgabe, Kellerabteil.

- **Ausführung**

Grundelement aus Aluminium, Dicke 1.5 mm, thermolackiert, Farbe wird auf das Farbkonzept der jeweiligen Siedlung abgestimmt.

Masse: 210 mm x 140 mm

Befestigung: mit Montageplatte

- **Produktion**

Stoll Reklame AG

Industriestr. 3

8307 Effretikon

Tel. 052 355 38 55, info@stoll-reklame.ch

Spitex Zürich SAW

Die Spitex erhält eine Tafel für einschiebbaren Text mit dem Spitex-Zürich-SAW-Logo.

Der Text wird durch die SAW an die jeweilige Nutzung angepasst.



Ausnahme: Bestehende Türanschriften mit Piktogrammen

Für bestehende Siedlungen gilt: Wo bereits Piktogramme sind, sollen diese bleiben.

3.8 Montagehöhe Türschilder

- Masse

x	Achse Drücker
x1	dito x
y	OK 150 cm



3.9 Lift (Aufzug)

Bei Neubauten und Sanierungen ist der Baustandard «2.3 Aufzugsanlagen» massgebend.

3.10 Kosten

Kosten	<p>Im Bauprojekt zu planen, submittieren, umzusetzen und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bautafel, allfällige Strassenbeschilderung, Siedlungsbeschriftung, Fassadenkennzeichnung, Parkplatzbeschilderung, Sonnerie inkl. Lieferung Erstausrüstung leere Namensschilder an SAW Betrieb, Schlüsselrohre (tlw. von Dritten beige stellt), Briefkästen inkl. Lieferung Erstausrüstung leere Namensschilder an SAW Betrieb, Informationstafel, Monitor, allfällige Etagenbeschriftung, Sonnerie Wohnungseingang inkl. Lieferung allfälliger Erstausrüstung Namensschilder (nur bei Metall-Schriftfeldern; Wohnungsnummer i.d.R. als feste Beschriftung) an SAW Betrieb, Kellerbeschriftungen, Notfallbeschriftungen, Türanschriften, Türbeschriftungen mit einschiebbaren Texten (soweit rechtzeitig bis zur Submission Bauleistungen durch Betrieb SAW bestellt) - <p>Durch SAW Betrieb zu bestellen u. einzurichten, d. Bauproj. abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <p>Nicht im Bauprojekt zu planen, submittieren und abzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Namensschilder Sonnerie * - Namensschilder Briefkästen * * Bestellungen mit Name Mietende bei ext. Dienstleister - Ergänzende Türbeschriftungen mit einschiebbaren Texten - Signaletik Fremdnutzer (z.B. Mieter Gewerbe) <p><u>Kostenfestlegung nicht abschliessend; ggf. projektweise zu präzisieren.</u></p>
---------------	--



2.25 Signaletik

Grundlage für alle Beschriftungen ist das SAW Signaletikkonzept vom 09.03.2021.