

## Bauten mit Wohnungen

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) und die Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV) definieren die juristischen Rahmenbedingungen für Wohnbauten – die Kantone und Gemeinden können in ihren Gesetzgebungen weiter gehen und die Vorgaben des BehiG ergänzen. Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» nimmt diese Vorgaben unter der **Kategorie III „Bauten mit Wohnungen“** auf. Die Anforderungen umfassen:

- die rollstuhlgerechte Erreichbarkeit der Wohnungen
- die Eignung der Wohnungen für alle Besucher, allenfalls mit Hilfe Dritter
- die Anpassbarkeit der Wohnungen an die individuellen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung

Das Konzept des **anpassbaren Wohnungsbaus** ist in der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» unter Ziff. 1.3.3 festgehalten. Dabei ist nicht von Anfang an eine umfassende Behindertengerechtigkeit erforderlich. Deshalb muss im Wohnungsbau auch nicht eine grosse Zahl von Anforderungen eingehalten werden, sie beschränken sich auf 5 Seiten in den Kapiteln 9 „Erschliessung bis zu den Wohnungen“ und 10 „Wohnungen und Nebenräume“.

### Kosten

Die Mehrkosten des hindernisfreien Bauens gegenüber einer herkömmlichen Bauweise sind unwesentlich, denn die Vorkehrungen beschränken sich bei Wohnbauten im Wesentlichen auf den stufenlosen Zugang und auf genügend grosse Durchgangsbreiten und Bewegungsflächen. Die Mehrkosten dafür bewegen sich in der Grössenordnung von wenigen Prozenten, bei der heutigen Bauweise sind sie oft nicht einmal eruierbar (eine 80 cm breite Türe kostet nicht mehr als eine 70 cm breite). Die einzig wirklich kostenintensive Massnahme, der Einbau eines Personenaufzuges, wird vom Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) erst ab Wohnbauten mit 9 Wohneinheiten verlangt - die meisten Kantone schreiben jedoch Aufzüge bereits ab weniger Wohneinheiten vor. Bei Mehrfamilienhäusern gehört heute ein Aufzug ohnehin zum Standard, somit verursacht das hindernisfreie Bauen auch diesbezüglich keine wirklichen Mehrkosten.

Auch in kleineren Wohnbauten ohne gesetzliche Aufzugspflicht ist die anpassbare Bauweise der Wohnungen sinnvoll, sie wird dementsprechend auch von zahlreichen Kantonen vorgeschrieben. Die SIA 500 beschreibt dazu unter Ziff. 9.1.3 verschiedene Lösungen für eine nachträgliche Erschliessung im Sinne der Anpassbarkeit (z.B. der Einbau eines Treppenliftes). Die IV kann die Kosten von Treppenliften übernehmen (bis zum Erreichen des Pensionsalters), wenn das Hilfsmittel zum Schulbesuch, zum Nachgehen einer Arbeit oder zur Haushaltsführung dient. Bei Personen im AHV-Alter übernehmen die Sozialversicherungen grundsätzlich keine Kosten mehr für bauliche Anpassungen (s. dazu auch Merkblatt 401 „Altersgerechte Wohnungen – Sonderbauten“).

Bezüglich der Verhältnismässigkeit der Massnahmen im Baubewilligungsverfahren verweisen wir auf das Merkblatt 101 „Öffentlich zugängliche Bauten und Bauten mit Arbeitsplätzen“, die Regeln gelten bei Wohnbauten analog.

## Anpassbare Wohnungen nach SIA 500

Das Konzept der Anpassbarkeit basiert auf einer mehrstufigen Strategie:

### 1. Hindernisfreier Zugang und Erschliessung

Alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen generell hindernisfrei mit Lift erschlossen oder die Treppen nachrüstbar mit Plattformtreppenlift oder Hebebühne ausgebildet werden. Die kantonalen Baugesetze definieren, ab welcher Anzahl Wohnungen die SIA 500 zur Anwendung kommen soll.

### 2. Besuchseignung

Alle Wohnungen werden so erstellt, dass sie auch für Menschen im Rollstuhl (oder mit Rollator und anderen Gehhilfen), wenn nötig mit Hilfe Dritter, weitgehend besuchsgerecht sind. Gleichzeitig wird bereits bei der Erstellung sichergestellt, dass nachträgliche Anpassungen an die individuellen Bedürfnisse einer behinderten Person mit geringem baulichem Aufwand möglich sind.

### 3. Wohnungsanpassungen bei Bedarf

Bauliche Anpassungen an die individuellen Bedürfnisse einer behinderten Person werden erst dann vorgenommen, wenn sie erforderlich werden.

Obwohl die Norm von „geringem baulichen Aufwand<sup>1</sup>“ spricht, kann dies für die betroffenen Personen erhebliche Kosten verursachen, z.B. kostet die Anpassung einer Badewanne durch eine rollstuhlgerechte Dusche schnell über Fr. 10'000.00 und der Einbau eines Treppenliftes über ein Geschoss ist je nach Gegebenheiten erst ab Fr. 10'000.00 möglich. Die IV kann solche Kosten übernehmen, wenn die Personen die entsprechenden Voraussetzungen gemäss Invalidengesetz erfüllen.

## Generationenübergreifendes Wohnen

Die Zahlen des Bundes zeigen, dass der Anteil von Menschen mit Behinderungen, insbesondere bei den über 55-Jährigen, weiter ansteigt<sup>2</sup>. Dank Unterstützungsmassnahmen wie Spitex, Haushaltshilfen, Entlastungsdiensten, persönlicher Assistenz und anderem, verbessern sich die Möglichkeiten für alte Menschen weiter, ein selbstständiges und selbstverantwortliches Leben zu führen. Dies ist angesichts der demographischen Entwicklung auch dringend nötig, um zu vermeiden, dass in grossem Ausmass neue, kostspielige Institutionen für eine stationäre Betreuung und Pflege errichtet werden müssen. Bis 2045 wird der Anteil der über 65-Jährigen Personen von heute 18% auf 26% zunehmen<sup>3</sup>.

Punktuelle individuelle Wohnungsanpassungen machen bei älteren Menschen wenig Sinn, weil solche Investitionen naturgemäss nur wenige Zeit von den jeweiligen Personen genutzt werden. Alle erforderlichen Einrichtungen/Voraussetzungen sollten von Anfang an vorhanden sein. Die Norm SIA 500 bezeichnet dazu im Wohnungsbau verschiedene Anforderungen als vorzugsweise dem Zweck der Hindernisfreiheit am besten dienend. Solch konzipierte Wohnungen können als generationengerecht oder geeignet für das Wohnen mit ambulanter Pflege bis ins hohe Alter bezeichnet werden.

---

<sup>1</sup> Dies bedeutet, dass die Massnahmen ohne Eingriffe in die Primärstruktur des Gebäudes möglich sein müssen (Wände, Steigzonen, etc.) und sich auf den Ausbau beschränken.

<sup>2</sup> Bundesamt für Statistik, Anzahl von Menschen mit Behinderungen, 22.08.2016

<sup>3</sup> Bundesamt für Statistik, Panorama zur Bevölkerung, 2016

Die Norm SIA 500 zählt unter den Kapiteln 9 und 10 verschiedene Massnahmen als „*vorzugsweise*“ anzuwenden auf. Diese umfassen schwellenlose Türen, genügend Platz neben dem Schwenkbereich von Türflügeln bei Haupttüren, deutlich erkennbare Treppenstufen, witterungsgeschützte rollstuhlgerechte Parkplätze nahe beim Gebäudezugang und schwellenlose Duschen. Diese Massnahmen entsprechen einerseits am besten den Zielsetzungen des hindernisfreien Bauens und andererseits bilden sie eine gute Voraussetzung für eine ambulante Pflege zuhause, z.B. durch Spitex.

Grundsätzlich erachten wir es als nachhaltig, bei möglichst vielen Wohnungen die als „*vorzugsweise*“ definierten Anforderungen der Norm SIA 500 anzuwenden. Dadurch kann eine generationenübergreifende Durchmischung der Bevölkerung gewährleistet werden. Die mit „*vorzugsweise*“ bezeichneten Anforderungen erreichen jedoch nicht aus sich heraus Geltung, sie müssen von den Behörden verlangt werden. Wir empfehlen deshalb den Kantonen und Gemeinden im Wohnungsbau, mindestens bei einem Teil die erhöhten Anforderungen zu verlangen. So kann mit wenig Aufwand den steigenden Gesundheitskosten und Ausgaben für Ergänzungsleistungen effizient entgegengewirkt werden.

### **Rollstuhlgängige Wohnungen**

Der Standard «Rollstuhlgängige Wohnungen» wurde als Instrument für die Immobilienbewirtschaftung entwickelt von [Procap Wohnen](#) zusammen mit den Spezialisten für Wohnungsvermittlung. Der Standard wird von den Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Schweizerische Arbeitsgemeinschaft Hilfsmittelberatung für Behinderte und Betagte (SAHB) und dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger unterstützt. Die Funktion ist auf allen grossen Internet-Wohnungsplattformen hinterlegt, damit die Wohnungen entsprechend deklariert werden können. Der Standard umfasst 6 Basisanforderungen und 6 Zusatzqualitäten. Rollstuhlgängige Wohnungen sind gut geeignet für behinderte und betagte Menschen, insbesondere im Umgang mit Stöcken, Rollatoren oder Rollstühle. Auf Wunsch kann Procap Wohnen die Pläne prüfen und ein Zertifikat pro Wohnung ausstellen.

Bei Fragen zu Wohnbauten verweisen wir auf die [Kantonalen Fachstellen Hindernisfreies Bauen](#), welche gerne Auskünfte erteilen.

Für Personen mit erhöhtem Pflegebedarf verweisen wir auf das Merkblatt 401 „Altersgerechte Wohnungen – Sonderbauten“.