

inklusiv.....

Newsletter über das hindernisfreie Bauen

7/2018



Vorwort

Seite 2

Vergleich der kantonalen Bestimmungen zum hindernisfreien Wohnungsbau

Seiten 5 – 9

Gibt es in Zukunft genügend hindernisfreie Wohnungen?

Seiten 2 – 5

Die Krux mit den mangelhaften Wohnungsinseraten

Seiten 9 – 10

Liebe Leserin, lieber Leser

Ende Juli 2017 schreckte eine Comparis-Analyse die Öffentlichkeit auf. Comparis hatte die Wohnungsinserate von sieben Schweizer Städten auf ihre Rollstuhlgängigkeit analysiert und dabei festgestellt, dass 2016 nur jede dreissigste Stadtwohnung als «rollstuhlgängig» inseriert wurde. Sie kam zum Schluss, dass nur gerade 3,4 % der Stadtwohnungen hindernisfrei seien.

Aus verschiedenen Gründen ist diese Annahme falsch. So ist beispielsweise die Bezeichnung «rollstuhlgängig» kein offizieller Begriff in den Wohnungsinseraten (das gilt auch für «hindernisfrei» und «barrierefrei»). Deshalb wird dies auch nicht deklariert. Die meisten Leute, die ein Inserat aufgeben, haben keine Ahnung von dieser Thematik und ziehen es vor, keine Angaben dazu zu machen. Es gibt darum viel mehr hindernisfreie Wohnungen als dies die Comparis-Studie vermuten lässt. Das zeigen auch Nachforschungen in der Gemeinde Riehen (siehe Seite 9).

Drei wichtige Fragen hat Comparis mit ihrer Untersuchung aber aufgeworfen: Wie steht es überhaupt um den Wohnungsbestand? Gibt es genügend Wohnungen, die rollstuhlgängig bzw. hindernisfrei sind? Und reicht dies auch für die Zukunft? Mit diesen Fragen beschäftigt sich der vorliegende Newsletter. Zu hoffen ist, dass damit die Sachlage besser eingeschätzt werden kann.

Eric Bertels

Herausgeber und Redaktion:

© Eric Bertels, Büro für hindernisfreies Bauen,

Burgstrasse 73, 4125 Riehen

Telefon: 079 587 54 13

E-Mail: eric.bertels@bluewin.ch

Website: www.ericbertels.ch

Fotos: Copyright Eric Bertels

Die Herausgabe des Newsletters erfolgt ohne Subventionen.

Spenden sind daher willkommen (PC-Konto 40-123909-4).

Gibt es in Zukunft genügend hindernisfreie Wohnungen?

Die Menschen werden älter, und sie bleiben länger gesund. Das ist eine erfreuliche Entwicklung. Die älter werdende Bevölkerung ist jedoch auch eine grosse Herausforderung für die Gesellschaft und die Politik. Bis ins Jahr 2045 geht man von einem sehr grossen Wachstum der Altersgruppe der über 65-Jährigen aus. Jeder Vierte in der Schweiz wird dann älter als 65 Jahre sein. Noch stärker wachsen wird die Anzahl Menschen, die 80 oder noch älter sind. Man schätzt, dass es zu dieser Zeit mehr als eine Million hochbetagter Menschen in der Schweiz geben wird. Die Thematik des Wohnens im Alter wird dabei von grosser Bedeutung sein. Der vorliegende Newsletter befasst sich mit diesem Wandel und untersucht, ob die vorhandenen Strukturen zu einem entsprechenden Angebot auf dem Wohnungsmarkt führen werden.

Die Wünsche, Bedürfnisse und Vorstellungen von älteren Menschen hinsichtlich des Wohnens im Alter haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Die meisten älteren Menschen wollen möglichst lange selbstbestimmt und mit angemessener Lebensqualität in ihren eigenen vier Wänden wohnen können. Selbst bei körperlichen Einschränkungen wird der Umzug in eine hindernisfreie Wohnung dem Alters- und Pflegeheim vorgezogen. Entsprechend gestiegen ist deshalb die Nachfrage nach hindernisfreien Wohnungen. Es stellt sich darum die Frage, ob die kommende Entwicklung im Wohnungsbau dieser Nachfrage standhält? Werden auch in Zukunft genügend hindernisfreie Wohnungen gebaut?

Eine eindeutige Antwort auf diese Frage ist nicht möglich. Der Grund ist, dass es keine Statistik gibt, die genau festhält, wo überhaupt die hindernisfreien Massnahmen bei den Neu- und Umbauprojekten einfließen. Noch weniger weiss man, wo in Zukunft neue Wohnbauten entstehen und welche von den älteren Gebäuden in den nächsten Jahren so umgebaut werden, dass damit auch eine solche Anpassung möglich wird. In der Regel berücksichtigt man diese Anliegen bei älteren Wohnhäusern erst dann, wenn sie umfassend saniert und erneuert werden.

Deshalb kann man sich einer Antwort auf diese Frage nur über Umwege nähern. Die folgen-

den drei Wohnungsarten spielen dabei eine zentrale Rolle:

- Alterswohnungen
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen

Geringer Effekt durch Alterswohnungen

In den letzten 20–30 Jahren sind in vielen Gemeinden und Städten Alterswohnungen entstanden. Es handelte sich oft um Stiftungen, Genossenschaften oder irgendwelche Institutionen, die sich dieser Sache annahmen und eine Liegenschaft mit solchen Wohnungen erstellten. In der Regel baute man kleinere Wohnungen mit einer gewissen Rollstuhlgängigkeit. Im Gegensatz zu den «normalen» Wohnungen werden die Bewohner/-innen dort bei der Vermittlung von Dienstleistungen unterstützt, zum Beispiel bei Fragen zur Wohnungsreinigung, Pflege usw. Manchmal ist in der Nähe ein Alters- und Pflegeheim, das noch über weitergehende Hilfen wie Mahlzeitendienst, Notrufsysteme usw. verfügt.

Alterswohnungen dienen vor allem hochbetagten Personen, die mit den täglichen Verrichtungen wie Körperpflege, Einkaufen, Putzen usw. grosse Mühe haben. Dabei muss man sich aber immer vor Augen halten, dass diese Projekte nur einen kleinen Teil des Immobilienbestandes darstellen. Alterswohnungen decken nur rund 1–2 Prozent des Wohnungsmarktes ab. Auch in Zukunft ist nicht mit einem grösseren Zuwachs zu rechnen. Die Investoren solcher Einrichtungen verfügen meist nicht über grosse Mittel und können deshalb nur wenige Projekte realisieren. Alterswohnungen sind daher nicht mehr als der sprichwörtliche Tropfen auf dem heissen Stein.

Erfreuliche Entwicklung bei den Eigentumswohnungen

Im Jahr 2012 zählte die Schweiz rund 3,55 Mio. bewohnte Wohnungen. Das geht aus den vom Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlichten Zahlen zu den Wohnverhältnissen hervor. Während die Mietwohnungen zwischen 2000 und 2012 nur um knapp 8% zunahm, stieg der Bestand an Eigentumswohnungen in dieser Zeit stark an. Er wuchs um gut 24% auf 1,3 Millionen. Rund 910'000 dieser Logis, so zeigt die BFS-Studie, werden vom Eigentümer selbst bewohnt, der Rest ist an andere Personen vermietet. Da die Nachfrage nach solchen



Angeboten in den letzten Jahren ungebrochen war, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Anteil in der Zwischenzeit noch weiter gestiegen ist. Vermutlich sind heute mehr als 40% aller Wohnungen solche, die im Stockwerkeigentum verkauft wurden. Dieser Trend wird voraussichtlich leicht zurückgehen. Verschiedene Faktoren zeigen, dass hier eine gewisse Abkühlung bevorsteht. Es ist beispielsweise nicht mehr so einfach, die Vorsorgegelder als Kapital für solche Erwerbungen beizuziehen.

Für das hindernisfreie Bauen war diese Entwicklung bei den Eigentumswohnungen sehr erfreulich. Erfahrungsgemäss werden solche Wohnhäuser nämlich hindernisfrei gebaut. Das hat mit der Zielgruppe zu tun. In der Regel kaufen vor allem Leute im mittleren und höheren Alter solche Wohnungen. Oft sind darunter auch Menschen, die altersbedingt von einem Einfamilienhaus in eine Wohnung wechseln und deshalb auch über das notwendige Kapital verfügen. Damit die Investoren ihre Angebote möglichst schnell an den Mann bzw. an die Frau bringen, müssen die Wohnungen über eine ansprechende Qualität verfügen. Dazu gehört auch eine stufenlose, rollstuhlgängige Erschliessung. Die Stockwerkeigentümer wollen möglichst lange dort wohnen können, weshalb dieser Aspekt von Bedeutung ist.

Mietwohnungen mit Potenzial

Anders sieht die Situation bei den Mietwohnungen aus. Die Zielgruppe ist hier viel heterogener (Familien, Singles usw.), und die Bedürfnisse älterer Leute spielen bei diesen Projekten eine viel kleinere Rolle. Daher achten die Investoren oder Architekten bei der Planung von Neubauten viel weniger auf eine hindernisfreie Bauweise. Bei der Erneuerung bestehender Mehrfamilienhäuser wird oft gar keine Rücksicht auf dieses Anliegen genommen. Die Liegenschaftsbesitzer wissen sehr wohl, dass sanierte Wohnungen, die ja meist günstiger sind als neue, auch ohne diese Vorkehrungen weggehen.

Bei den Mietwohnungen spielen vor allem die gesetzlichen Vorgaben eine zentrale Rolle. Je strenger sie hinsichtlich des hindernisfreien Bauens sind, desto eher ist gewährleistet, dass diese Bauweise miteinfliesst. Leider sind die gesetzlichen Bestimmungen von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich (siehe Seiten 5–9). Während neue, grössere Wohnüberbauungen im Prinzip überall hindernisfrei werden (vorausgesetzt, es besteht eine gute Kontrolle auf Behördenseite), gibt es grosse kantonale Unterschiede bei den kleineren und mittelgrossen Wohnhäusern. Viele Kantone haben solche Wohnbauten von dieser Thematik ausgenommen. Das trifft nicht nur auf neue Projekte zu, sondern auch auf die Sanierung älterer Mehrfamilienhäuser. Es ist deshalb gut möglich, dass in einem Gebiet, das mehrheitlich aus kleineren oder mittelgrossen Wohnbauten besteht, keine einzige Mietwohnung zu finden ist, die über eine hindernisfreie Erschliessung verfügt.

Nötig ist eine Dreifachstrategie

Die vorliegenden Kennzahlen zeigen deutlich, dass Leute, die über ein gewisses Vermögen oder hohes Einkommen im Pensionsalter verfügen, ausreichend Möglichkeiten haben, eine hindernisfreie Wohnung zu finden. Natürlich gibt es regionale Unterschiede, aber das Angebot ist insgesamt gross genug und es wird auch in Zukunft nicht wesentlich schmaler werden.

Ganz anders ist die Situation für Personen, die mit einem kleineren Budget auskommen müssen und keine Eigentumswohnung kaufen können. Die Chance, in eine hindernisfreie Mietwohnung wechseln zu können, ist für diese Menschen verschwindend klein. Neue Wohnungen sind für diese Gruppe zu teuer und sanierte Wohnungen, die be-

zahlbar wären und gleichzeitig auch hindernisfrei zugänglich sind, gibt es praktisch nicht. Das bedeutet, dass ein ansehnlicher Anteil der über 80-Jährigen in ungeeigneten Wohnungen lebt. Aufgrund der grossen Zunahme der Hochbetagten in den nächsten 25 – 30 Jahren nimmt diese Problematik weiter zu, was unter anderem zur Folge hat, dass immer mehr ältere Menschen vereinsamen. Das erhöht den Druck auf die Gemeinden, Institutionen usw., noch mehr in Alterswohnungen, Pflegeheime usw. zu investieren.

Wie kann man dieser Problematik begegnen? Im Grunde genommen braucht es dafür eine Dreifachstrategie:

1. Dort, wo ungenügende Bestimmungen das hindernisfreie Bauen einschränken, sind entsprechende Gesetzesrevisionen vorzusehen. Es kann nicht sein, dass diese Bauweise nur auf einzelne, grosse Wohnhäuser reduziert wird. Selbst kleine Mehrfamilienhäuser bieten heute gute Voraussetzungen für diese Anliegen. Beispielsweise sind immer öfters in solchen Liegenschaften Liftanlagen anzutreffen.

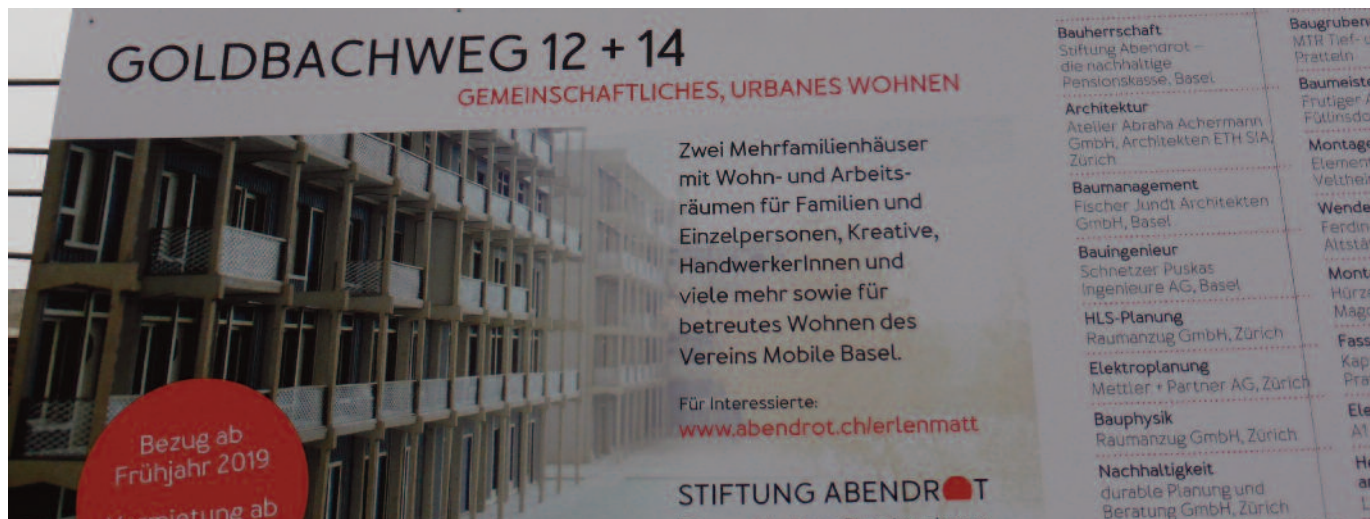
2. Besitzer von bestehenden Liegenschaften müssen bei einer Sanierung das hindernisfreie Bauen stärker miteinbeziehen. Wie eine Studie der

Neuerscheinung: ZUKUNFTSWEISEND UMBAUEN – hindernisfrei wohnen

In fünfzehn Praxisbeispielen wird das Potenzial für Umbaumassnahmen bei Mehrfamilienhäusern anhand verschiedener Bautypen herausgearbeitet und in Quervergleichen analysiert. Das reich illustrierte Buch bietet nicht nur Anschauungsmaterial realisierter Objekte, sondern auch konkrete Hinweise und Lösungsvorschläge für zukünftige Projekte mit praxisnahen Plänen, Diagrammen und Detailzeichnungen.

Die Publikation dient als Orientierungshilfe für Planer und Berater und ist Referenz für die Baubehörden, Immobilienbranche, Entscheidungsträger und Eigentümer gleichermaßen.

Die 223-seitige Schrift wurde von Pro Infirmis und der Fachhochschule Nordwestschweiz erarbeitet. Sie kann beim Christoph Merian Verlag bestellt werden.



Fachhochschule Nordwestschweiz gezeigt hat, eignen sich Mehrfamilienhäuser aus den Bauboom-Jahren 1960 – 1980 besonders gut für eine solche Anpassung. Fast alle Bauten aus dieser Zeit lassen sich mit einem verhältnismässig geringen Eingriff entsprechend verbessern. Daher sind die Eigentümer dieser Bauten gezielt anzusprechen, beispielsweise mit besonderen PR-Aktionen oder mit neuen Anreizsystemen.

3. Es braucht es aber auch neue Modelle, die ältere Menschen bei einem allfälligen Umzug finanziell entlasten. Vor ein paar Monaten hat sich der Kanton Basel-Stadt dazu etwas Neues einfallen lassen (siehe www.immobiliens.ch): Alle Mieterinnen und Mieter, die das Alter von 65 Jahren erreicht haben und in einer staatlichen Wohnung leben, können beim Umzug in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschaftsportfolio des Kantons ihren Mietzins reduzieren. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich dabei um eine neue, hindernisfreie Wohnung handelt, die normalerweise teurer wäre. Der Mietzins pro m², der in der alten Wohnung für die Miete massgebend war, wird auf die neue Wohnung übertragen und dort als Grundlage für die Berechnung des neuen Mietzinses angewandt. So kann also ein betagtes Ehepaar von einer alten 4,5-Zimmerwohnung in eine neue, hindernisfreie 3-Zimmerwohnung wechseln und zahlt dann je nachdem 300 – 400 Franken weniger als vorher. Das Angebot ist im Moment auf drei Jahre befristet (2017 – 2020). Macht jemand in dieser Zeit davon Gebrauch, dann bleiben die Konditionen natürlich unbefristet gültig.

Vergleich der kantonalen Bestimmungen zum hindernisfreien Wohnungsbau

Die verschiedenen Baugesetze in der Deutschschweiz wurden ausgewertet und miteinander verglichen (siehe Seiten 6 – 9). Das hat zu folgenden Feststellungen geführt:

Welche Kantone verfügen über gute Vorgaben, und wer fällt ab?

Festzuhalten ist, dass kein Deutschschweizer Kanton seine Gesetzeslage in den letzten 17 Jahren in dieser Hinsicht verschlechtert hat. Seit 2000 haben folgende Kantone ihr Baugesetz verbessert und gute Vorgaben für den hindernisfreien Wohnungsbau geschaffen: AG, AI, AR, GL und ZH. Die Kantone LU, SO und UR haben ihre Baugesetze ebenfalls geändert. Dort gibt es aber noch ein gewisses Verbesserungspotential (gilt auch für SG). Im Kanton BE hat man die entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen leicht verbessert wie auch verschlechtert, weshalb man hier eher von einer Patt-Situation sprechen muss. Die Gesetzeslage in Bern ist aber immer noch gut genug. Der Kanton BS hat seine Bestimmungen in diesem Bereich belassen und ist weiterhin der Spitzenreiter. Von den 20 Kantonen in der Deutschschweiz weisen heute noch 9 Kantone ungenügende gesetzliche Bestimmungen auf: BL, GR, NW, OW, SH, SZ, TG, VS, ZG. Die meisten dieser Kantone haben zwar eine Gesetzesrevision vorgenommen und ihre Normen angepasst, aber keine weitergehenden Bestimmungen als jene des BehiG erlassen. Dadurch werden



in diesen Kantonen viele neue kleinere und mittel-grosse Mehrfamilienhäuser nicht hindernisfrei. Auch viele Umbauprojekte bleiben auf der Strecke.

Wer hat die tiefste und wer die höchste Schranke?

Von grösster Bedeutung ist die gesetzlich festgelegte Schranke, ab der das hindernisfreie Bauen im Kanton jeweils geprüft und umgesetzt werden muss. Am optimalsten steht hier der Kanton BS da. Dort sind bereits Bauten mit zwei Wohnungen entsprechend zu prüfen. Für die höchsten Grenzen stehen die Kantone GR, NW, OW, ZG. Hier muss das hindernisfreie Bauen erst bei grossen Gebäuden mit neun und mehr Wohnungen (BehiG) berücksichtigt werden. Am häufigsten liegt die Schranke bei Bauten mit vier Wohnungen (AG, AI, AR, GL, UR, VS), gefolgt von solchen mit sechs Wohnungen (LU, SG, SZ, SO, TG). Dazwischen haben sich die Kantone BE und ZH eingerichtet. Irgendwie exotisch muten die Kantone BL und SH an, da die Limiten dort bei sieben bzw. acht und mehr Wohnungen liegen, was nur einen kleinen Unterschied zu den BehiG-Vorgaben macht.

Welches ist die beste Gesetzesformulierung?

Damit Gesetze eine möglichst grosse Wirkung entfalten, müssen sie verständlich sein. Beim hindernisfreien und anpassbaren Wohnungsbau ist eine klare Formulierung nicht einfach, da hierbei unterschiedliche Aspekte in verschiedenen Bereichen abgedeckt werden müssen. Diese Komplexität hat

zur Folge, dass jeder Kanton heute eine andere Formulierung für dieses Anliegen kennt. Darunter gibt es einige mit gravierenden Fehlern. So fordert beispielsweise der Kanton TG nur eine Anpassbarkeit des Grundrisses und der Türbreiten, was weit unter dem liegt, was in der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» festgelegt ist.

Was wäre die richtige Formulierung in einem kantonalen Baugesetz? Im Grunde genommen müsste sie etwa so lauten: «Gebäude, die vier Wohnungen enthalten, sind gemäss den Grundsätzen des hindernisfreien und anpassbaren Wohnungsbaus zu erstellen. Sie müssen einen rollstuhlgängigen Zugang haben. Die Wohnungen, Nebenräume und Aussenanlagen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Rollstuhl benutzbar sind und bei Bedarf an die Bedürfnisse behinderter Bewohner angepasst werden können.» Über eine solche Formulierung verfügt leider kein Kanton. Ihr nahe kommt aber immerhin der Kanton AR.

Wie sieht es bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern aus?

Die Berücksichtigung des hindernisfreien und anpassbaren Bauens beim Umbau von bestehenden Mehrfamilienhäusern korrespondiert hinsichtlich der Gebäudegrössen in den meisten Kantonen mit dem Neubau. Eine Ausnahme bilden die Kantone AI, AR und VS, bei denen die Schranke für eine solche Anpassung bei älteren Gebäuden restriktiver ist als beim Neubau. Vermutlich werden diese Anliegen dort erst dann berücksichtigt, wenn es sich um die Erneuerung eines Wohnhauses mit neun und mehr Wohnungen handelt. Grundsätzlich in allen Kantonen gelten beim Umbau die allgemeinen BehiG-Regeln für die Verhältnismässigkeit.

Detailauswertung der einzelnen Kantone:

Aarau

Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19.1.1993 (Stand 1.5.2017): § 53 Vorkehren für Behinderte. Bauverordnung (BauV) vom 25.5.2011 (Stand 1.1.2015): § 18 Mehrfamilienhäuser, § 37 Anforderungen.

Kommentar:

- Gegenüber 2000 sind die heutigen Bestimmungen klarer.
- Schranke mit 4 und mehr Wohnungen ist sehr tief.
- Bei Wohnbauten mit 4 – 8 Wohnungen ist im Minimum ein rollstuhlgängiger Gebäudezugang in ein Vollgeschoss und eine gewisse Anpassbarkeit im Innern vorzusehen. Bei MFH mit 9 und mehr Wohnungen sind das ganze Gebäude und alle Wohnungen zugänglich und anpassbar zu gestalten (BehiG).
- EFH sind ausgeschlossen.
- Die Bestimmungen gelten auch für Erneuerungen. Deshalb fallen viele Umbauprojekte in den Geltungsbereich.

- Terrassenhäuser sind speziell geregelt. Vorbildlich, da dies immer wieder Fragen aufwirft.
- **Fazit: Gute Vorgaben.**

Appenzell Innerrhoden

Grundlagen

Baugesetz (BauG) vom 29.04.2012 (Stand 01.01.2013): § 69 Rücksicht auf Behinderte und Betagte. Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 22.10.2012 (Stand 01.01.2013): § 24 Behindertengerechtes Bauen, § 25 Anpassbarer Wohnungsbau, § 26 Aussenanlagen.

Kommentar

- Wesentliche Verbesserung gegenüber 2000.
- Schranke mit 4 und mehr Wohnungen sehr tief.
- Bei Wohnbauten mit 4 – 8 Wohnungen ist im Minimum ein rollstuhlgängiger Gebäudezugang in ein Vollgeschoss und eine gewisse Anpassbarkeit im Innern vorzusehen. Bei MFH mit 9 und mehr Wohnungen sind das ganze Gebäude und alle Wohnungen zugänglich und anpassbar zu gestalten (BehiG).
- Diese Anliegen werden bei Erneuerungen wohl nur selten aufgenommen, da sie meist nicht einem Neubau entsprechen. Vermutlich werden erst Wohnbauten mit 9 und mehr Wohnungen hierbei genauer geprüft (BehiG).
- Aussenanlage bei mehreren MFH ist speziell geregelt. Vorbildlich, da dies in der SIA-Norm 500 unklar ist.
- **Fazit: Gute Vorgaben, ausser jene für die Erneuerung.**

Appenzell Ausserrhoden

Grundlagen

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) vom 12.05.2003 (Stand 13.01.2017): § 117 Vorkehrungen für Personen mit Behinderungen.

Kommentar

- Gegenüber 2000 wesentlich besser (damals gab es keine Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen).
- Schranke mit 4 und mehr Wohnungen sehr tief.
- Weitgehendes Gesetz, da es einen rollstuhlgängigen Zugang bis zur Wohnungstüre und eine hindernisfreie Aussenanlage verlangt. Im Wohnungsinnern ist eine gewisse Anpassbarkeit vorzusehen.
- Bei Erneuerungen fallen erst Wohnbauten mit 9 und mehr Wohnungen in den Geltungsbereich (BehiG).
- **Fazit: Gute Vorgaben, ausser jene für die Erneuerung.**

Baselland

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz (RBG) vom 08.01.1998 (Stand 01.09.2015): § 108 Behindertengerechte Bauweise.

Kommentar

- Bestimmungen seit 2000 unverändert.
- Gesetz kommt erst bei MFH ab 7 Wohnungen zum Zuge. Dies stellt eine hohe Hürde dar.
- Wird ein Lift vorgesehen, dann müssen die Wohnungen in den Obergeschossen anpassbar sein, wobei dies durch den Zusatz «zum Teil» wieder eingeschränkt wird.
- Wird eine Aussenanlage vorgesehen, dann muss sie rollstuhlgängig sein. Das ist Vorbildlich, da dies in der SIA-Norm 500 unklar formuliert ist.
- Alle Bestimmungen gelten auch für Erneuerungen.
- **Fazit: Ungenügende und unklare Vorgaben. Kleinere und viele mittelgrosse MFH fallen nicht in den Geltungsbereich. Zudem bleiben viele Umbauprojekte und Vorkehrungen im Wohnungsinnern auf der Strecke.**

Basel-Stadt

Grundlagen

Bau- und Planungsverordnung (BPG) vom 17.11.1999 (Stand 26.02.2017): § 62 Behindertengerechtes Bauen.

Kommentar

- Bestimmungen seit 2000 unverändert
- Die Bestimmungen gelten bei allen Bauten, die mehr als eine Wohnung haben. Schranke ist ausserordentlich tief.

- Bei Wohnbauten mit 2 – 8 Wohnungen sind im Minimum ein rollstuhlgängiger Gebäudezugang und eine gewisse Anpassbarkeit vorzusehen, soweit dies ohne Nachteil möglich ist (Beweislast liegt bei der Bauherrschaft).
- Bei MFH mit 9 und mehr Wohnungen sind das ganze Gebäude und alle Wohnungen zugänglich und anpassbar zu gestalten (BehiG).
- Alle Bestimmungen gelten auch bei Erneuerungen. Deshalb fallen viele Umbauprojekte auch in den Geltungsbereich.
- EFH sind ausgeschlossen.
- **Fazit: Gute Vorgaben.**

Bern

Grundlagen

Baugesetz (BauG) vom 09.06.1985 (Stand 01.04.2017): § 22 Hindernisfreies Bauen. Bauverordnung (BauV) vom 06.03.1985 (Stand 01.04.2017): § 43 Begriffe, § 85 Bauten und Anlagen.

Kommentar

- Schranke ist gegenüber dem Gesetz von 2000 zwar verschlechtert worden (anstelle von MFH mit 3 Familienwohnungen auf Gebäude mit 5 und mehr Wohnungen erhöht), gleichzeitig wurden aber weitergehende Anforderungen ans Gebäude bzw. an die Wohnungen erlassen (2001 war nur ein rollstuhlgängiger Zugang vorzusehen; jetzt muss das ganze Gebäude zugänglich und benutzbar bzw. anpassbar sein).
- Alle Bestimmungen gelten auch bei Erneuerungen. Deshalb fallen viele Umbauprojekte in den Geltungsbereich.
- EFH sind ausgeschlossen.
- **Fazit: Gute Vorgaben.**

Glarus

Grundlagen

Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 02.05.2010 (Stand 01.09.2014): § 50 Vorkehrungen für Menschen mit Behinderung. Bauverordnung vom 23.02.2011 (Stand 01.09.2014): § 70 Behindertengerechtes Bauen.

Kommentar

- Das Gesetz ist heute klarer als im Jahre 2000. Damals war es sehr allgemein gehalten.
- Schranke mit 4 und mehr Wohnungen ist sehr tief.
- Bei Wohnbauten mit 4 – 8 Wohnungen ist im Minimum ein rollstuhlgängiger Gebäudezugang in ein Vollgeschoss und eine gewisse Anpassbarkeit im Innern vorzusehen. Bei 9 und mehr Wohnungen sind das ganze Gebäude und alle Wohnungen zugänglich und anpassbar zu gestalten (BehiG).
- Alle Bestimmungen gelten auch bei Erneuerungen. Deshalb fallen viele Umbauprojekte in den Geltungsbereich.
- **Fazit: Gute Vorgaben.**

Graubünden

Grundlagen

Raumplanungsgesetz (KRG) vom 06.12.2004 (Stand 01.01.2016): § 80 Behindertengerechtes Bauen.

Kommentar

- Verbesserung gegenüber 2000. Damals gab es keine Bestimmungen für den hindernisfreien Wohnungsbau. Dafür konnte man zu dieser Zeit finanzielle Beiträge für entsprechende Anpassungen beantragen.
- Jetzt gelten nur die BehiG-Vorgaben. Das heisst, dass erst Neu- und Umbauprojekte mit mehr als 8 Wohneinheiten diesbezüglich geprüft werden.
- **Fazit: Ungenügende Vorgaben. Alle kleineren und mittelgrossen MFH fallen nicht in den Geltungsbereich. Zudem bleiben viele Umbauprojekte und Vorkehrungen im Wohnungsinnern auf der Strecke.**

Luzern

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 07.03.1989 (Stand 01.03.2017): § 157 Behindertengerechtes Bauen. Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29.10.2013 (Stand 01.03.2017): § 45 Behindertengerechtes Bauen, § A1–11 Abzüge für behin-

dertengerechtes Bauen.

Kommentar

- Seit 2000 verbessert. Früher war nur die «Errichtung» massgebend. Neu dazu gekommen ist die «Erneuerung, Änderung und Erweiterung».
- Schranke mit 6 und mehr Wohnungen pro MFH liegt im Mittelbereich. Früher hiess es «von Gebäuden mit zusammen mindestens 6 Wohnungen». Ab 1.1.2018 wird das Wort «zusammen» durch «jeweils» ersetzt, was eine Verschlechterung des Gesetzes bedeutet. Es sind die erforderlichen Massnahmen beim Zugang und bezüglich Anpassbarkeit vorzusehen. Dies war früher nicht so klar formuliert.
- Alle Bestimmungen gelten auch bei Erneuerungen.
- Weiterhin können gewisse Abzüge bei den Geschossflächen geltend gemacht werden.
- **Fazit: Mitteltgute Vorgaben. Viele kleinere MFH, die neu erstellt oder umgebaut werden, fallen nicht in den Geltungsbereich.**

Nidwalden

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 21.05.2014 (diese Bestimmungen treten gemäss § 207 PBG gemeindeweise in Kraft). Im Kanton Nidwalden wurde am 21. Mai 2014 ein totalrevidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) verabschiedet und bereits teilweise in Kraft gesetzt. Für die Übergangsphase (bis spätestens Januar 2019) können deshalb je nach Gemeinde zwei verschiedene Gesetzesversionen zur Anwendung kommen. Neues Recht (spätestens ab Januar 2019 gültig) für Gemeinden mit bereits angepassten Bau- und Zonenreglementen: § 135 Behindertengerechtes Bauen / Geltungsbereich, Anforderungen

Kommentar

- Neues Gesetz, dass ab 2019 in Kraft tritt, ist besser als jenes von 2000. Damals galt es nur bei MFH mit mindestens 15 Wohnungen. Ab 2019 gilt die Regelung des BehiG, das heisst, dass neu Wohnbauten mit mehr als 8 Wohnungen geprüft werden, was aber immer noch eine sehr hohe Hürde darstellt.
- Anders als im BehiG müssen bei diesen Bauten auch im Wohnungsinnern gewisse Massnahmen vorgesehen werden.
- Bei Erneuerungen gelten die BehiG-Regelungen.
- **Fazit: Ungenügende Vorgaben. Alle kleineren und mittelgrossen MFH fallen nicht in den Geltungsbereich. Zudem bleiben viele Umbauprojekte und Vorkehrungen im Wohnungsinnern auf der Strecke.**

Obwalden

Grundlagen

Baugesetz vom 12.06.1994 (Stand 01.01.2017): § 50 Behindertengerechtes Bauen.

Kommentar

- Das Gesetz hat seit dem Jahr 2000 nicht geändert. Es ist zu wenig klar bzw. zu wenig weitreichend. Vermutlich werden die BehiG-Regelungen angewendet, was eine hohe Hürde darstellt.
- Das gleiche gilt für die Erneuerungen von Wohnbauten.
- **Fazit: Ungenügende Vorgaben. Alle kleineren und mittelgrossen MFH fallen nicht in den Geltungsbereich. Zudem bleiben viele Umbauprojekte und Vorkehrungen im Wohnungsinnern auf der Strecke.**

St. Gallen

Grundlagen

Baugesetz vom 06.06.1972 (Stand 01.01.2015): § 55 Rücksicht auf Behinderte und Betagte.

Kommentar

- Das Gesetz hat seit dem Jahr 2000 nicht geändert.
- Die Schranke mit 6 und mehr Wohnungen liegt im Mittelfeld. Dabei wird ein rollstuhlgängiger Zugang ins Gebäude und eine gewisse Anpassbarkeit gefordert. Bei Wohnbauten mit mehr als 8 Wohneinheiten werden vermutlich die BehiG-Regelungen angewendet.
- Das Gesetz gilt auch bei wesentlichen Umbauten und Erweiterungen für die umgebauten oder erweiterten Teile.

- **Fazit: Mitteltgute Vorgaben. Viele kleinere MFH, die neu erstellt oder umgebaut werden, fallen nicht in den Geltungsbereich.**

Schaffhausen

Grundlagen

Baugesetz (BauG) vom 01.12.1997 (Stand 01.03.2017): § 38 Besondere Gestaltungsvorschriften/Rücksicht auf Behinderte.

Kommentar

- Das Gesetz ist gegenüber 2000 klarer, aber nicht sehr weitreichend.
- Die Schranke liegt bei 8 und mehr Wohneinheiten. Dabei wird ein rollstuhlgängiger Zugang bis zu den Wohnungen verlangt. Es ist keine Anpassbarkeit in den Wohnungen vorzusehen.
- In einzelnen Wohnungen können zusätzliche Massnahmen verlangt werden. Das ist jedoch die falsche Strategie.
- Das Gesetz gilt auch bei Erneuerungen, aber nur bei umfassenden Sanierungen oder Erweiterungen.
- **Fazit: Ungenügende Vorgaben. Alle kleineren und mittelgrossen MFH fallen nicht in den Geltungsbereich. Zudem bleiben viele Umbauprojekte und Vorkehrungen im Wohnungsinnern auf der Strecke.**

Schwyz

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz vom 14.05.1987 (Stand 01.01.2014): § 57 Behindertengerechtes Bauen.

Kommentar

- Das Gesetz hat seit 2000 nur leicht geändert (neu wurde eine Schranke eingeführt).
- Die Schranke liegt bei Wohnbauten mit 6 und mehr Wohnungen. Vorgesehen werden muss aber nur eine gewisse Anpassbarkeit. Vermutlich gelten bei Wohnbauten mit mehr als 8 Wohneinheiten die BehiG-Regelungen.
- Alle Bestimmungen gelten auch bei Erneuerungen.
- **Fazit: Ungenügende und unklare Vorgaben. Zum einen fallen viele kleinere MFH, die neu erstellt oder umgebaut werden, nicht in den Geltungsbereich. Zum anderen ist nicht verständlich, was bei Bauten mit 6 – 8 Wohnungen genau umgesetzt werden muss. Vermutlich bleiben viele wichtige Massnahmen der Zugänglichkeit auf der Strecke.**

Solothurn

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz vom 03.12.1978 (Stand 01.04.2014): § 143bis 4. Hindernisfreies Bauen. Kantonale Bauverordnung vom 03.07.1978, (Stand 01.03.2013): § 58 Hindernisfreies Bauen.

Kommentar

- Das Gesetz ist eine Verbesserung gegenüber 2000.
- Die Schranke liegt bei Wohnbauten mit 6 und mehr Wohnungen im Mittelfeld. Alle Wohnungen eines Geschosses müssen bei diesen Bauten hindernisfrei zugänglich sein. Zudem müssen sämtliche Wohnungen anpassbar sein. Bei Wohnbauten mit mehr als 8 Wohneinheiten werden vermutlich die BehiG-Regelungen angewendet.
- Das Gesetz gilt auch bei Umbauten/Erneuerungen.
- **Fazit: Mitteltgute Vorgaben. Viele kleinere MFH, die neu erstellt oder umgebaut werden, fallen nicht in den Geltungsbereich.**

Thurgau

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 (Stand 01.04.2017): § 84 Hindernisfreies Bauen.

Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18.09.2012 (Stand 05.11.2016): § 41 Hindernisfreies Bauen.

Kommentar

- Das Gesetz ist seit dem Jahr 2000 verbessert worden.
- Die Schranke liegt bei Wohnbauten mit 6 und mehr Wohnun-

gen. Vorgesehen werden muss aber nur eine gewisse Anpassbarkeit. Bei Wohnbauten mit mehr als 8 Wohneinheiten gelten die BehiG-Regelungen.

- Das Gesetz gilt auch bei Erneuerungen.
- **Fazit: Ungenügende und unklare Vorgaben. Zum einen fallen viele kleinere MFH, die neu erstellt oder umgebaut werden, nicht in den Geltungsbereich. Zum anderen ist nicht verständlich, was bei Bauten mit 6 – 8 Wohnungen genau umgesetzt werden muss. Vermutlich bleiben viele wichtige Massnahmen der Zugänglichkeit auf der Strecke.**

Uri

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz vom 13.06.2010 (Stand 01.01.2012): § 80 Vorkehren für hindernisfreies Bauen.

Kommentar

- Das Gesetz ist seit dem Jahre 2000 verbessert worden.
- Die Schranke liegt bei Wohnbauten mit 4 und mehr Wohnungen recht tief. Vorgesehen werden muss aber nur eine gewisse Anpassbarkeit. Bei Wohnbauten mit mehr als 8 Wohneinheiten gelten vermutlich die BehiG-Regelungen.
- Das Gesetz gilt auch bei Umbauten/Erneuerungen.
- **Fazit: Mitteltgute Vorgaben. Es ist nicht verständlich, was genau bei Wohnbauten mit 4 – 8 Wohnungen umgesetzt werden muss. Vermutlich bleiben viele wichtige Massnahmen der Zugänglichkeit auf der Strecke.**

Wallis

Grundlagen

Baugesetz (BauG) vom 08.02.1996 (Stand 01.06.2015): § 28 Rücksichtnahme auf Behinderte. Bauverordnung (BauV) vom 02.10.1996 (Stand 01.06.2015): § 32 Baueingabe/Inhalt. Gesetz über die Eingliederung behinderter Menschen vom 31.01.1991 (Stand 01.01.2012): § 22 Behindertengerechtes Bauen. Verordnung betreffend die Anwendung des Gesetzes über die Eingliederung behinderter Menschen vom 24.06.1992 (Stand 01.01.2008): § 7 Beseitigung der architektonischen Barrieren, § 22 Behindertengerechtes Bauen, § 23 Mehrfamilienhaus, § 38 Finanzielle Hilfen/Anpassung der bestehenden Bauten.

Kommentar

- Gesetz hat seit 2000 nicht geändert. Es ist nicht sehr klar. Die Formulierung «dass den Bedürfnissen der Behinderten Rechnung getragen wird» ist nicht sehr aussagekräftig.
- Die Schranke liegt bei Wohngebäuden mit 4 und mehr Wohnungen. Bei Wohnbauten mit mehr als 8 Wohneinheiten gelten vermutlich die BehiG-Regelungen.
- Bei Erneuerungen gelten vermutlich nur die BehiG-Regelungen.
- **Fazit: Ungenügende und unklare Vorgaben. Viele Massnahmen der Zugänglichkeit und Vorkehrungen im Wohnungsinern bleiben auf der Strecke. Zudem fällt die Erneuerung von kleineren und mittelgrossen MFH nicht in den Geltungsbereich.**

Zug

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26.11.1998 (Stand 01.09.2013): § 10a Kantonale Bauvorschriften – Behindertengerechtes Bauen. Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) vom 16.11.1999, (Stand 01.07.2012): § 25 Behindertengerechtes Bauen/Bauliche Anforderungen.

Kommentar

- Das Gesetz wurde seit dem Jahr 2000 verbessert. Es übernimmt aber nur die Mindestvorgaben des BehiG. Viele Gemeinden verfügen über kommunale Bauordnungen. Diese gehen aber im Wohnungsbau nicht weiter als das kantonale Gesetz.
- Die Schranke liegt bei Wohnbauten mit 9 und mehr Wohnungen. Gegenüber dem BehiG wird hier aber zusätzlich gefordert, dass die Mehrheit der Wohnungen anpassbar sein müssen.
- Die Bestimmungen gelten auch bei Erneuerungen.

- **Fazit: Ungenügende Vorgaben. Alle kleineren und mittelgrossen MFH fallen nicht in den Geltungsbereich. Zudem bleiben viele Umbauprojekte auf der Strecke.**

Zürich

Grundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 07.09.1975 (Stand 01.03.2015): § 239a. Neu- und Umbauten / Im Allgemeinen, § 239b. Wohngebäude mit fünf bis acht Wohneinheiten im Besonderen, § 239c. Gemeinsame Bestimmungen, § 239d. Anpassung öffentlicher Bauen. Besondere Bauverordnung I (BBV I) vom 06.05.1981 (Stand 01.03.2015), VI. Teil: Behindertengerechtes Bauen. Besondere Bauverordnung II (BBV II) vom 26.08.1981 (Stand 01.03.2017), § 19a Liftanbauten

Kommentar

- Das Gesetz wurde seit dem Jahr 2000 verbessert.
- Die Schranke liegt bei Wohnbauten mit 5 – 8 Wohneinheiten. Mindestens ein Geschoss muss dabei zugänglich sein, der Rest anpassbar. Bei Wohnbauten mit 9 und mehr Wohnungen gelten die BehiG-Regelungen
- Alle Bestimmungen gelten auch bei Erneuerungen.
- **Fazit: Gute Vorgaben**

Die Krux mit den mangelhaften Wohnungsinseraten

Viele Menschen mit einer körperlichen Einschränkung wären sehr froh, wenn sie den Wohnungsinseraten auf Online-Plattformen Informationen über die Hindernisfreiheit des Objekts entnehmen können. Wohnungssuchende, die aufgrund von Alter, Krankheit usw. eine Körperbehinderung haben und schlecht zu Fuss sind, wünschen sich beispielsweise Angaben zum Zugang, Lift und zur Nasszelle. Doch fast immer fehlen solche Hinweise. Nur schon die Mindestdeklaration wie «rollstuhlgängig» oder «hindernisfrei» sucht man meist vergebens. Bei einer Überprüfung der im Jahre 2017 von ImmoScout24 publizierten leerstehenden Wohnungen der Gemeinde Riehen wurde festgestellt, dass nur gerade ein Fünftel aller hindernisfreien Wohnungen als solche deklariert wurden. Dieser Missstand wird auch in allen anderen Landesteilen ähnlich sein. Das liess die Comparis bei einer Untersuchung zur Annahme verleiten, dass es in der Schweiz insgesamt nur 3,4% rollstuhlgängige bzw. hindernisfreie Wohnungen gibt. Das ist nachweislich falsch. Natürlich sind nicht die Hälfte aller Wohnungen hindernisfrei. Aber es gibt viel mehr solche Wohnungen, als dies die Comparis-Analyse vermuten lässt.

Die Frage ist nun, was man gegen diesen Informationsmangel machen kann? Gibt es eine Möglichkeit, dass in Zukunft in den Wohnungsinseraten hierzu die richtigen Hinweise zu finden



sind? Wohl nicht! Wie die Erfahrungen zeigen, ist das Problem komplexer, als man meint. Einerseits sind die Leute, die die Inserate aufgeben, nicht geschult auf diesem Gebiet. Sie haben meist auch nicht die Zeit, um sich mit der Liegenschaft intensiv auseinanderzusetzen. Damit man hierzu aber eine klare Aussage machen kann, muss man das Gebäude genau überprüfen. Dazu braucht es ein gewisses Fachwissen und Zeit.

Andererseits ist das so eine Sache mit den Deklarationen. Der Begriff «rollstuhlgängig» zum Beispiel: Was ist damit gemeint? Etwa eine unterfahrbare Küche oder eine schwellenlose Dusche? Man fragt sich auch, wovon man dabei ausgeht, von einem Hand- oder von einem Elektrorollstuhl? Ein Handrollstuhl unterscheidet sich in Grösse und Gewicht erheblich von einem Elektrorollstuhl.

Der Begriff «hindernisfrei» ist fassbarer, denn es gibt eine SIA-Norm, die genau umschreibt, was beim hindernisfreien Wohnungsbau erfüllt werden muss. Was ist aber, wenn, wie's oft der Fall ist, nicht alle erforderlichen Massnahmen gemäss der SIA-Norm umgesetzt sind? Ist dann das Wohnhaus bzw. die Wohnung nicht mehr hindernisfrei? Oder muss man dies differenzieren, zum Beispiel mit dem Begriff «bedingt hindernisfrei»? Eine solche Verfeinerung braucht aber wiederum Erklärungen und erschwert die Übersicht für die Wohnungssuchenden erheblich.

Das Konzept «Wohnungsbau hindernisfrei –

anpassbar» geht von der Idee aus, dass gewisse Einrichtungen beim Einzug je nach Bedarf nachgerüstet werden. Eine hindernisfreie Wohnung ist also im Prinzip eine unfertige Wohnung. Wie soll man dies erklären, vor allem Personen, die diese Thematik nicht kennen?

Man kann es drehen und wenden, wie man will. Es gibt (zu)viele Schwierigkeiten für eine klare Deklaration in dieser Hinsicht. Vielleicht ist es darum das Beste, dass man ganz darauf verzichtet. Damit würde man jenen Personen entgegenkommen, die aus Prinzip keine Sonderbehandlung wünschen. Zudem: Je mehr hindernisfreie Wohnhäuser es gibt, desto unnötiger ist eine solche Deklaration.

Übrigens

Kurse zum hindernisfreien Bauen

Die Schweizer Fachstelle «Hindernisfreie Architektur» bietet im Jahr 2018 folgende Weiterbildungskurse an:

- Einführungskurs (2-tägig):
12./13.3.2018 bzw. 20./21.9.2018
- Baubehördenkurs (1-tägig):
9.4.2018 bzw. 18.10.2018

Genauere Angaben sind unter www.hindernisfrei-bauen.ch zu finden.

Was taten Gelähmte im Mittelalter, um sich fortbewegen zu können?

Das imposante Bild «Die sieben Werke der Barmherzigkeit» von Frans II. Francken aus dem Jahr 1617 zeigt eindrücklich, womit sich Menschen, die nicht gehen konnten, in dieser Zeit behelfen mussten.

