

Wohnbauten anpassbar renovieren

Was gilt es bei der Renovation von Wohnbauten zu beachten? Welche Vorschriften sind einzuhalten? Prinzipiell ist es immer sinnvoll, auch bei der Erneuerung, Wohnbauten hindernisfrei und anpassbar zu realisieren.

Der anpassbare Wohnungsbau gründet auf der Idee, dass möglichst alle Wohnungen so gebaut oder umgebaut werden, dass sie in jeder Lebenslage nutzbar und bei Bedarf leicht an individuelle behinderungsbedingte Erfordernisse angepasst werden können. Im Sinne der gesellschaftlichen Chancengleichheit müssen Wohnungen auch besuchbar sein. Um diese Ziele für sämtliche Wohnbauten zu erreichen, hat sich eine flexible, zweistufige Konzeption bewährt:

- > In einer ersten Stufe und im Sinne von minimalen Grundanforderungen sollen alle Wohnungen möglichst hindernisfrei zugänglich und besuchsgerecht erstellt werden. Sodann sind die Grundrisse so auszubilden, dass spätere individuelle Anpassungen ohne grossen baulichen Aufwand möglich sind.
- > In einem zweiten Schritt ist es dann leichter oder überhaupt erst möglich, Wohnungen an einen im Laufe der Zeit entstandenen behinderungsbedingten Bedarf anzupassen. Dieser kann entstehen durch Unfall, Krankheit oder Einschränkungen, die mit dem Alterungsprozess einhergehenden.

Mit dieser Konzeption muss nicht von Anfang an ein bestimmter Anteil der Wohnungen behindertengerecht ausgestattet sein. Zudem entsteht ein breites und vielfältiges Angebot an Wohnungen, die potentiell für Menschen mit Behinderung oder im Alter verfügbar und anpassbar sind. Dank des minimalen Grundstandards der Stufe 1 wird auch gewährleistet, dass die Wohnungen im Sinne einer inklusiven Gesellschaft

für alle besuchbar sind. Auf diesen Zielsetzungen basierend wurden die detaillierten Anforderungen für einen anpassbaren Wohnungsbau bereits in den 80-er mit einer Planungsrichtlinie durch die Schweizer Fachstelle publiziert. Die Minimalanforderungen sind heute in der Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ verbindlich festgelegt. Der Katalog der Anforderungen an anpassbare Wohnbauten nach SIA 500 hat sinngemäss im Rahmen der Verhältnismässigkeit auch bei der Renovation von Wohnbauten Gültigkeit.

Rechtliche Vorgaben

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) verlangt lediglich die Erschliessung und Zugänglichkeit bis zur Wohnung und dies bei Wohnbauten mit mehr als 8 Wohneinheiten. In einigen kantonalen Bauvorschriften gelten jedoch tiefere Schwellenwerte. Inwieweit die Hindernisfreiheit bei Wohnbauten beachtet werden muss, was im Wohnungswesen und was bei Renovationen zu erfüllen ist, wird in den kantonalen Bauvorschriften geregelt. Bezüglich der detaillierten Anforderungen verweisen die meisten Kantone auf die Norm SIA 500, die allgemein als Stand der Technik anerkannt ist.

Verhältnismässigkeit bei Wohnbauten

Bei Neubauten sind die Anforderungen nach Norm SIA 500 im Wesentlichen ohne Mehrkosten realisierbar. Eine Ausnahme bildet der Aufzug, der bei weniger als drei Geschossen oder weniger als acht Wohneinheiten pro Treppenhaus als Mehraufwendung betrachtet werden kann. Bei einer Renovation oder Erneuerung, d. h. bei bestehender Bausubstanz kann es sein, dass die Realisierung einiger Norm-Anforderungen mit Mehraufwendungen verbunden ist. Für diese Fälle gilt es im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung festzulegen, welche Anforderungen zu erfüllen sind.

Das Wesen der Verhältnismässigkeit ist, dass diese stets im Lichte der besonderen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles geprüft werden muss. Bei Umbauten stehen meist zwei Faktoren im Vordergrund: die Mehraufwendungen zur Realisierung der Hinder-

Besuchsgerechte Wohnungen nutzen allen, so zum Beispiel

- > beinamputierten MieterInnen, die in der Wohnung zur Fortbewegung ohne Prothese einen Rollstuhl verwenden
- > langjährigen MieterInnen mit unheilbarer Krankheit und kurzer verbleibender Lebensdauer
- > gehbehinderten Personen, die noch aus dem Rollstuhl aufstehen können
- > BesucherInnen wie z.B. dem Erb-Onkel



© changeamble

Alle Wohnungen hindernisfrei zugänglich und besuchsgerecht erstellen



Sanitärräume richtig dimensioniert erfüllen die Besuchseignung

nifreiheit und die technische Machbarkeit. Für das Beseitigen von Hindernissen gelten gemäss BehiG 20 % der Umbausumme oder 5 % des Gebäudewertes (vor dem Umbau) als wirtschaftlich zumutbar. Bei der technischen Machbarkeit können Sachzwänge durch die bestehende Bausubstanz aufgrund ihrer Kostenfolgen der Erfüllung der Anforderungen entgegenstehen.

Eine typische und grundsätzliche Frage, die sich bei der Interessenabwägung ergibt lautet: Ist es sinnvoll, in den Wohnungen Verbesserungen vorzunehmen, auch wenn die Wohnungen selber gar nicht stufenlos erschlossen sind oder werden können? Die Antwort ist klar ja. Im Sinne der oben ausgeführten Zielsetzungen für einen anpassbaren Wohnungsbau ist es bei Renovationen grundsätzlich sinnvoll, all jene Hindernisse zu beseitigen, die im Rahmen der Verhältnismässigkeit eliminiert werden können. Je mehr Anforderungen erfüllt sind, um so grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Wohnung später einmal für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen oder Altersgebrechen angepasst werden kann und dass sie besuchsgerecht ist. Siehe Beispiele im Kasten.

Bei Renovationen gilt es nicht nur vorhandene Hindernisse abzubauen, sondern auch darauf zu achten, dass nicht neue Barrieren und Hindernisse errichtet werden.

Neuralgische Stellen bei der Renovation

Gemäss Norm soll bei mehrgeschossigen Wohnbauten mindestens ein Wohngeschoss stufenlos erreichbar sein. Wo kein Aufzug vorhanden ist, soll auch bei Renovationen das Treppenhaus den späteren Einbau eines Treppenlifts ermöglichen. Hauszugänge stufenlos zu erschliessen ist demnach auch ohne Aufzug sinnvoll.

Bei der Erneuerung von Aufzuganlagen kann mit der Wahl aufgesetzter Schachttüren der Verringerung der Kabinendimension entgegengewirkt werden. Bei knappen Platzverhältnissen ist mehr Kabinentiefe hilfreicher als eine grössere Kabinenbreite.

Für Zirkulations- und Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung gilt es, folgende minimalen Dimensionen zu erfüllen. Für Türen und Durchgänge 0.80 m Breite, für Korridore mit seitlichen Abgängen 1.20 m und ohne seitliche Abgänge 1.00 m Durchgangsbreite.

> Können bei Renovationen nicht alle Normvorgaben erfüllt werden, gilt das 80 cm-Prinzip

Für Sanitärräume gilt gemäss Norm, dass sie in keiner Richtung weniger als 1.70 m lichte Breite aufweisen dürfen. Wo dies bei bestehender Bausubstanz nicht erfüllt werden kann, müssen sämtliche Durchgänge sowie der Platz vor allen Sanitärapparaten mindestens eine lichte Weite von 80 cm aufweisen. Dieses «80 cm-Prinzip» gewährleistet schon für viele Menschen mit Rollstuhl und Rollator eine minimale Erreichbarkeit der Sanitäreinrichtungen, z.B. im Besuchsfall. Bei der Erneuerung von Sanitärräumen ist eine Verringerung der Bewegungsfläche durch Vormauerungen zu vermeiden. Die Reihenfolge und Anordnung der Apparate ist so zu wählen, dass die Zufahrt mit Rollstuhl gegeben ist.

Joe A. Manser

Vollständiger Artikel unter: www.hindernisfreie-architektur.ch

bulletin



Wohnungen für jede Lebenslage

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| > Wohnbauten anpassbar renovieren | 2 – 3 |
| > Selbständig mit Bus unterwegs | 4 – 5 |
| > Stabübergabe an der Fachstelle | 5 – 6 |
| > Mitteilungen / Kolumne | 7 – 8 |