

# HINDERNISFREIE WOHNUNGEN RENTIEREN.



**Vorausschauende Interessentinnen und Interessenten bevorzugen hindernisfreie Wohnungen. Ein wachsender Interessentenkreis bedeutet eine grössere Nachfrage, und eine grössere Nachfrage wirkt wertvermehrend.**

**Hindernisfreie Wohnungen haben keine Schwellen, und die Türen zu WC und Bad sind nur wenige Zentimeter breiter als üblich. Dies bedingt meistens keine oder nur geringe Mehrkosten. Im Laufe des Lebens der Bewohnerinnen und Bewohner ändern sich deren Bedürfnisse: Mit Kindern im Kinderwagen werden stufenlose Zugänge geschätzt und im Alter oder bei Invalidität ist eine rollstuhlgängige Wohnung oft unabdingbar.**

**Eine hindernisfreie Wohnung wirkt grosszügiger. Es ist irrig zu meinen, eine solche Wohnung sehe wie ein Spitalzimmer aus, denn Haltegriffe oder andere Hilfen werden erst dann montiert, wenn sie gebraucht werden. Darum spricht man von hindernisfreien und anpassbaren Wohnungen.**

## **Paradigmenwechsel**

Hindernisfreies Bauen galt früher als kostspielige und lästige Pflicht. Während Jahrzehnten kämpften Behinderte erfolgreich für Normen und Gesetze.

Als Ergänzung zu diesen Fortschritten sollten sich PlanerInnen und InvestorInnen vermehrt bewusst werden, dass in Zukunft vor allem wirtschaftliche Überlegungen zu hindernisfreiem Bauen führen werden.

## **Gemäss Statistik 2000 interessieren sich in der Schweiz für hindernisfreie Wohnungen:**

- Eltern von 170'000 Kindern im Kinderwagen
- 300'000 Menschen über 80 Jahre, jährlich 6'000 mehr
- 350'000 Gehbehinderte
- 40'000 Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer
- 80'000 Sehbehinderte und 6'000 Blinde

# **HINDERNISFREIE WOHNUNGEN WIRKEN GROSSZÜGIG. UND BESONDERS GESCHÄTZT WERDEN SIE VON BETAGTEN UND VON BEHINDERTEN**



---

**Aussicht, Ruhe, zentrale Lage und günstiger Preis. Dies sind wichtige Merkmale begehrter Wohnungen. Die Eigenschaften "alters- und behindertengerecht" sind problematische Argumente, denn wer denkt schon gerne ans Alter oder an ein Leben im Rollstuhl.**

**Aber wir alle werden einmal alt, und niemand weiss, ob er einmal auf einen Rollstuhl angewiesen sein wird. Dann erst zeigen sich die Vorteile einer hindernisfreien Wohnung: Mit wenigen zusätzlichen Anpassungen kann eine solche Wohnung den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden.**

**Wenn jedoch die Türe zum WC zu schmal ist oder wenn drei Treppentritte zum Hauseingang führen, sind Verbesserungen in einem späteren Zeitpunkt nur mit grossen Umtrieben und hohen Kosten möglich.**

**Hindernisfreie Wohnungen wirken grosszügig. Sie werden auch geschätzt, wenn wir Besuch haben mit einem Kinderwagen oder wenn wir eine Kiste oder ein Möbel in die Wohnung bringen.**

# VON DER BANK BIS ZUR BEWOHNERIN UND ZUM BEWOHNER: ALLE ACHTEN AUF HINDERNISFREIE WOHNUNGEN



An hindernisfreien Wohnungen sind alle interessiert:

- Banken, weil sie wissen, dass solche Wohnungen ein breites Kundensegment ansprechen und weil damit Gewähr besteht für eine risikofreie Kapitalanlage.
- Liegenschaftsfachleute, weil sie einen breiten Kreis von Interessentinnen und Interessenten ansprechen wollen
- Architektinnen und Architekten, weil sie bei solchen Projekten ihre planerischen Fähigkeiten beweisen können.
- Käuferinnen und Käufer, weil sie eine Wohnung bevorzugen, die für alle möglichen Epochen ihres Lebens geeignet ist: Leben mit Kindern, Besuche von Grosskindern, Behinderungen nach einem Unfall oder Behinderungen im Alter.

In Zukunft wird dieses Thema mehr beachtet werden:

- Banken bei Belehnungen und Liegenschaftsfachleute bei Schätzungen und Werbeaktionen.
- Architekturschulen werden zeigen, dass Kreativität und Phantasie ohne Mehrkosten zu hindernisfreien Wohnungen führen.

# WOHNUNGEN PLANEN IM HINBLICK AUF ALLE LEBENSPHASEN DER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER



## Bauliche Grundregeln

- Zwischen Strasse und Wohnungstüre keine Stufen. Wege möglichst horizontal. Rampen im Regelfall maximal 6%.
- Technisch bedingte Schwellen max. 2.5 cm hoch.
- Wege und Gänge mindestens 1.2 m breit; Kreuzen von Rollstuhl und Fussgänger.
- Lichte Breite von Türen mindestens 0.8 m.
- Manövriertflächen mindestens 1.4 x 1.4 m.
- Richtlinie beachten: Joe A. Manser u.a.: Wohnungsbau - hindernisfrei - anpassbar. Zürich, 1996.

## Baukosten für hindernisfreie Wohnungen

Grundsätzlich sind neu gebaute hindernisfreie Wohnungen kaum teurer (Mehrkosten 0 bis 0.5 %). Hindernisse werden leider oft gebaut aus Gleichgültigkeit oder weil es an guten Ideen fehlt.

Es gibt aber auch Fälle, wo hindernisfreie Wohnungen Mehrkosten bedingen, zum Beispiel beim Umbauen einer bestehenden zu einer hindernisfreien Wohnung (Mehrkosten 0 bis 3 %) oder bei mehrgeschossigen Bauten, bei denen sonst kein Lift gebaut würde.

## Richtlinien, Normen, Literatur

Ordner "Behindertengerechtes Bauen" mit Normen, Merkblättern, Listen von kantonalen und regionalen Beratungsstellen und Informationsbulletin. Bezug: Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Kernstr. 57, 8004 Zürich. Liste aller Unterlagen auf der Webseite [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)

## Gesetzgebung

- CH: Bundesverfassung (BV, 101). Art. 8, Rechtsgleichheit: Niemand darf diskriminiert werden ... wegen einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung.
- CH: Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG, 151.3). Art. 3, Geltungsbereich: u.a. neue Gebäude mit mehr als 8 Wohnungen.
- ZH: Planungs- und Baugesetz (PBG, 700.1). Art. 239.
- Weitere Kantone siehe [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)

## Erläuterungen zum vorliegenden provisorischen Merkblatt vom 03. 06. 2004

- Bezug: Als pdf-Dokument von der Webseite [www.maplan.ch](http://www.maplan.ch).
- Redaktion: Paul Märki, 8706 Meilen. Unterstützt durch die Kommission für Altersarbeit der Gemeinde Meilen. Nachdruck, auch auszugsweise erwünscht.
- Photos: 1 Redaktion, 2 Nestle, 3 Raiffeisen, 4 Agentur Dukas Zürich. Wer eine grössere Auflage druckt, hat vorgängig die Reprorechte für 2 bis 4 einzuholen.

## Später vorgesehene Realisierung des vorliegenden provisorischen Merkblattes

Erfolgt eventuell durch die Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Kernstr. 57, 8004 Zürich ([www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)) in Zusammenarbeit mit der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich (BKZ, [www.bkz.ch](http://www.bkz.ch)).