

«Altersgerecht» angepriesene Wohnung sollen halten, was sie versprechen

Als erster Hersteller von Produkten trat die Ernst Schweizer AG dem Verein LEA bei. Mit seinen rund 1000 Anforderungen für Aussenraum, Gebäude und Wohnung gehört das LEA-Label für hindernisfreies Bauen zu den umfassendsten und strengsten Gebäudestandards der Welt. Gründer und Geschäftsführer Dr. Andreas Huber erläutert, wo die Schweiz mit Blick auf das hindernisfreie und altersgerechte Bauen steht und welche Berechtigung ein Gütesiegel mit Zertifizierung für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen hat.

Herr Huber, warum braucht ein Land wie die Schweiz den Verein bzw. das Label LEA?



Das habe ich mich auch gefragt, als ich im Rahmen eines Forschungsprojekts an der ETH Zürich neuere Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte evaluierte. Ein Bestandteil der Evaluation war die Überprüfung, ob die Wohnungen tatsächlich hindernisfrei und altersgerecht sind. Dabei mussten wir feststellen, dass eine Reihe von Mindestanforderungen des hindernisfreien Bauens in sämtlichen untersuchten, notabene spezifisch für ältere Menschen konzipierten Neubauprojekten nicht erfüllt waren. Das Problem ist, dass es im Markt für Alterswohnungen keine geschützten Begriffe gibt. Die Begriffe altersgerecht oder Seniorenwohnung beispielsweise signalisieren lediglich, dass die Anbieter ihre Wohnungen als geeignet für ältere Menschen einstufen. Ob sie das tatsächlich auch sind, ist damit nicht gesagt. Wenn Menschen eine als «altersgerecht» angepriesene Wohnung mieten, sollten sie auch eine Garantie haben: dass die Wohnungen halten, was sie versprechen.

Mit welchen konkreten Überlegungen und Zielsetzungen haben Sie LEA initiiert?

Das ernüchternde Ergebnis dieser Evaluation war für mich ehrlich gesagt überraschend. Seit 2004 schreibt das Behindertengleichstellungsgesetz BehiG eigentlich vor, dass Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten hindernisfrei erschlossen sein müssen. Das BehiG ist ein übergeordnetes Rahmengesetz, für die Umsetzung sind die Kantone zuständig. Es gibt zwar seit 2009 die Norm SIA 500, die für Bauten massgeblich ist, für die von Bund, Kanton oder Gemeinde Hindernisfreiheit vorgeschrieben ist. Doch selbst diese hat bisher nicht im gewünschten Umfang dazu beigetragen, das hindernisfreie Bauen zum allgemeinen Standard im Wohnungsbau zu etablieren. Wohl unterstützen eine Reihe von kantonalen Beratungsstellen Bauherren bei Fragen zum hindernisfreien Bauen. Doch nach der Fertigstellung gibt es keine behördliche Instanz, welche die Wohnungen bezüglich der Einhaltung der Norm überprüft. Dies war letztlich einer der Hauptgründe, weshalb wir 2013 den Verein LEA gründeten.

Wo sehen Sie die grössten Defizite im Wohnungsbestand der Schweiz bezüglich Hindernisfreiheit?

Die Defizite sind eklatant. Der Grossteil der im letzten Jahrhundert gebauten Bestandswohnungen eignet sich nur bedingt oder gar nicht für Personen, die auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind. Nun kann man natürlich zurecht einwenden, dass längst nicht alle Menschen im Alter dereinst eine Gehhilfe oder einen Rollstuhl benötigen und deshalb auch nicht alle Wohnungen hindernisfrei sein müssen. Man spricht in diesem Zusammenhang vom «anpassbaren» Wohnungsbau. Dieser benötigt keine umfassende behindertengerechte Ausführung, sondern muss mit einfachen baulichen Massnahmen im Bedarfsfall an individuelle Bedürfnisse angepasst werden können. Dafür muss er aber gewisse Grundanforderungen erfüllen. Die Erschliessung aller Vollgeschosse mit einem Aufzug beispielsweise ist eine wesentliche Voraussetzung für die zukünftige Anpassung der Wohnungen. Für Bestandsliegenschaften mag das Konzept des anpassbaren

Wohnungsbaus adäquat sein – etwas anderes ist auch gar nicht möglich, denn die Gebäude sind ja bereits gebaut. Für den Neubau halte ich es für überholt, zumal das Hauptargument, das vorgebracht wird – die Kosten –, einer genaueren Prüfung nicht standhält. Das hindernisfreie Bauen nach LEA-Standard macht die Gebäude nur unwesentlich teurer. Das belegen inzwischen auch mehrere zertifizierte Projekte.



Es wäre aber in der Tat unsinnig, etwa sämtliche Sanitärräume aller Neubauwohnungen mit Haltegriffen und Duschsitzen auszustatten. Selbst das LEA-Label der höchsten Stufe Platin verlangt dies nicht.

Doch es gibt keinen Grund, weshalb man potentielle Hindernisse nicht von vornherein vermeiden soll, insbesondere wenn damit keine Mehrkosten verbunden sind. Natürlich kann man bei Bedarf eine Badewanne durch eine bodenebene Dusche ersetzen oder eine 5 cm hohe Schwelle zum Balkon mit einer mobilen Rampe überwinden, aber man kann den Übergang auch gleich von Anfang an schwellenlos machen.

Wie ist die Situation in der Schweiz im Vergleich zu anderen Ländern – mit Bezug auf die bauliche Substanz, aber auch hinsichtlich des Problembewusstseins und der Sensibilisierung?

Ich gehe davon aus, dass die Situation in Ländern mit einer hohen Quote von Einfamilienhäusern oder Stockwerkeigentum deutlich schlechter ist als in der Schweiz. Bei Einfamilienhäusern ist im besten Fall das ebenerdige Geschoss hindernisfrei. Wenn nun aber das EG keine Nasszelle aufweist, wird die Eigentümerin ohne aufwändigen Umbau kaum weiterhin in dieser Wohnung bleiben können, sollte sie dereinst auf einen Rollstuhl angewiesen sein. Deshalb sehen Sie im deutschen Fernsehen auch deutlich mehr Werbung für Treppenlifte als im Schweizer Fernsehen. Bei Stockwerkeigentum stellt man im Vergleich zum Mietwohnungsbau generell einen grösseren Sanierungsstau fest, was natürlich auch Auswirkungen auf notwendige Sanierungsmassnahmen zur Verbesserung der Hindernisfreiheit haben kann.

Mir scheint aber, dass in den letzten zehn Jahren das Problembewusstsein nicht nur bei den Hauptakteuren des Immobilienmarkts, sondern auch bei der Bevölkerung stark gestiegen ist. Das hat natürlich indirekt auch mit der demographischen Entwicklung zu tun. In 30 Jahren wird ein Viertel der Schweizer Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein, zehn Prozent werden sogar über 80 Jahre alt sein.

Das LEA-Label wird seit 2017 vergeben. Was sind Ihre ersten Erfahrungen? Wie viel hat sich seit dessen Einführung tatsächlich bewegt?

Seit 2019 sind über 600 Wohnungen nach dem LEA-Standard zertifiziert worden, über 1'500 weitere befinden sich zurzeit in Entwicklung oder im Bau. Bei jährlich rund 50'000 neu erstellten Wohnungen mag das nach nicht viel klingen. Doch auch das Minergie-Label brauchte über 20 Jahre, bis es sich etabliert hatte. Der Verein ist auf jeden Fall sehr zufrieden mit der Entwicklung. Immer mehr Investoren und Bauherren verfolgen eine nachhaltige, nutzerorientierte und langfristig rentable Perspektive. Dazu gehört auch das hindernisfreie Bauen als wichtiger Teilaspekt der Nachhaltigkeit, denn nachhaltiges Bauen von Immobilien ist und bleibt eines der Top-Themen der Branche. Seit kurzem gibt es für das LEA-Label auch wertvolle Punkte im GRESB-Rating, dem führenden internationalen Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds.

Das Label definiert rund 1000 Anforderungen. Ist dieser Kriterienkatalog nicht etwas komplex oder gar zu streng und umfassend, dass er dadurch sogar abschreckend wirken könnte?



Der umfassende Katalog mag in der Tat auf den ersten Blick etwas abschreckend wirken. Doch letztlich sind fast alle Anforderungen auf einige wesentliche Grundprinzipien des hindernisfreien und altersgerechten Bauens zurückzuführen. Neben dem stufen- und absatzlosen Zugang zu allen Räumen in Aussenraum, Gebäude und Wohnung sowie einem Aufzug zählen eine bodenebene Dusche sowie einige Dimensionierungsvorgaben, z.B. für die Aufzugskabine, Korridorbreite, Türbreite oder Zimmergrösse, zu diesen Grundprinzipien. Zudem sollten sämtliche Bedienelemente nicht höher als 110 cm zu liegen kommen. Da bei der Zertifizierung die Höhe jedes Lichtschalters, jeder Steckdose und

jedes Fenstergriffs in jedem Raum überprüft wird, kommt man am Ende halt auf eine relativ hohe Anzahl Kriterien.

Welche Vorteile bringt das Label grundsätzlich und welche Anspruchsgruppen profitieren davon?

LEA steht für Wohnen in jeder Lebensphase. Die konsequente Anwendung der Grundprinzipien des hindernisfreien Bauens kommt allen Generationen zugute. Wohnungen, die von Beginn an altersgerecht – im wörtlichen Sinne von «für jedes Alter» – geplant sind, eignen sich für vielköpfige Familien ebenso gut wie für pflegebedürftige Personen und Menschen mit Behinderungen. Und eine LEA-zertifizierte Wohnung erhöht die Aussicht, lebenslang in den eigenen vier Wänden bleiben zu können. Für Mieter und Eigentümer ist das LEA-Label ein verlässliches Orientierungssystem im wachsenden Markt für Alterswohnungen. Die Audits werden nur von autorisierten unabhängigen Zertifizierungsstellen durchgeführt. Die Wohnungssuchenden müssen sich also nicht mehr auf die Anbieter-Selbstdeklarationen verlassen.

Die Ernst Schweizer AG ist bis dato das einzige produzierende Mitglied des Vereins. Worauf führen Sie das begrenzte Interesse zurück?

Eine Mitgliedschaft ist nicht nur mit Kosten verbunden; sie ist auch ein klares Bekenntnis, dass man als Unternehmen hinter dem Vereinszweck steht. Es wäre gelogen zu behaupten, dass sich eine Mitgliedschaft bei uns unmittelbar auch monetär bezahlt macht. Der Verein LEA bietet allerdings ein ideales Umfeld für Geschäftsbeziehungen sowie nützliche Beziehungen zu Fachleuten und Fachinstitutionen. Zudem sendet eine Mitgliedschaft positive Image- und Prestigesignale aus.

Worin liegt der Nutzen einer Partnerschaft mit der Wirtschaft?

Für uns war von Anfang klar, dass wir kein Label entwickeln wollten, das ausschliesslich von den Fachorganisationen, Institutionen und Verbänden getragen wird, die sich seit Jahren für das hindernisfreie Bauen in der Schweiz einsetzen. Das Label muss auch von Unternehmen getragen werden, die das Zertifikat in ihrem Unternehmensbereich anwenden. Zu Beginn befürchteten wir von Seiten der Wirtschaft Widerstand gegen die zahlreichen und hohen Anforderungen. Doch das Gegenteil war der Fall: Keines unserer Unternehmensmitglieder hat während der Entwicklung des Labels versucht, inhaltlich Einfluss auf den Kriterienkatalog auszuüben. Viele Kunden schätzen unsere differenzierten und detaillierten Planungsgrundlagen. Und sie sind dankbar, dass sie nicht mehr selber alles mühsam in den zahlreichen Normen, Merkblättern und Planungsrichtlinien zum hindernisfreien Bauen zusammensuchen müssen.



Eine ganze Reihe von Produkten von Schweizer kann zum Erhalt des Labels beitragen. Was überzeugt Sie persönlich am meisten?

Ich kenne nicht alle Produkte von Schweizer. Doch die windura classic Nullschwelle für hindernisfreie Durchgänge bei Fenstertüren halte ich für ein sehr gutes Produkt. Bei Fenstertüren erlauben wir zwar innen und aussen bis 25 mm hohe Türschwellen, doch eine absolut schwellenlose Lösung ist natürlich besser. Auch bei den Briefkastenanlagen und den Paketboxen bietet Ernst Schweizer eine Palette innovativer Produkte an, die auch den Anforderungen des LEA-Standards gerecht werden.

Blicken wir noch nach vorne: Wie wird sich das LEA-Label weiterentwickeln?

Bis anhin konzentrierten wir unsere Kommunikationsmassnahmen hauptsächlich auf die

Entscheidungsträger der Immobilien- und Baubranche, insbesondere Immobilienentwickler und Investoren. Jetzt möchten wir das Label zunehmend auch unter Mietern und Käufern bekannt machen. Wenn auch von Seiten der Wohnungssuchenden eine höhere Nachfrage nach LEA-zertifizierten Wohnungen kommt, übt dies einen zusätzlichen Druck auf die Anbieter aus. Mittelfristig sollten mindestens zehn Prozent der neu erstellen Wohnungen in Gebäuden mit acht oder mehr Wohnungen den Anforderungen des LEA-Labels entsprechen. Wir sprechen da also von jährlich ca. 2'500 bis 3'000 zertifizierten Wohnungen. Natürlich wäre es wünschenswert, wenn auch die übrigen 90 Prozent der neuen Wohnungen nach dem LEA-Standard gebaut würden. Denn dann bräuchte es unser Label gar nicht mehr.

www.lea-label.ch

www.ernstschweizer.ch

www.ernstschweizer.ch/de/produkte/hindernisfrei-bauen.html

(August 2021)