

HINDERNISFREIES BAUEN IN DEN KANTONEN SG/AI/AR

GRUNDANFORDERUNG FÜR WOHNBAUTEN

Gesetzesgrundlagen: Eidgenössisches Behindertengleichstellungsgesetz und kantonale Baugesetze SG/AI/AR

Projekt-Nr. (intern):

25.4.110 pm

Kanton:

St.Gallen

Gemeinde/Stadt:

St.Gallen

Objekt:

Neubau 2 MFH

Adresse:

Kolumbanstrasse 17

PLZ, Ort:

9008 St.Gallen

Bauherrschaft:

Capital Village AG

Adresse:

Gubelstrasse 11

PLZ, Ort:

6302 Zug

Architekt:

Raumpioniere AG

Adresse:

Hintere Bahnhofstrasse 3

PLZ, Ort:

9000 St.Gallen

Baukosten BKP 2:

Fr. 7'000'000.-

Versicherungswert:

Fr. -

Das Projekt ist bewilligungsfähig:

Ja ☒

Ja, mit Auflagen ☐

Nein ☐

Ort, Datum:

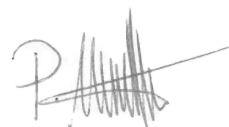
St.Gallen, 18.09.2025

Bauberater/in:

Pascal Müller

Stempel, Unterschrift:

Procap
Beratungsstelle für
hindernisfreies Bauen
Hintere Bahnhofstrasse 22
9000 St. Gallen



Weitere Unterlagen und Informationen: www.procap.ch

Procap St. Gallen-Appenzell / Copyright 1997/2004/2013/2015/2024

Stellungnahme / Hinweise zu Anforderungen der hindernisfreien Bauweise

Zur Beurteilung liegen vor:

- Situationsplan	Plan-Nr: 01	1:500	16.09.2025
- Untergeschoss	Plan-Nr: 02	1:100	16.09.2025
- Erdgeschoss (mit Umgebung)	Plan-Nr: 03	1:100	16.09.2025
- 1. Obergeschoss	Plan-Nr: 05	1:100	16.09.2025
- 2. Obergeschoss	Plan-Nr: 06	1:100	16.09.2025
- 1. Dachgeschoss	Plan-Nr: 07	1:100	16.09.2025
- 2. Dachgeschoss	Plan-Nr: 08	1:100	16.09.2025
- Dachaufsicht	Plan-Nr: 09	1:100	16.09.2025
- Schnitte	Plan-Nr: 10	1:100	16.09.2025
- Fassadenansichten Nord, Süd	Plan-Nr: 12	1:100	16.09.2025
- Fassadenansichten Ost, West	Plan-Nr: 13	1:100	16.09.2025

Vorbemerkung – Allgemein

In der nachstehenden Stellungnahme werden die einzelnen Themen erfasst. Hinweise zum konkreten Projekt werden unter den einzelnen Vorgaben der Normen und Richtlinien **kursiv/fett** aufgelistet.

Vorbemerkung – gesetzliche Grundlagen

Die Stellungnahme basiert auf den gesetzlichen Grundlagen **des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und dem Baugesetz des Kantons St.Gallen (PBG)**. Die technischen Anforderungen definiert die heute gültige Norm SIA 500, „Hindernisfreie Bauten“.

Vorbemerkung – gesetzliche / normative Anforderungen

Das Bauprojekt betrifft den **Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 27 Wohnungen und Tiefgarage**. Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Wohnnutzung, womit als Minimalanforderungen die **Norm SIA 500, Kategorie II «Bauten mit Wohnungen»**, zu erfüllen sind.

Vorbemerkung – Alle Wohnungen anpassbar

Zur Integration der heutigen und zukünftigen Behinderten und Betagten ist ein Konzept notwendig, das ein grösstmögliches und vielfältiges Angebot schafft, sich aber auch an der Realisierbarkeit im Wohnungsbau orientiert. Dies erfordert ein zweistufiges Vorgehen:

1. Minimale Grundvoraussetzungen überall

Wohnungen sollen so gebaut werden, dass sie hindernisfrei erreichbar und für behinderte Besucherinnen und Besucher benutzbar sind. Alle unnötigen Barrieren sind wegzulassen. Anpassungen für behinderte Bewohnerinnen und Bewohner müssen bei Bedarf möglich sein.

2. Individuelle Anpassung erst bei Bedarf

Werden Bewohner oder Bewohnerinnen behindert oder ziehen neu Behinderte ein, können in einem zweiten Schritt notwendige Anpassungen ohne grosse Probleme vorgenommen werden.

Anforderungen nach Norm SIA 500, Kategorie II «Bauten mit Wohnungen»

Gebäudezugang

Zugang stufenlos

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- Erschliessung stufen- und schwellenlos ab Parzellengrenze/Trottoir
- Erschliessung stufen- und schwellenlos ab RPP* für Besucher
- Erschliessung Aussenanlagen (z.B. Spielplätze) stufenlos
- Rampen max. 6%, Podeste nach SIA 500, Art. 9.4
- Freiflächen vor Haustüren und Briefkästen nach SIA 500, Art. 9.2
- Entwässerungsgefälle auf Freiflächen (Aussenbereich): max. 2%
- Türen schwellen- und absatzlos
- Bodenbeläge nach SIA 500, Anhang B, Tabelle 7

Gemäss Planunterlagen werden die MFH stufenlos erschlossen. Die Gefälle werden eingehalten. Die Anforderungen werden, soweit ersichtlich, erfüllt.

Vor Türen ist ein max. Entwässerungsgefälle von 2% zulässig. In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass Türen grundsätzlich schwellen- und absatzlos sein müssen – unvermeidbare einseitige Absätze dürfen max. 2.5 cm hoch sein. Auf Türschliesser ist zu verzichten. Sind solche aus technischen Gründen unabdingbar, darf die Schliesskraft max. 30 N betragen und sollen eine einstellbare Schliessverzögerung haben.

Beachten Sie, dass die Wahl der Oberflächenbeläge den Vorgaben der Norm SIA 500, Anhang B, Tabelle 7 entspricht. Gemäss Umgebungsplan sind Verbundsickersteine geplant, welche bei Hauptzugängen mit einer hohen Ebenheit, vollkantigen Steinen ohne Fase, gestossenen Fugen und hoher Verlegegenauigkeit geeignet sind. Die Anforderungen sind zu erfüllen.

Parkplätze rollstuhlgerecht

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- min. ein rollstuhlgerechter Parkplatz (*=RPP) für Besucher
- min. ein rollstuhlgerechter Parkplatz (*=RPP) für Bewohner
- Erschliessung stufen- und schwellenlos ab RPP

Gemäss der Norm SIA 500, Art. 9.7.3 ist mind. 1 PP der Besucher-PP's für Rollstuhlfahrer zu erstellen. Aus den Planunterlagen gehen keine Besucherparkplätze hervor. Somit muss auch kein Angebot an RPP's für Besucher geschaffen werden.

Gemäss der Norm SIA 500, Art. 9.7.2 sind bei Wohnbauten für Bewohner pro 25 Wohnungen ein Parkplatz so zu erstellen, dass dieser an die Normabmessungen eines RPP's angepasst werden kann. Es sind 27 Wohnungen geplant, somit haben zwei PP die Anforderungen zu erfüllen, mind. Einer. In der Tiefgarage ist ein RPP ausgewiesen und ein weiterer PP kann angepasst werden (1.PP Einfahrt links). Die Anforderungen werden somit erfüllt.

Das Längs- und Quergefälle darf max. 2% betragen.

Falls die Wohnungen im Eigentum verkauft werden, muss im Bedarfsfall ein RPP dem betroffenen Bewohner zur Verfügung gestellt werden. Rechtlich gilt der Nachteilsausgleich gemäss BehiG. Der Käufer eines RPP's muss auf seine Pflicht hingewiesen werden (Abtausch im Bedarfsfall).

In Mietverträgen von RPP's muss entsprechend die Abtauschpflicht geregelt werden.

Wohnungszugänge und Wohnungsgrundrisse

Treppenhaus/Korridore

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- keine Zwischenstufen
- mind. 1.20 m Breite / Wendeflächen mind. 1.40 x 1.70 m
- Durchgänge min. 0.80 m breit (bis 0.60 m Länge)
- seitlicher Abstand Türe zu Treppen: mind. 0.60 m (Absturzgefahr)

Es gelten sinngemäss die gleichen Bemerkungen wie oben unter «Zugang stufenlos». Die Anforderungen sind zu erfüllen.

Aufzüge

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- stufenlos zugänglich (von Hauseingang, Tiefgarage, Nebenräume)
- Kabinenbreite 1.10 m / Kabinentiefe 1.40 m / Türbreite 0.80 m
- Manövrierfläche vor Lift 1.40 x 1.40 m
- seitlicher Abstand Lifttüre zu Treppen: mind. 0.60 m (Absturzgefahr)
- Innenausstattung nach Norm EN 81-70;2003

Die Anforderungen werden soweit kontrollierbar eingehalten. Bitte bei der Liftbestellung auf die Einhaltung der Norm EN 81-70;2003 hinweisen.

Treppen

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- wenn kein Aufzug vorhanden ist, Treppenbreite:
min. 1.00 m bei geraden Treppen, alle anderen Formen: min. 1.10 m
- Treppenliftstartplatz min. 2.20m Länge
- interne Treppen mit Treppenlift nachrüstbar

Die Anforderungen werden erfüllt. Wir empfehlen, den inneren Handlauf möglichst durchgehend zu erstellen.

Haus A; Der Zugang zum Dach kann im Bedarfsfall nachgerüstet werden.

Wohnungsgrundriss

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- stufenlose Verbindung im Besuchsbereich
- Korridorbreiten vor Türen min. 1.20 m
- Nutzbare Türbreiten min. 0.80 m zu allen Räumen

Gemäss Planunterlagen werden die Anforderungen erfüllt.

Gemäss Norm SIA 500, Art. 9.2.1 haben alle Türen/Durchgänge, auch zu Nasszellen und Reduits, mind. 0.80m zu betragen.

Nasszelle anpassbar

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

Bad- oder Duschaum mit Klosett

- Nutzfläche mind. 3.80 m² (Kleinwohnungen mind. 3.60 m²)
- keine Raumabmessung weniger als 1.70 m
- Fertigmasse dürfen nicht durch Vormauerungen reduziert werden

Gemäss Planunterlagen werden die Anforderungen erfüllt.

Nasszelle Besuchsbereich

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

Zugang Klosettbecken

- keine Raumabmessung weniger als 1.20 m
- Zugangsbreite min. 0.80 m
- Freifläche vor Klosettbecken min. 0.80 x 1.20 m

Gemäss Planunterlagen werden die Anforderungen erfüllt.

Küchen

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- Einfronten- und L-förmige Küchen: Freifläche min. 1.40 x 1.70 m
- Zweifrontenküchen: Abstand zwischen den Fronten min. 1.20 m
- Spüle und Kochstelle nebeneinander (SIA 500, Art. 10.3.2) oder: Wasser- und Herdstrom in einer Zeile (min. Leerrohr ab UV)

Gemäss Planunterlagen werden die Anforderungen erfüllt. Zwischen Spüle und Kochstelle keine Geschirrwaschmaschine einbauen, da im Bedarfsfall dieser Bereich unterfahrbar gemacht würde. Die Anforderungen sind zu erfüllen.

Zimmer

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- Nutzfläche mind. 14.00 m² (Nachweis in einem Rechteck)
- Minimalbreite: 3.00 m

Gemäss Planunterlagen werden die Anforderungen erfüllt

Balkone, Sitzplätze, Terrassen

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- Schwellen bis 25 mm Höhe sind zulässig
- höherer Absatz im Aussenbereich ist zulässig und gilt als anpassbar

Als anpassbar gilt, dass der Balkonboden tiefer liegen kann als der innere Boden. Diese Differenz kann bei Bedarf mittels z.B. einem Holzrost eliminiert werden. Die Norm SIA 358 ist dabei zu berücksichtigen.

Beachten Sie, dass die Wahl der Oberflächenbeläge den Vorgaben der Norm SIA 500, Anhang B, Tabelle 7 entspricht.

Nebenräume

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- mit Aufzug erschlossen / mit Treppenlift nachrüstbar
- Korridorbreiten min. 1.20 m, nutzbare Türbreiten min. 0.80 m
- stufen- und schwellenlos erschlossen
- vor Waschmaschinen u. Wäschetrocknern: Freifläche 1.40 x 1.40 m

Vor Waschmaschinen und Wäschetrocknern inner- und ausserhalb der Wohnung muss eine Freifläche von 1.40 x 1.40 m vorhanden sein oder im Sinne der Anpassbarkeit geschaffen werden können. Die Anforderungen werden erfüllt.

Beachten Sie bitte auch die nachstehenden allgemeinen Hinweise (Aufzählung nicht abschliessend)

Allgemeine Hinweise:

(Eventuell teilweise in Wiederholung zu oben)

- Die Massangaben verstehen sich als Fertigmasse (SIA 500, 1.4.1).
- Keine Schwellen. Wenn unvermeidbar dürfen einseitige Absätze max. 2.50 cm sein (SIA 500, 3.3.2.1).
- Bei Türen und Fenstertüren zum Aussenbereich sind unvermeidbare Schwellen bis max. 2.50 cm über dem Innen- und Aussenboden zulässig (SIA 500, 3.3.2.2).
- Bei Bauten mit Wohnungen ist ein höherer Absatz im Aussenbereich zulässig (z.B. bei Balkonen) unter der Voraussetzung, dass der Aussenboden – unter Einhaltung der Geländerhöhe nach SIA 358 – auf die erforderliche Höhe anpassbar ist, z.B. mit Rost (SIA 500, 10.1.3).
- Bei manuell bedienten Drehflügeltüren muss im Schwenkbereich seitlich neben dem Türgriff eine freie Fläche mit einer Breite $x = \min. 60 \text{ cm}$ verfügbar sein. Diese Breite x zusammen mit der freien Länge y hinter dem geöffneten Türflügel muss mind. 1.20 m betragen. Wird die Formel $x+y = \text{mind. } 1.20 \text{ m}$ gehalten, ist es zulässig, die Breite x bis auf 20 cm zu verringern. (SIA 500, 3.3.3 / 9.2.3).
- Türschliesser sind zu vermeiden. Wenn unvermeidbar Widerstand max. 30 N (SIA 500, 3.3.4.2).
- Schmutzschleusen: keine Brossenmatten; bewährt haben sich z.B. Schmutzschleusenteppiche.
- Bodenbeläge im Innen- und Aussenbereich müssen eben, hart, gleitsicher und spiefelfrei sein. Die Eignung ist der Norm SIA 500, Anhang B, zu entnehmen. Betreffend Gleitfestigkeiten sei hierauf die BfU-Fachdokumentation verwiesen.
- Bei Aussen- und Innenmöblierungen wie Pflanztrögen, Schaukasten, Informationstafeln, usw. sind die Hinweise der Norm SIA 500, 3.4.4, sowie der Norm SN 640 075, Fussgängerkehr, zu entnehmen.
- Treppenläufe im öffentlichen Bereich und Gefällstrecken mit mehr als 6% sind beidseitig mit einem griffigen Handlauf zu versehen (SIA 500, 3.5.1.2 / 3.6.4).
- Absätze im Aussenraum sind deutlich erkennbar zu markieren. Sie sind vorzugsweise an den Vorderkanten mit ca. 4-5 cm breiten Streifen kontrastreich zu kennzeichnen (SIA 500, 3.6.3).
- Aufzüge müssen die Norm SN EN 81-70;2003 und die Anforderungen der SIA 500, 3.7, einhalten. Kabininnenmass mind. 1.10 x 1.40 m (in Bauten) und mind. 1.10 x 2.10 m (im Aussenraum und bei hohem Personenkehr). In Liftkabinen bewährt sich eine horizontale Bedientasten-Anordnung in der Höhe 0.80 bis 1.10 m ab Boden (Drucktasten - keine Sensortasten). Die Ausstattung definiert die EN-Norm. So ist u.a. ein einseitiger, griffiger Handlauf notwendig, gegenüber dem Kabinenzugang wird ein Spiegel verlangt.
- Für sehschwache Personen ist auf eine kontrastreiche Farbgebung zwischen Boden und Wand, Türe und angrenzenden Wänden zu achten. Die Beleuchtung muss gut, gleichmässig und blendfrei sein.
- Die Vorgaben der Norm SIA 500, 4.1 bis 4.4, sind einzuhalten.
- Wichtige Signale und Informationen müssen visuell und akustisch mitgeteilt werden.
- Bezüglich Raumakustik und Beschallungsanlagen sind die Punkte der SIA 500, 5.1 - 5.3, zu befolgen.
- Beschriftungen und Piktogramme müssen die Vorgaben der Norm SIA 500, 6.2, erfüllen.
- Bedienelemente wie Ruf- und Lifttasten, Sonnerie, Gegensprechanlage, Schalter, auch Sicherungskasten in Wohnung, unterste Reihe Briefkästen usw. sind in einer Höhe zwischen +0.80 bis +1.10 m ab FB und min. 40 cm ab einer Ecke anzuordnen (SIA 500, 6.1 / 9.6).
- Für Notfälle wie z.B. Brandalarm sind die Vorgaben der Norm SIA 500, 8.1 bis 8.3, zu erfüllen.
- Aussenanlagen wie Spielplätze, Gemeinschaftsplätze, Kompostieranlagen, usw. müssen für Rollstuhlfahrer/Innen und Personen mit anderen Behinderungen zugänglich und benutzbar sein.
- Muss eine behindertengerechte Anlage abgeschlossen werden, muss der Eurokey verwendet werden.
- Aufzählung nicht abschliessend. Grundsätzlich gilt die Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten.

Anhang Gesetzesgrundlagen:

Baugesetz Kanton St. Gallen (Planungs- und Baugesetz 2017)

Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung

1. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr

Art. 102

- 1 Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen, die neu erstellt werden, oder Teile, die erneuert werden, werden hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar gestaltet.
- 2 Im Übrigen werden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung vom 13. Dezember 2002¹³ angewendet.
- 3 Die Baubehörde kann von der Pflicht zur behindertengerechten Erstellung und Erneuerung von Bauten und Anlagen befreien, wenn der für die Menschen mit Behinderung zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand, zu Interessen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit steht