

HINDERNISFREIES BAUEN IN DEN KANTONEN SG/AI/AR

GRUNDANFORDERUNG FÜR WOHNBAUTEN

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

Projekt-Nr. (intern): 26.06.016 EO (PÄ)

Kanton: St. Gallen

Gemeinde/Stadt: Stadt St. Gallen

Objekt: Umbau MFH

Projektänderung

Adresse: Langgasse 103/105

PLZ, Ort: 9008 St. Gallen

Bauherrschaft: MS Management Service
(International) AG

Adresse: Schoeckstr. 17

PLZ, Ort: 9008 St. Gallen

Architekt: Forrer Stieger Architekten
AG

Adresse: Feldlistr. 31

PLZ, Ort: 9008 St. Gallen

Baukosten BKP 2: Fr. 4'800'000.00

Versicherungswert: Fr. 7'100'000.00

Empfehlung an Bewilligungsbehörde:

- ☒ Das Projekt kann ohne Auflagen bewilligt werden (Hinweise beachten).
- ☐ Das Projekt kann mit Auflagen / Anpassungen dieser Stellungnahme bewilligt werden.
- ☐ Das Projekt weicht stark von den Anforderungen ab und ist zurückzuweisen.

Ort, Datum: St.Gallen, 04.02.2026

Bauberater/in: Esther Ochsner

Stempel, Unterschrift:

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



Stellungnahme / Hinweise zu Anforderungen der hindernisfreien Bauweise

Zur Beurteilung liegen vor:

- Grundrisse UG-1.OG	1:100	Plan Nr. 100400_54_21	Dat. 11.02.2026
- Grundrisse 2.OG-DA	1:100	Plan Nr. 100400_54_22	Dat. 11.02.2026

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 **Umbau zweier Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 32 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage**. Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um Wohnnutzung, womit als Minimalanforderungen die Norm SIA 500 Kategorie II «Bauten mit Wohnungen» zu erfüllen sind.

Die nachstehenden Anforderungen sind Anforderungen an den anpassbaren Wohnungsbau. Diese Wohnungen erfüllen lediglich die Vorgaben, dass die Wohnungen bei Bedarf einfach an die Bedürfnisse Behinderter angepasst werden können. Sollten Wohnungen für Behinderte geplant sein, sind erhöhte Anforderungen zu beachten, welche in der Stellungnahme nicht berücksichtigt sind.

Vorbemerkung – Verhältnismässigkeit

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) Art. 11 können aufgrund der Verhältnismässigkeit auf Massnahmen zur Beseitigung von baulichen Barrieren verzichtet, resp. diese reduziert werden, wenn der erwartete Nutzen in einem wirtschaftlichen Missverhältnis steht. Das BehiG definiert die Wirtschaftlichkeit in Art. 11 und Art. 12. Entsprechend der Verordnung zum Gesetz (BehiV) sind Massnahmen unverhältnismässig, wenn der Aufwand 20 % der Umbaukosten oder 5 % des Gebäudeversicherungswertes übersteigt. Der tiefere Wert zählt.

Die Umbaukosten betragen ca. Fr. 4'800'000.00 und der Gebäudeversicherungswert Fr. 7'100'000.00, somit sind Massnahmen bis ca.Fr. 355'000.00 verhältnismässig.

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. Die 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.

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 (Aussenbereiche): Max. 2 %
- Türen schwellen- und absatzlos
- Bodenbeläge nach SIA 500, Anhang B, Tabelle 7

Die Erschliessungen der Gebäude sind best. Die Gebäude sind somit weiterhin nicht stufenlos erschlossen. Die beiden best. Aussentreppen sind jeweils mit einem Stromanschluss zu versehen, damit nachträgliche Treppenlifte so kostengünstig wie möglich erstellt werden können. Falls nicht bereits vorhanden sind die best. Stufen erkennbar zu kennzeichnen und ein Handlauf einzuplanen. Wir empfehlen jedoch die Prüfung des Einbaus von Treppenliften.

Die neuen Gebäudezugangstüren müssen grundsätzlich schwellen- und absatzlos sein – 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.

Gemeinschaftsräume müssen für Rollstuhlfahrer/Innen und Personen mit anderen Behinderungen zugänglich und benutzbar sein und sind stufenlos zu erschliessen. Der best. Gemeinschaftsraum wird jeweils durch das 1.OG mittels best. Treppen erschlossen. Die beiden best. Aussentreppen sind jeweils mit einem Stromanschluss zu versehen, damit auch hier nachträglicher Treppenlifte so kostengünstig wie möglich erstellt werden können. Falls nicht bereits vorhanden sind die best. Stufen erkennbar zu kennzeichnen und ein Handlauf einzuplanen. Im Innenbereich sind die Treppen im 1.OG zum Zugang Aussenbereich ebenfalls mit einem Stromanschluss zu versehen.

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

Gem. Norm SIA 500 Art. 9.7.3 ist mind. 1 Parkplatz (PP) der Besucher-PP's für Rollstuhlfahrer (=RPP) zu erstellen. Gem. Plan Erdgeschoss sind die Besucher-PP's best. und es sind keine neuen PP's für Besucher geplant.

Gem. Norm SIA 500 Art. 9.7.2 ist bei Wohnbauten für Bewohner pro 25 WHG ein Parkplatz so zu erstellen, dass dieser an die Normabmessungen eines RPP's angepasst werden kann. Es sind 32 WHG geplant, somit hat 1 PP's diese Anforderung zu erfüllen. Es ist 1 RPP ausgewiesen. Die Anforderung wird somit eingehalten. Das Längs- und Quergefälle darf max. 2% betragen.

Falls die WHG 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.

Im Gebäudeinnern sind Rampen als Verbindung von TG zu Liftanlagen zulässig. Neue Rampen haben ein max. Gefälle von 6 % aufzuweisen. Die neuen Rampen zu den neuen Liftanlagen weisen ein Gefälle von 7.5 % auf. Bei Umbauten ist dieses Gefälle bedingt zulässig. Wir bitten Sie das Gefälle so gering wie möglich zu halten und allenfalls die Podestflächen treppenhausseitig anzupassen.

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)

Die Anforderungen werden eingehalten.

Aufzüge:

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- stufenlos zugänglich (von Hauseingang, Tiefgarage, Nebenräumen)
- 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

Gem. den Schachtabmessungen in den Plänen sind neue Lifte mit Kabinenabmessungen von 1.10 x 1.40 m möglich. 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. 2.20 m Länge

Da Lifte nach Norm EN 81-70;2003 notwendig sind (Anforderung BehiG), sind keine speziellen Anforderungen zu beachten. Wir empfehlen, den inneren Handlauf möglichst durchgehend zu erstellen.

Wohnungsgrundriss:

erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- stufenlose Verbindung im Besuchsbereich
- Korridorbreiten vor Türen min. 1.20 m
- Nutzbare Türbreiten min. 0.80 m zu allen Räumen
- interne Treppen mit Treppenlift nachrüstbar

Die Anforderungen werden eingehalten.

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

Die Anforderungen werden eingehalten.

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

Die Anforderungen werden eingehalten.**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)

Die Anforderungen werden eingehalten.**Bitte zwischen Spüle und Kochstelle keine Geschirrwaschmaschine einbauen, da im Bedarfsfall dieser Bereich unterfahrbar gemacht würde.****Zimmer:**erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

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

Gem. Norm SIA 500 Art. 10.4 muss mind. 1 Zimmer eine Minimalbreite von 3.00 m und eine Minimalfläche von 14.00 m² aufweisen. Die Anforderung an die Minimalfläche / Minimalbreite ist in einem Rechteck, ab Raumhöhe 1.50 m, nachzuweisen. Die Anforderungen werden eingehalten.**Balkone, Sitzplätze, Terrassen:**erfüllt ☒ nicht erfüllt ☐

- Absätze bis 2.5 cm Höhe sind zulässig
- höherer Absatz im Aussenbereich ist zulässig und gilt als anpassbar

Die Ballkone sind best. und werden, soweit ersichtlich, nicht angepasst.**Im 1. OG sind 4 neue Sitzplätze geplant. Es sind nur einseitige Absätze mit einer max. Höhe von 2.50 cm zulässig. Die neuen Sitzplätze weisen einen Absatz von ca. 6 cm auf (Hochwasserschutz). Objektbezogen wird der Absatz toleriert. Die Differenz ist bei Bedarf mittels z. B. einem Holzrost eliminiert werden.****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

Die Anforderungen werden eingehalten.

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 Art. 1.4.1).
- Keine Schwellen. Wenn unvermeidbar dürfen einseitige Absätze max. 2.50 cm sein (SIA 500 Art. 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 Art. 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 Art. 10.1.3).
- Bei manuell bedienten Türen 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 $x+y = \min. 1.20 \text{ m}$ eingehalten, ist es zulässig, die Breite x bis auf 20 cm zu verringern. (SIA 500 Art. 3.3.3 / 9.2.3).
- Türschliesser sind zu vermeiden. Wenn unvermeidbar Widerstand max. 30 N (SIA 500 Art. 3.3.4.2).
- Schmutzschleusen: keine Brossenmatten; bewährt haben sich z. B. Schmutzschleusenteppiche.
- Bodenbeläge im Innen- und Aussenbereich müssen eben, hart, gleitsicher und spiegelfrei 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 Art. 3.4.4 sowie der Norm SN 640 075, Fussgängerverkehr, zu entnehmen.
- Treppenläufe im öffentlichen Bereich und Gefällstrecken mit mehr als 6 % sind beidseitig mit einem griffigen Handlauf zu versehen (SIA 500 Art. 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 Art. 3.6.3).
- Aufzüge müssen die Norm SN EN 81-70;2003 und die Anforderungen der SIA 500 Art. 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 Personenverkehr). 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 sehgeschwache 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 Art. 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 Art. 5.1 bis 5.3 zu befolgen.
- Beschriftungen und Piktogramme müssen die Vorgaben der Norm SIA 500 Art. 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 Art. 6.1 / 9.6).
- Für Notfälle wie z. B. Brandalarm sind die Vorgaben der Norm SIA 500 Art. 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

Baugesetz Kanton Appenzell Innerrhoden (53. Nachtrag zum kantonalen Baugesetz 2003)

Rücksicht auf Behinderte und Betagte

Art. 57²

- 1 Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und Verkehrsanlagen sind soweit zumutbar so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sind.
- 2 Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind gemäss den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu erstellen.

Verordnung zum Baugesetz (BauV)

Art. 29⁷

- 1 Neu- und Umbauten mit erheblichem Publikums- und Klientenverkehr wie Bürogebäude, Geschäftshäuser, Betriebe des Gast- und Unterhaltungsgewerbes, Schulen, Spitäler, Heime, Praxen, Kirchen, Freizeit-, Kultur- und Sportanlagen sowie Verkehrsanlagen sind, soweit zumutbar, so zu gestalten, dass sie für Behinderten und Betagte zugänglich und benutzbar sind.
- 2 Bei Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dieses Artikels ist eine angemessene Zahl von Abstellflächen für Motorfahrzeuge von Behinderten zu erstellen.
- 3 Die Standeskommission kann anerkannte Regeln und Richtlinien für den anpassbaren Wohnungsbau verbindlich erklären.

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) Kanton Appenzell Ausserrhoden

(vom 12. Mai 2003)

Art. 117 Vorkehren für Personen mit Behinderungen

- 1 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benutzung auch Personen mit Behinderungen möglich ist.
- 2 Bei Umbauten und Nutzungsänderungen kann auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegensprechen.
- 3 Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind gemäss den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu erstellen. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind rollstuhlgängig zu gestalten. In schwierigen topografischen Verhältnissen können Ausnahmen gewährt werden.
- 4 Für Bauten, die wenigstens sechs für Behinderte geeignete Arbeitsplätze enthalten, gilt Abs. 1 sinngemäss.
- 5 Wo es die Verkehrsverhältnisse erfordern, sind bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr ausreichend Parkfelder für Rollstuhlbenutzende in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.