

## HINDERNISFREIES BAUEN IN DEN KANTONEN SG/AI/AR

### GRUNDANFORDERUNG FÜR WOHNBAUTEN

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

**Projekt-Nr. (intern):** 24-3-094 sb /pk /pm

**Kanton:** St.Gallen **Gemeinde/Stadt:** St.Gallen

**Objekt:** Neubau 2 MFH Wartensteinstrasse  
**Adresse:** Wartensteinstrasse 15  
**PLZ, Ort:** 9000 St. Gallen

**Bauherrschaft:** D + D Immobilien AG  
**Adresse:** Seestrasse 27  
**PLZ, Ort:** 9325 Horn

**Architekt:** Akkurat AG  
**Adresse:** Heiligkreuzstrasse 5  
**PLZ, Ort:** 9008 St. Gallen

**Baukosten BKP 2:** Fr. 4'000'000.- **Versicherungswert:** Fr. .-

**Das Projekt ist bewilligungsfähig:** Ja  Ja, mit Auflagen  Nein

**Ort, Datum:** St.Gallen, 15.07.2025 **Bauberater/in:** Pascal Müller

**Stempel, Unterschrift:**  
**Procap**  
Beratungsstelle für  
hindernisfreies Bauen  
Hintere Bahnhofstrasse 22  
9000 St. Gallen



## Stellungnahme / Hinweise zu Anforderungen der hindernisfreien Bauweise

### Zur Beurteilung liegen vor:

- 1 Situation	1:500	Dat. 06.06.25 / E-Mail 14.07.25
- 2- 5 Grundrisse UG - DA	1:100	Dat. 06.06.25 / E-Mail 14.07.25
- 6 Schnitte	1:100	Dat. 06.06.25 / E-Mail 14.07.25
- 7-8 Fassaden	1:100	Dat. 06.06.25 / E-Mail 14.07.25
- Umgebungsplansgestaltung	1:200	Dat. 06.06.25 / E-Mail 14.07.25

### 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 zweier Mehrfamilienhäuser mit insg. 8 Wohnungen und Tiefgarage an der Wartensteinstrasse 15 in St. Gallen**. 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 – Verhältnismässigkeit

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG), Artikel 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 Artikel 11 und Artikel 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.

### 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.

## 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 den Planunterlagen werden die Anforderungen erfüllt. Ein eigenständiger Zugang mit Sonnerie durch die Tiefgarage ab der Wartensteinstrasse wird realisiert. So sind beide Gebäude durch die Tiefgarage stufenlos erreichbar. Ein stufenloser Zugang zu den Freizeitanlagen im Garten ist ebenfalls nun ersichtlich. Die Anforderungen werden erfüllt.**

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.

**Bitte achten Sie darauf, dass die Wahl der Oberflächenbeläge den Vorgaben der Norm SIA 500, Anhang B, Tabelle 7 entspricht. Ebenso ist zu beachten, dass Aussenanlagen wie Spielflächen auch für Rollstuhlfahrer/Innen und Personen mit anderen Behinderungen zugänglich und benutzbar sein müssen.**

#### 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. Das Längs- und Quergefälle darf max. 2% betragen. Auch diese PP's haben die Vorgaben der SIA 500, Anhang B, Tabelle 7 zu erfüllen (keine Rasengittersteine). RPP's sind mit dem Rollstuhlsignet der ICTA auf der Parkfläche und auf einer Tafel zu kennzeichnen.*

**Es sind keine Besucherparkplätze in den Plänen ersichtlich.**

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

**In der Tiefgarage sind 16 Parkplätze geplant, 1 ist als RPP ausgewiesen.**

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 60 cm Länge)
- Abstand Aussenkante Türleibung und Treppenabgang mind. 0.60m

**Die Anforderungen werden eingehalten.**

### Aufzüge

erfüllt  nicht erfüllt

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

**Die kontrollierbaren Anforderungen werden eingehalten, die nicht kontrollierbaren Anforderungen bitte bei der Ausführung beachten.**

### 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

**Wenn ein Lift nach Norm EN 81-70;2003 geplant ist, 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 / Wendefläche 1.40m x 1.70m
- Nutzbare Türbreiten min. 0.80 m zu allen Räumen
- interne Treppen mit Treppenlift nachrüstbar

**Die Anforderungen werden eingehalten.**

### Nasszelle anpassbar

Bad- oder Duschaum  
mit Klosett

erfüllt  nicht erfüllt

- Nutzfläche mind. 3.80 m<sup>2</sup> (Kleinwohnungen mind. 3.60 m<sup>2</sup>)
- keine Raumabmessung weniger als 1.70 m
- Fertigmasse dürfen nicht durch Vormauerungen reduziert werden

**Die Anforderungen werden eingehalten.**

**Nasszelle Besuchsbereich****Zugang Klosettbecken**erfüllt  nicht erfüllt 

- 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.**

Bei jenen Küchen, wo Spüle und Kochstelle vis-à-vis liegen, muss in der Zeile mit Spüle min. ein Leerrohr ab UV Elektro geführt werden, damit im Bedarfsfall die Situation nach Norm SIA 500, Art. 10.3.2 hergestellt werden kann. Bitte 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 m<sup>2</sup> (Nachweis in einem Rechteck)
- Minimalbreite: 3.00 m

**Die Anforderungen werden eingehalten.****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.**

**Bitte achten Sie auch darauf, dass die Wahl der Oberflächenbeläge den Vorgaben der Norm SIA 500, Anhang B, Tabelle 7 entspricht.**

**Nebenträume**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 z.Bsp. in einem Kellerraum.**

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  $x+y = \text{mind. } 1.20 \text{ m}$  eingehalten, 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 Brosenmatten; 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, 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, 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 2.00 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 sechschwache 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 Lifftasten, 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 2002<sup>13</sup> 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. 57<sup>2</sup>

- 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. 29<sup>7</sup>

- 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.