



Sturzvermeidung durch sichere Gestaltung des Heims

***Martin Hugli, dipl. Ing FH, Leiter Haus / Freizeit / Produkte, bfu
m.hugli@bfu.ch – www.bfu.ch***

***bfu-Fachtagung 2007:
Der Einsatz des Hüftprotektors in Heimen und Spitälern***

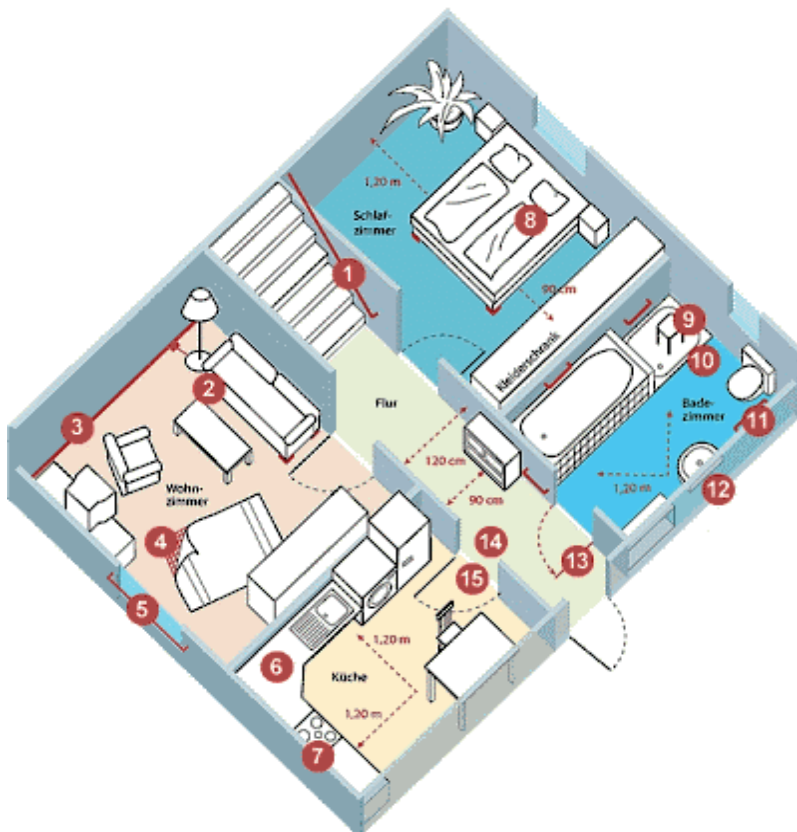
***2. Mai 2007 Bern
8. Mai 2007 Winterthur***

Barrierefreies Wohnen / Wohnungsanpassungen zu Hause

Die gesellschaftliche und soziale Struktur in der Schweiz befindet sich im Umbruch. Infolge der Veränderungen und der zunehmenden Lebenserwartung der Bevölkerung muss das Angebot der bestehenden Wohnformen für die dritte Lebensphase überdacht und erweitert werden. Die neue sowie die zukünftige Generation der Senioren erwartet für den Ruhestand eine hohe Wohn- und Lebensqualität und legt Wert auf Unabhängigkeit und Selbstbestimmung. Diese Anforderungen lassen sich oft mit relativ kleinem Aufwand im vertrauten, bestehenden Wohnumfeld realisieren.

Zurzeit ist eine neue Norm sia 500 „Hindernisfreies Bauen“ in Entwicklung. Diese wird voraussichtlich Ende 2008 in Kraft gesetzt.

Abbildung 1:
Beispiel einer barrierefreien Wohnung (© Thomas Peichel)



1. Mögliche Verbesserungsmassnahmen bei bestehenden Wohnungen

- Handläufe wenn immer möglich an beiden Wänden montieren.
- Spezielle Holzklötze unter Sofa- und Sesselbeinen (vom Fachmann angefertigt) erhöhen die Sitzfläche und erleichtern damit das Aufstehen.
- Lose Kabel sind eine Stolperfalle, spezielle Kabelleisten schützen vor Stürzen.
- Lose Teppichkanten sind zu entfernen. Auf rutschhemmenden Teppichboden und festen Bodenbelag achten.
- Die Brüstungshöhe vor Fenstern sollte 75 cm betragen, als Durchtrittsicherung bei tiefliegenden Fenstern ist Verbund-Sicherheitsglas erforderlich.
- Kochmulde, Abwaschbecken und Arbeitsplatte sollen für Rollstuhlfahrer unterfahrbar sein. Gehbehinderte sollten die Möglichkeit haben, einen Stuhl unterzuschieben.
- Werden Herd, Kochmulde und Arbeitsplatte übers Eck angeordnet, ersparen Sie sich kräfteraubende Drehbewegungen des Körpers.
- Das Bett sollte von mindestens drei Seiten zugänglich sein.
- Die Dusche sollte stufenlos begehbar sein, am besten ebenerdig; rutschsicherer Bodenbelag einsetzen. Es muss ein Hocker oder Klappsitz vorhanden sein.
- Spezielle Haltegriffe erleichtern das Aufstehen von der Toilette oder das Aussteigen aus der Dusche bzw. Badewanne (in 85 cm Höhe ab Boden anbringen)
- Unter dem Waschtisch muss die Beinfreiheit gewährleistet sein.
- Um in Notfällen Hilfe zu leisten, müssen die Türen von Bad, Duschkabine und WC nach außen zu entriegeln und zu öffnen sein.
- Die Türhöhe sollte mindestens 200 cm, die Türbreite mindestens 80 cm für Rollstuhlfahrer betragen. Der Korridor sollte mindestens 1,20m breit sein.
- Türschwellen sind möglichst zu vermeiden.

2. Abklärungen bei der Wahl eines neuen Wohnorts

- Lage des Objektes. Gibt es öffentliche Verkehrsmittel? Sind Bank, Post, Arzt und Einkaufsläden gut erreichbar?
- Sind die nötigen Hilfsorganisationen wie Spitex, Alterstagesstätten usw. in der Nähe?
- Gibt es soziale Einrichtungen wie Seniorenspielplatz, Alterstreff, Altersturnen usw.?
- Ist die Wohnumgebung seniorengerecht gestaltet in Bezug auf die Erschliessung? (Fusswege, Transportwege, Treppen, Bodenbeläge, Beleuchtung usw.)

3. Wann dürfen behinderte Mieter ihre Wohnung umbauen oder anpassen?

3.1 Voraussetzungen Wohnungsumbau/-anpassung

Ein Mieter, der seine Wohnung barrierefrei umbauen möchte, braucht das Einverständnis des Vermieters. Dies ergibt sich aus dem Art. 260a Obligationenrecht, also dem Mietrecht. Dies gilt auch für die im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter lebenden behinderten Personen.

Voraussetzung ist eine dauerhafte körperliche oder geistige Behinderung bzw. Beeinträchtigung, zum Beispiel durch Krankheit, Unfall oder Altersbeschwerden. Ein Schwerbehindertenausweis ist dabei nicht zwingend erforderlich.

Finden die Umbauten ausschliesslich in der Mietwohnung statt, so wird der Mieter seinen Wunsch in den meisten Fällen durchsetzen können. Es können Türen verbreitert, Badewannen gegen ebenerdige Duschen ausgetauscht oder Stufen zum Balkon reduziert werden.

3.2. Voraussetzungen Umbau/Anpassung des Wohnungs- bzw. Gebäudezugangs

a) Mietrecht

Ausserhalb der Wohnung, also z.B. im Treppenhaus oder Eingangsbereich braucht es auch das Einverständnis des Vermieters für Umbauten/Anpassungen. Der Vermieter kann gemäss Mietrecht die Zustimmung insbesondere dann verweigern, wenn seine eigenen Interessen oder die anderer Mieter im Haus gefährdet sind. Jedoch sind auch solche Anfragen zu baulichen Anpassungen kein Kündigungsgrund für den Vermieter! Wenn

beispielsweise eine Rampe oder ein Treppenlift für Rollstuhlfahrer eingebaut werden soll, kann sich der Vermieter weigern. Auch Denkmalschutz, Sicherheitsbestimmungen und technische Auflagen können der Wohnraumanpassung im Wege stehen. Die Interessen andere Mieter können gefährdet sein, wenn ein Treppenlift in einem engen Treppenhaus Fluchtwege versperrt, den Weg zum Fahrradkeller blockiert oder den Transport eines Kinderwagens unmöglich machen würde.

b) Behindertengleichstellungsgesetz

In gewissen Fällen sind dem Vermieter Grenzen gesetzt, was seine Zustimmungsverweigerung zur Umgestaltung von Wohnungs- und Gebäudezugängen angeht. Für Wohngebäude mit mehr als 8 Wohneinheiten kann in diesem Zusammenhang nämlich nicht nur auf das Mietrecht, sondern auch auf das seit dem 1.1.2004 geltende Eidgenössische Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) hingewiesen werden. Dieses Gesetz formuliert in Bezug auf behindertengerechtes Bauen Mindestanforderungen, die auch durch Kantone und Gemeinden zu beachten sind. Das BehiG will Menschen mit einer Behinderung nicht nur den Zugang zu einem Wohnbau mit mehr als 8 Wohneinheiten, sondern auch denjenigen zu den einzelnen Wohnungen in diesem Bau ohne Hindernisse ermöglichen (gilt für Neubauten).

Umbauten/Renovationen an solchen Objekten liegen dann im Geltungsbereich des BehiG, sofern diese Erneuerungen einer Baubewilligung bedürfen. Behinderte Personen und gewisse Behindertenorganisationen haben aus dem BehiG ein Beschwerde-/Klagerecht, mit dem sie primär während des Baubewilligungsverfahrens von der zuständigen Behörde verlangen können, dass Benachteiligungen beim Zugang unterlassen werden. Die angerufene Behörde nimmt dann eine Interessenabwägung vor und prüft, ob der für Behinderte zu erwartende Nutzen nicht in einem Missverhältnis steht z.B. zum wirtschaftlichen Aufwand.

Weitere Informationen zum Aspekt Behindertengleichstellungsgesetz sind bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen erhältlich.

3.4 Weitere Aspekte

Hat der Vermieter einem behindertengerechten Umbau oder der Wohnraumanpassung zugestimmt, kann er bei den Bauarbeiten mitreden und zu Sicherheit, Material und Bautechnik Auflagen machen.

Gerade auch aus diesen Gründen wäre es immer wünschenswert, wenn hier Mieter und Vermieter im Vorfeld gemeinsam einen kompetenten Berater für behindertengerechtes Bauen beiziehen, um die verschiedenen Lösungswege abzuwägen, zumal günstige Fördergelder z.B. der IV nur vor Beginn der Arbeiten aktiviert werden können. Davon dürfte aber die Mehrzahl der beteiligten Personen keine Kenntnis haben.

Der Mieter hat kein Anrecht auf die billigste Lösung. Auch optische Wünsche des Vermieters müssen berücksichtigt werden. So kann der Mieter beispielsweise nicht auf den Einbau einer Rollstuhl-Rampe in einem Eingangsbereich bestehen, wenn die Rampe stattdessen auch im Hintereingang Platz finden könnte.

Im Streitfall muss der Behinderte sich nicht gleich an einen Anwalt wenden. Auch dann ist ein kompetenter Berater für behindertengerechtes Bauen die richtige Ansprechperson, die zudem vermitteln kann. Sehr oft kommen diese Experten auch auf Wunsch zu Ihnen nach Hause, so dass man sich vor Ort über jegliche Streitpunkte unterhalten kann, da die angesprochenen Punkte besichtigt werden können.

Konflikte würden erst gar nicht entstehen, wenn beide Parteien frühzeitig gemeinsam miteinander sprechen und planen!

3.5 Kosten

a) Kosten Wohnungsumbauten

Der Mieter muss alle Umbauten der Wohnung selber bezahlen, sofern sich nicht eine andere Finanzierungsmöglichkeit findet (z.B. IV). Auf alle Fälle sollte indessen rechtzeitig abgeklärt werden, ob nicht der Hauseigentümer bereit ist, einen Teil der Kosten zu übernehmen, da doch ein Mehrwert der Liegenschaft resultieren kann.

Hat der Vermieter einer Änderung am Mietobjekt einmal zugestimmt, kann er beim Auszug des Mieters gemäss Art. 260a Obligationenrecht die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Art. 260a Obligationenrecht hält fest: *"...weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen."* Weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten. Es lohnt sich daher, vor Beginn der Arbeiten solche Entschädigungsansprüche des Mieters schriftlich mit dem Vermieter zu regeln.

b) Kosten für die Umgestaltung von Wohnungs- und Gebäudezugängen

Zumindest bei Wohnbauten mit mehr als 8 Wohneinheiten ist bezüglich Kosten für die Umgestaltung der Zugänge auch das Behindertengleichstellungsgesetz zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf meine obigen Ausführungen hiezu.

c) Empfehlung für weitere Infos bezüglich Finanzierungsfragen

Für Fragen rund um die Finanzierung empfiehlt es sich, mit der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft zur Eingliederung Behinderter (SAEB) in Zürich Kontakt aufzunehmen. Ihre Berater können auch Auskunft über die Finanzierungspraxis der IV geben.

4. Abschliessende Bemerkungen

Wohnraumanpassungen steigern den Wert der Immobilie oft beträchtlich, und der Vermieter hätte die Möglichkeit,

- eine angepasste, ggf. sogar barrierefreie Wohnung anzubieten
- höhere Mieteinkünfte zu erhalten
- längerfristig zuverlässige Mieter im Haus zu haben!

In Zukunft wird die Nachfrage nach barrierefreien Wohnung sprunghaft steigen. Wohnungsbaugesellschaften und Vermieter sollten sich allgemein heute schon Gedanken machen, wie und an wen sie ihre Wohnungen in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten vermieten wollen.

Martin Hugli, dipl. Ing FH, Leiter Haus / Freizeit / Produkte, bfu