

Qualitätslabel LEA

Schlussbericht

Andreas Huber

Inhalt

Inhalt.....	2
Impressum.....	3
1 Projektbeschreibung.....	4
1.1 Zusammenfassung.....	4
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Das LEA-Label.....	5
1.4 Die Haupttestphase der App.....	7
1.5 Siedlung Zopfmatte in Suhr Siegerin der Haupttestphase.....	9
2 Ausblick	11

Impressum

Auftraggeberin	Age-Stiftung, Zürich
Projektverantwortung	Verein LEA, c/o ImmoQ GmbH, Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich
Autor	Andreas Huber
Projektförderung	Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung. Weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch . Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.
Datum	November 2016



1 Projektbeschreibung

1.1 Zusammenfassung

Die meisten Menschen wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung oder ihrem Haus wohnen bleiben – das belegen verschiedene Umfragen. Damit sie dies können, sind sie auf Wohnraum angewiesen, der frei von Hindernissen ist. Das wiederum bedingt Wohnkonzepte, die bereits bei der Planung unterschiedliche Altersstufen gleichzeitig ansprechen. Wohnungen, die von Beginn an hindernisfrei und altersgerecht – im wörtlichen Sinne von «für jedes Alter» – geplant sind, eignen sich für vielköpfige Familien ebenso gut wie für pflegebedürftige Personen oder Menschen mit Behinderungen. Zu wenig optimierte Wohnungsgrundrisse mit zu kleinen Sanitäräumen, zu schmalen Türen, zu hoch angeordneten Bedienelementen, Treppenstufen vor den Gebäuden, zu kleinen Liften und zu schmalen Korridoren sind für alle ärgerlich, nicht nur für (ältere) Menschen mit gewissen körperlichen Einschränkungen.

Am 23. Mai 2013 wurde in Zürich der Verein LEA gegründet. Zur breit abgestützten Trägerschaft des Vereins gehören namhafte Fachorganisationen, Institutionen, Verbände und Unternehmen. Die urheberrechtlich geschützte Marke LEA steht für «Living Every Age». Der Verein LEA bezweckt die Förderung des alters- und generationengerechten Bauens bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität. Zu diesem Zweck hat der Verein LEA das weltweit erste Label mit Zertifizierung für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen entwickelt.

Weshalb braucht es überhaupt einen weiteren Gebäudestandard? In der Tat liegen für den Bau von hindernisfreien Bauten eine Reihe von Normen und Planungsrichtlinien vor, doch diese sind vom Gesetzgeber nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Begriffe altersgerecht, barrierefrei, hindernisfrei, rollstuhlgerecht, Alters- oder Seniorenwohnung usw. sind gesetzlich nicht geschützt. Der Begriff Alterswohnung signalisiert lediglich, dass der Anbieter seine Wohnung als für ältere Menschen geeignet einstuft. Um einschätzen zu können, ob eine Wohnung wirklich hindernisfrei und altersgerecht ist, sind Wohnungssuchende auf glaubwürdige Informationen angewiesen. Das LEA-Label steht dafür, dass sämtliche relevanten Kriterien durch eine unabhängige Stelle überprüft wurden.

Grundsätzlich profitieren alle Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt von hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen. Den unmittelbarsten Nutzen vom neuen Label werden indessen ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen oder körperlichen Einschränkungen haben.

Die Überprüfung sämtlicher Kriterien in Wohnung, Gebäude und Aussenraum erfolgt mit einer von der Abraxas AG entwickelten mobilen Softwarelösung. Die Entwicklung der App wurde durch projektspezifische Förderbeiträge der Age-Stiftung, des Eidgenössischen Büros für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen und des Bundesamts für Wohnungswesen finanziert. Die Age-Stiftung, die die Entwicklung der Software mit dem grössten Beitrag gefördert hat, ist der Ansicht, dass mit der Etablierung des Labels die Sensibilisierung des Immobilienmarktes weiter vorangetrieben werden kann. Der umfassende Kriterienkatalog bietet eine Orientierungshilfe für die Planung altersgerechter Bauprojekte. Die Möglichkeit zur Zertifizierung setzt zudem neue Anreize zur Umsetzung solcher Projekte.

1.2 Zielsetzung

Das primäre Ziel des vorliegenden Projekts war die Entwicklung einer mobilen App für die Zertifizierung von Wohnungen nach dem neuen Baustandard LEA. Als Grundlage für den Standard dienten bestehende Normen, Planungsrichtlinien, Merkblätter und Fachpublikationen. Zwei weitere Teilprojekte sollten die Entwicklung von bauphasenspezifischen Planungsinstrumenten sowie die Erarbeitung von normativen Grundlagen umfassen, um System und Zertifizierungsstelle(n) von der Schweizerischen Akkreditierungsstelle akkreditieren zu lassen. Da bei Projektbeginn die Finanzierung für diese beiden Teilprojekte noch nicht gesichert war, wurde deren Entwicklung vom Vorstand bis auf weiteres zurückgestellt. Auch die ursprünglich geplante Übersetzung von Katalog und Software auf französisch, italienisch und englisch musste aus Kostengründen zurückgestellt werden. Über die Änderungen des Projekts wurde jeweils an den Mitgliederversammlungen informiert. Auch in den Jahresberichten wurde auf die nötig gewordenen Anpassungen hingewiesen. Der vorliegende Schlussbericht bezieht sich somit auf das Teilprojekt «Softwarelösung Zertifizierung» sowie auf die daran geknüpfte Bedingung des Vorlegens eines Marketingkonzepts. Die aktualisierte Kostenaufstellung für dieses Teilprojekt ist im Anhang enthalten.

Abbildung 1: Angaben zum Projekt

Dossiernummer I-2015-007	
Gesuchsteller, Trägerschaft	Verein LEA
Projekteingabe	09.02.2015
Projektbeginn	01.08.2015
Projektende	31.10.2016
Projektsumme Total (3 Teilprojekte, Stand: 6.2.2015)	CHF 443'685
Förderbeitrag Age-Stiftung	CHF 150'000
Weitere Förderbeiträge (BWO, EBGB)	CHF 68'000

1.3 Das LEA-Label

Zur altersgerechten Wohnraumgestaltung gehören nicht nur ein stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnung und Gebäude, breite Korridore und Türen sowie eine gute Beleuchtung, sondern viele Details, die erst dann wirklich zum Tragen kommen, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen. Das LEA-Label, das auf bestehenden Normen, Planungsrichtlinien und Merkblättern beruht, prüft im Detail sämtliche relevanten Anforderungen an hindernisfreie und altersgerechte Wohnbauten.

Das Label ist das Ergebnis eines transparenten und unabhängigen Entwicklungsverfahrens auf der Grundlage intensiver Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Fachorganisationen und Unternehmen. Für Konsumenten reduziert das LEA-Label die Komplexität und bietet Orientierung im wachsenden Markt für altersgerechte Wohnungen. Für Investoren schafft das Label Marktvorteile und wirkt sich positiv auf den mittel- und langfristigen Wert einer Liegenschaft aus.

Beim LEA-Label handelt es sich um ein Gütesiegel mit Zertifizierung. Diese Art von Gütesiegel verfügt über die grösste Glaubwürdigkeit unter den Labeltypen. Die Zertifizierung wird auf Antrag der Bauherrschaft, des Eigentümers, der Immobilienverwaltung oder des Betreibers durch eine vom Verein LEA anerkannte Zertifizierungsstelle ausgeführt. Der Prüfantrag ist kostenpflichtig. In den Gebühren sind die Kosten für

die Überprüfung der Kriterien sowie die Registrierung enthalten. Der Zertifizierungsantrag kann zu jedem Zeitpunkt eines Bauprojekts eingereicht werden. Mit der Unterzeichnung des Antrags ist die mündliche und schriftliche Werbung mit der Marke LEA in neutraler Form ohne Stufenbezeichnung bereits vor der ordentlichen Zertifizierung erlaubt (zum Beispiel «wird nach LEA-Standard gebaut»).

Bei Neubauten findet die eigentliche Zertifizierung aber immer erst nach der Bauabnahme statt. Die Überprüfung der rund 1'000 Kriterien in Wohnung, Gebäude und Aussenraum erfolgt mit einer eigens entwickelten mobilen Softwarelösung, die für einen effizienten und medienbruchfreien Zertifizierungsprozess sorgt.

Je nach Erfüllungsgrad der Anforderungen werden zertifizierte Wohnungen mit einem Label der Stufe 1 bis 5+ ausgezeichnet. Mit der Differenzierung von «normalen Kriterien» und «Ausschlusskriterien» unterscheidet sich das LEA-Label von anderen Labels, die zur Erreichung einer bestimmten Stufe lediglich einen bestimmten Anteil erfüllter normaler Kriterien verlangen. Um ein LEA-Label zu erhalten, müssen sämtliche Ausschlusskriterien der jeweiligen Stufe erfüllt sein. Eine Kompensation nicht erfüllter Ausschlusskriterien durch einzelne Bestwerte bei den «normalen» Kriterien, bei Ökolabels auch Greenwashing genannt, ist beim LEA-Label nicht möglich.

Die einzelnen Stufen bauen aufeinander auf. Je höher die Stufe, desto strenger und zahlreicher sind die zu erfüllenden Anforderungen.

Abbildung 2: Zertifikatsstufen LEA-Label

Stufen	Kurzbeschreibungen	Hauptgrundlagen	Anforderungen/Einschränkungen
5+	Top altersgerecht Plus	Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Hrsg.) (2014): Altersgerechte Wohnbauten. Planungsrichtlinien	Mindestens 75% aller Kriterien der Stufe 5 sowie mindestens 50% aller erhöhten Kriterien der Stufe 5+ erfüllt, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich
5	Top altersgerecht	Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Hrsg.) (2014): Altersgerechte Wohnbauten. Planungsrichtlinien	Mindestens 75% aller Kriterien der Stufe 5 erfüllt, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich
4	Altersgerecht	Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2013): Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten. Merkblatt	Mindestens 75% aller Kriterien der Stufe 4 erfüllt, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich
3	Hindernisfrei	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (Hrsg.) (2009): Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten	Anforderungen Kapitel 9 und 10 inklusive der als vorzugsweise bezeichneten Anforderungen, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich
2	Weitgehend hindernisfrei	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (Hrsg.) (2009): Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten	Anforderungen Kapitel 9 und 10, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich, nachträgliche Anpassungen mit geringem baulichem Aufwand realisierbar
1	Bedingt hindernisfrei	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (Hrsg.) (2009): Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten	Anforderungen Kapitel 9 und 10, Abweichungen von den erlaubten Fertigmasstoleranzen möglich, nachträgliche Anpassungen mit grösserem baulichem Aufwand realisierbar

Als Grundlage für die Zertifikatsstufen 1 bis 3 dient die «Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten». Zum Erreichen der Stufe 3 müssen sämtliche Bestimmungen der Norm SIA 500 inklusive aller mit «vorzugsweise» bezeichneten Anforderungen erfüllt sein. Für die Stufe 4 kommen zusätzliche Kriterien hinzu, die im vom Bundesamt für

Wohnungswesen herausgegebenen Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» definiert sind. Für die obersten Stufen 5 und 5+ sind die von der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen herausgegebenen Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten massgeblich. In den Stufen 3 bis 5+ sind Abweichungen von den erlaubten Fertigungstoleranzen möglich. Diese sind von einem Fachgremium des Vereins festgelegt worden. Für die Stufen 1 und 2 wurde weitergehende Abweichungen von den Sollmassen der Norm SIA 500 definiert. Die Norm wurde sozusagen bis zur Schmerzgrenze ausgereizt, ohne aber von den Mindestanforderungen für hindernisfreie Bauten abzuweichen.

Zertifizierungen werden ausschliesslich von vom Verein LEA autorisierten Zertifizierungsstellen durchgeführt. Auf separaten Antrag führen die Zertifizierungsstellen Vorprüfungen von Objekten anhand der Baupläne durch und beraten die Antragsteller hinsichtlich der baulichen Anforderungen für eine erfolgreiche Zertifizierung.

Das Zertifikat wird nicht für ganze Gebäude, sondern für einzelne Wohnungstypen ausgestellt. Ein Wohnungstyp umfasst eine oder mehrere bezüglich Grundriss, Ausstattung und Erschliessung identische Wohnungen. Für sämtliche Wohnungen desselben Wohnungstyps wird ein Zertifikat ausgestellt. Ein Gebäude kann somit Wohnungen unterschiedlicher Zertifikatsstufen und auch nicht zertifizierte Wohnungen aufweisen. Ein Wohnungstyp kann hingegen nie eine bessere Zertifizierung erreichen als die erreichte Zertifikatsstufe der inneren und äusseren Erschliessung bis zur Wohnung. Das Zertifikat trägt eine Registrationsnummer sowie einen Hinweis auf den Zeitpunkt der Zertifizierung und die Version des Kriterienkatalogs. Es ist unbeschränkt gültig. Nach relevanten baulichen Änderungen am Objekt muss die Zertifizierung erneuert werden, wobei dann die zum Zeitpunkt des erneuten Antrages gültigen Kriterien zur Anwendung kommen.

1.4 Die Haupttestphase der App

Herzstück der Zertifizierung ist die von der Abraxas AG entwickelte App. Die Entwicklung der mobilen Zertifizierungssoftware bedingte eine intensive Zusammenarbeit mit den Entwicklern. Anfang Dezember 2015 wurde eine erste Testversion ausgeliefert. Einen Monat später konnte eine stark überarbeitete Version mit zusätzlichen User Stories in Empfang genommen werden. Die Abgabe der Basisversion, die sämtliche für die Audits nötigen Funktionalitäten umfasste, erfolgte Anfang März 2016. Diese Version wurde umfassend mit Daten aus den Pretests vom Vorjahr getestet. Für jede Testversion wurde ein ausführliches Testprotokoll verfasst.

Die Tests bedingten einen ersten Änderungsantrag, der bis zur Abgabe der Vollversion Anfang April 2016 umgesetzt wurde. Diese Version umfasste neben den notwendig gewordenen Anpassungen auch noch die letzten User Stories, die im Lösungskonzept definiert waren: Vorbelegung, Re-Zertifizierung, Reporting und Erfassen von Hilfetexten und Abbildungen im Katalog.

Ab April konnte mit einer geringfügigen Verspätung von fünf Wochen gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan mit der Haupttestphase begonnen werden. Neben dem Funktionstest der neu entwickelten App ging es auch um einen inhaltlichen Praxistest des Kriterienkatalogs mit rund 1'000 Einzelkriterien.

Die ersten Tests mit der App wurden zwischen dem 21. April und dem 13. Juli 2016 durchgeführt. Grundlage für die Tests bildete die Katalogversion 0.4 vom 17. März

2016. Insgesamt wurden in dieser Zeit 25 Wohnungstypen überprüft, die insgesamt 71 Wohnungen entsprechen. Die Wohnungstypen verteilten sich auf 10 Siedlungen.

Bereits kurze Zeit nach Beendigung der ersten Testphase konnte die Abraxas AG mit der Umsetzung der notwendigen Änderungen und Anpassungen beauftragt werden. Da in der Zwischenzeit auch das System der Zertifikatsstufen geändert wurde – anstelle der Einteilung von C bis A+++ und der bewussten Anlehnung an die bekannte Energieetikette werden nun Labels der Stufe 1 bis 5+ vergeben –, waren auch diesbezüglich grössere Anpassungen nötig. So mussten beispielsweise sämtliche Auswertungsdokumente, die von der App nach Abschluss des Audits automatisch erstellt werden, neu gestaltet werden (Redesign).

An der Mitgliederversammlung Anfang Juli wurde entschieden, die Testphase mit der überarbeiteten Version der App nochmals aufzunehmen. Die neue Version (0.7) lag Ende August vor. Im September konnten nochmals vier Gebäude bzw. neun Wohnungstypen zertifiziert werden. Dank dieser Tests konnten letzte technische und inhaltliche Fehler eruiert werden, die einen letzten Change Request vor der Markteinführung nötig machten.

Ein neuer Zertifizierungsauftrag wird über eine benutzerfreundliche Administrationsoberfläche am Computer erfasst und der zuständigen Zertifizierungsstelle zugewiesen. Nach Erfassung sämtlicher Daten und dem Anlegen eines Dossiers mit den Wohnungs- und Gebäudegrundrissen wird der Audit ans Tablet gesendet. Danach bereitet der Auditor den Audit objektspezifisch vor (sogenanntes «Tailoring» bzw. Zuschneiden des Audits). Über das Menü «Kriterien bewerten» arbeitet der Auditor sämtliche Bereiche in Gebäude, Aussenraum und Wohnung ab, indem er alle Anforderungen überprüft und beantwortet.

Der Aufwand für die Überprüfung von durchschnittlich 650 bis 850 Kriterien pro Gebäude und Wohnungstyp beträgt rund fünf bis sechs Stunden.¹ Dazu kommt der Aufwand für die Vor- und Nachbereitung des Audits. Dank der App-Funktion «Vorbelegung» können bereits erfasste Daten für den ersten Wohnungstyp (bzw. des ersten Gebäudes der Siedlung) für weitere Wohnungstypen (bzw. ein weiteres Gebäude derselben Siedlung) kopiert werden, sodass der Aufwand für die Audits weiterer Wohnungen nochmals reduziert werden kann. Trotz des umfangreichen Kriterienkatalogs können Audits sehr effizient und somit auch kostengünstig durchgeführt werden.

Eine wichtige Anforderung an die App war, dass jeder Audit individuell vor Ort an die spezifische Erschliessung der Wohnung angepasst und danach durchgeführt werden kann.² Nur so ist garantiert, dass alle für die Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit eines Objekts relevanten Punkte auch tatsächlich überprüft werden.

Diese Bedingung wurde nicht bei allen Testobjekten erfüllt. Zum Teil wurden in den Testobjekten bauliche Situationen angetroffen, die mit der App nicht korrekt abgebildet werden konnten. So gab es in einem Testobjekt beispielsweise einen Eingangsbereich mit zwei Türen. Für den Zugang ins Treppenhaus musste eine weitere Tür geöffnet werden. Die Testversion der App sah eine dritte Tür im Eingangsbereich hingegen nicht vor. Die Kriterien dieser Tür konnten aber dank der Improvisation des Auditors dennoch überprüft werden, der sie nicht dem Eingangsbereich, sondern dem

¹ Die Anzahl der zu überprüfenden Kriterien ist abhängig von der Wohnungsgrösse, der Art der Erschliessung und der Anzahl der Allgemeinräume.

² Unter der Erschliessung der Wohnung sind sämtliche Zugangswege, Bauteile und Räume subsumiert, über die in horizontaler oder vertikaler Richtung die Wohnung erreicht werden kann.

Treppenhaus zuordnete. Mit der ergänzten und überarbeiteten Softwareversion sollten solche Situationen nochmals unwahrscheinlicher werden, auch wenn sie vermutlich kaum ganz auszuschliessen sind. Diesbezüglich lässt die App aber für einen mit der Software vertrauten Auditor immer auch alternative Möglichkeiten der Überprüfung zu, wie das erwähnte Beispiel zeigt.

Wie bei jeder neuentwickelten Software gab es auch bei der LEA-Inspektionslösung einige technische Bugs, die nur dank der Tests festgestellt werden konnten. Auch bezüglich des Katalogs haben sich eine Reihe inhaltlicher Fragen ergeben, die nach Abschluss der Testphase vom Fachgremium des Vereins diskutiert wurden. Einige Kriterien mussten danach nochmals präzisiert oder angepasst werden.

Nach Abschluss des Audits werden automatisch drei Dokumente generiert:

- Zertifikat: Urkunde über die erreichte Zertifikatsstufe,
- Zusammenfassung: Anzahl aller überprüften Kriterien nach Stufe,
- Report: tabellarische Auflistung aller nicht erfüllten Ausschlusskriterien.

Im Report werden lediglich die nicht erfüllten Ausschlusskriterien aufgeführt. Dadurch kann sich der Antragsteller schnell ein Bild machen, welche Anpassungen er allenfalls am Objekt vornehmen muss, um in die nächst höhere Stufe zu gelangen (oder um überhaupt ein Zertifikat zu erhalten, falls ein Ausschlusskriterium der untersten Stufe nicht erfüllt wurde).

Auf Basis der automatisch generierten Dokumente erstellt die Zertifizierungsstelle zusätzlich einen ergänzenden Bericht mit konkreten Empfehlungen, mit welchen Massnahmen der Antragsteller eine bessere Zertifizierung erreichen kann.

1.5 Siedlung Zopfmatte in Suhr Siegerin der Haupttestphase

Von den insgesamt 34 überprüften Wohnungstypen haben 19 ein Zertifikat erhalten. Die ausgezeichneten Wohnungstypen entsprechen insgesamt 66 Wohnungen. Somit haben zwei Drittel aller zertifizierten Wohnungen der Testphase ein Label erhalten.

Abbildung 3: Übersicht der durchgeführten Audits in der Haupttestphase

Datum	Objekt	PLZ Ort	Baujahr	Whg.typen	Whg.	Label*
28.04.2016	MFH	8610 Uster	2016	3	4	–
20.05.2016	MFH	4702 Oensingen	2015	3	6	–
23.05.2016	MFH	5726 Unterkulm	2010	3	8	–
25.05.2016	MFH	8302 Kloten	2007	3	7	–
09.06.2016	MFH	8050 Zürich	2011	1	8	2
20.06.2016	MFH	5507 Mellingen	2011	1	1	–
22.06.2016	MFH	5034 Suhr	2016	6	12	3
28.06.2016	MFH	4552 Derendingen	2015	3	13	3
30.06.2016	MFH	8935 Dietikon	2014	1	5	1
13.07.2016	MFH	8005 Zürich	2013	1	7	1
13.09.2016	MFH	8902 Urdorf	2011	3	11	2
15.09.2016	MFH	8152 Glattbrugg	2009	2	7	–
20.09.2016	MFH	4852 Rothrist	2004	3	9	2
21.09.2016	MFH	6032 Emmen	2015	1	1	2
Total				34	99	–

Das beste Resultat der Testzertifizierungen erreichte die Siedlung Zopfmatte der Genossenschaft LEBENSuhr in Suhr, in der zwölf von insgesamt 57 Wohnungen überprüft wurden. Vier Wohnungen haben ein Label der Stufe 3 (hindernisfrei), acht Wohnungen ein Label der Stufe 2 (weitgehend hindernisfrei) erreicht. In diesen acht Wohnungen wurde ein Ausschlusskriterium der Stufe 3 nicht erfüllt. Und zwar beträgt die Breite des Wandstücks neben dem Schwenkbereich des Türflügels der Wohnungseingangstür lediglich 45,5 cm. Gefordert sind für Stufe 3 mindestens 55 cm (Toleranz bereits berücksichtigt). Die Freifläche von mindestens 60 cm Breite wird gefordert, damit die Türe auch im Rollstuhl ohne Manövrieren geöffnet werden kann.

Von der nächst höheren Stufe 4 ist bei allen überprüften Wohnungstypen in der Zopfmatte im Sanitärraum ein Ausschlusskriterium nicht erfüllt worden. Die Ausladung/Tiefe der WC-Schüssel sollte von der Rückwand gemessen mindestens 60 cm betragen (5 cm Toleranz bereits berücksichtigt). Gemessen wurden hingegen nur 56 cm, die übliche Tiefe von Standardmodellen mit einem Unterputzpülkasten. In der Unterputzvariante dürfte sich die Vormauerung höchstens bis zur Spülkastenbegrenzung erstrecken, nicht aber über die ganze Breite des Sanitärraums wie vorgefunden. Da für Personen im Rollstuhl die Tiefe der WC-Schüssel für ein seitliches Umsetzen zentral ist, muss dieser Punkt für ein Label der Stufe 4 zwingend erfüllt sein.

Generell sind die Nasszellen der überprüften Wohnungen nicht konsequent altersgerecht geplant worden. Der eigentliche Duschbereich ist mit einer Breite von nur 90 cm zu klein dimensioniert worden. Es verwundert deshalb nicht, dass in einer Wohnung die bestehende Duschwanne wegen der zu geringen Breite bereits ersetzt werden musste. Erst dank der neuen Dusche kann die auf einen Rollstuhl angewiesene Person von den Spitex-Mitarbeitenden geduscht werden. Die von der IV zu tragenden Kosten belaufen sich allein für diesen Umbau auf CHF 15'000. Ein teurer Umbau, der bei richtiger Planung hätte vermieden werden können.

In den grösseren 4½-Zimmerwohnungen mit zwei identischen Sanitäräumen (mit Dusche und WC) wäre in einer für ältere Menschen geplanten Siedlung ein grosszügig dimensionierter Sanitärraum die wohl bessere Lösung gewesen. Darin hätte sowohl eine Dusche mit einer Mindestnutzfläche von 100 x 120 cm (oder sogar 130 x 160 cm) als auch zusätzlich eine Badewanne untergebracht werden können.

Trotzdem zeichnet sich das Projekt Zopfmatte durch eine insgesamt hohe Hindernisfreiheit und Altersgerechtheit aus. Dies zeigt sich in den hohen Anteilen der erfüllten normalen Kriterien der oberen Stufen: von den Stufen 4 und 5 sind 80 bzw. 79 Prozent aller Kriterien erfüllt worden. Um ein Label dieser beiden Stufen zu erhalten, sind – neben sämtlichen Ausschlusskriterien – 75 Prozent gefordert. Bei der Zopfmatte handelt es sich zwar um das beste Objekt der gesamten Testphase, dennoch können die zertifizierten Wohnungen gemäss dem LEA-Standard nicht als altersgerecht bezeichnet werden (= Stufe 4). Für den konkreten Fall der auf einen Rollstuhl angewiesenen Person kann dies selbstverständlich kein Trost sein, denn sie ging vermutlich davon aus, dass die Wohnungen in einer «Alterssiedlung» tatsächlich altersgerecht sind. Für den Verein LEA zeigt dieses Beispiel einmal mehr, wie nötig ein Zertifikat ist, das die Hindernisfreiheit und Altersgerechtheit auch tatsächlich garantiert.

Abbildung 4: Projekt Zopfmatte Suhr, Genossenschaft LEBENSuhr

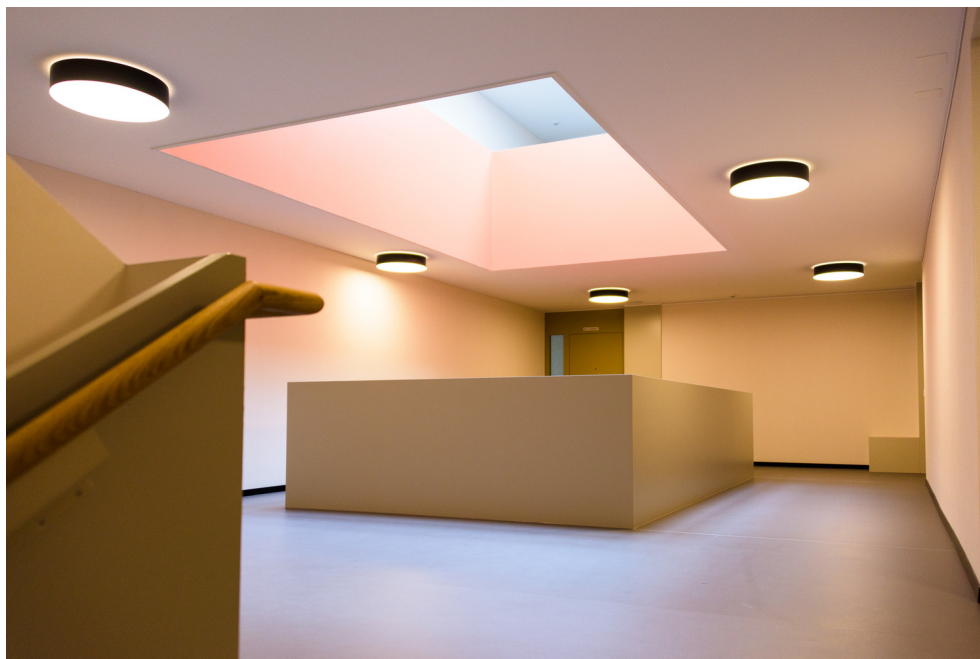


Foto: Diego Alborghetti / Architektur: fsp Architekten AG

2 Ausblick

Während in vielen anderen Bereichen Labels schon weit verbreitet sind, sind sie bei Wohnimmobilien noch immer eher ein Randphänomen. Eine erfolgreiche Ausnahme in der Schweiz ist das private Gebäudelabel Minergie, das seit 1998 auf dem Markt ist. Inzwischen werden rund ein Drittel aller neu gebauten Wohnungen und Gebäude nach einem der sechs verschiedenen Minergie-Standards gebaut. Weshalb sich von den weltweit weit über 60 Gebäudelabels in der Schweiz nur gerade ein halbes Dutzend halbwegs etablieren konnte³, hat verschiedene Gründe. Zum einen handelt es sich beim Immobilienmarkt in der Schweiz – insbesondere beim Wohnungsmarkt – um einen ausgesprochenen Anbietermarkt. Der Bedarf, die Qualität eines Gebäudes zusätzlich mittels Zertifizierung dokumentieren zu lassen, ist dementsprechend gering. Zum anderen sind die Nachweisverfahren – insbesondere für sämtliche Nachhaltigkeitslabels – sehr aufwändig und damit auch kostenintensiv. Dies schreckt viele Investoren ab. Dazu kommt vielfach eine grundsätzliche Skepsis gegenüber allem, was den Bau vermeintlich zusätzlich verkompliziert und verteuert.

Realistischerweise ist davon auszugehen, dass das LEA-Label ebenfalls einige Jahre benötigen wird, um sich auf dem Immobilienmarkt zu etablieren. Es spricht jedoch einiges dafür, dass es eine ähnliche Erfolgsgeschichte werden könnte wie das Minergie-Label. Wie dieses beurteilt das LEA-Label eine klar umrissene und definierte Dimension eines Gebäudes. Es beschränkt sich bewusst auf die Überprüfung rein bauli-

³ Neben den Minergie-Labels sind die bekanntesten nationalen Labels GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone), Gutes Innenraumklima sowie seit 2016 SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Bei den drei grossen internationalen Labels handelt es sich um BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

cher Anforderungen, die an hindernisfreie und altersgerechte Wohnbauten gestellt werden. Diese Überprüfung macht es jedoch sehr detailliert und gründlich. Damit unterscheidet sich das LEA-Label grundlegend von den meisten Nachhaltigkeitslabeln, die den Anspruch haben, ein Gebäude umfassend und ganzheitlich zu beurteilen, dies aber wegen der Komplexität der zu messenden Dimensionen (Ökologie, Ökonomie und Soziales) nur auf Kosten der Aussagekraft machen können. Die Wohnungsmärkte sind zudem in Bewegung. Gesellschaftliche Entwicklungen haben zu einer zunehmenden Vielfalt von Haushaltsformen und Lebensweisen geführt, die insbesondere auch im Wohnbereich Auswirkungen zeitigen. Während es lange Zeit hauptsächlich darum ging, die stetig wachsende Nachfrage nach neuen Wohnungen zu befriedigen, geht es heute darum, qualitativ gute Wohnungen für eine immer differenziertere und anspruchsvollere Kundschaft anbieten zu können. Nicht zuletzt gewinnt durch den demografischen Wandel die konsequente Anwendung hindernisfreier und altersgerechter Kriterien beim Wohnungsbau zunehmend an Bedeutung.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat in enger Zusammenarbeit mit den Fondskommissionen der beiden Dachverbände die Bedingungen für Darlehen aus dem Fonds de roulement angepasst.⁴ Ab dem 1. Januar 2017 werden neu Projekte mit höheren Darlehensbeträgen gefördert, für welche ein LEA-Label beantragt wird. Auch dies dürfte zu einer rascheren Verbreitung des Labels beitragen.

Auch die Age-Stiftung könnte zur Verbreitung des Labels beitragen, indem sie ihre Förderbeiträge für Neubauprojekte ebenfalls an die Bedingung knüpft, dass bezüglich Baustandard mindestens ein Label der Stufe 4 erreicht wird.

Das Label kann grundsätzlich sowohl für Wohnungen in Mehrfamilien- als auch in Einfamilienhäusern beantragt werden, dürfte aber hauptsächlich im Mehrfamilienhausbereich und dort vor allem bei Neubauten zur Anwendung kommen. Der Verein LEA hat ambitionierte Ziele für die Zukunft definiert. Für das erste volle Geschäftsjahr (2017) rechnet der Verein für Neubauten mit ca. 80 zertifizierten Wohnungstypen (entspricht rund 20 Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlich vier verschiedenen Wohnungstypen). Unter der Annahme, dass jeder Wohnungstyp drei Wohnungen entspricht, würde dies 240 zertifizierte Wohnungen im ersten Jahr bedeuten. Danach soll die Anzahl der Zertifizierungen für Neubauten kontinuierlich steigen. Ab dem achten Geschäftsjahr sollen jährlich bereits etwa 10 Prozent aller neu erstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Schweiz mit dem neuen Zertifikat ausgezeichnet werden. Bei gleichbleibender Wohnbautätigkeit würde dies jährlich rund 2'700 Wohneinheiten entsprechen.

⁴ Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2017): Merkblatt 2: Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen. Abrufbar unter: www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente.