



Nach LEA-Standard zertifiziert: Siedlung Zopfmatte der Genossenschaft LEBENsuhr in Suhr. Architektur: fsp Architekten AG, Spreitenbach. Foto: Diego Alborghetti

Mit dem LEA-Standard zu mehr altersgerechten Wohnungen

Den Gemeinden steht eine Reihe von Massnahmen zur Verfügung, den Bau von hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen zu fördern und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Beispielsweise mit Auflagen zum gewünschten Ausbaustandard von neuen Wohnungen auf ihrem Gemeindegebiet. Seit rund fünf Jahren gibt es einen Baustandard, der die Hindernisfreiheit von Wohnungen umfassend abbildet und bescheinigt.

Ein Artikel von Dr. Andreas Huber, Geschäftsführer des Vereins LEA

Das in der Schweiz entwickelte LEA-Label ist der weltweit erste zertifizierbare Standard für hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen. Er ist ein Gemeinschaftswerk von öffentlicher und privater Hand.

LEA steht für «Living Every Age» – Wohnen in jeder Lebensphase. Die Bauweise nach LEA-Standard fördert nicht nur generationenübergreifendes Wohnen, sondern ermöglicht ein selbstbestimmtes und autonomes Wohnen bis ins hohe Alter. Damit leistet das LEA-Label einen wichtigen Beitrag für eine inklusive Gesellschaft.

Seit 2019 sind rund 1'700 Wohnungen nach LEA-Standard zertifiziert worden, etwa 2'000 weitere Wohnungen sind zurzeit im Bau oder in Planung. Mit bis zu 900 Anforderungen, die pro Audit überprüft werden, gehört das LEA-Label zu den umfassendsten Baustandards der Welt. Zertifizierte Wohnungen werden mit einem Label der Zertifikatsstufe LEA BRONZE bis LEA PLATIN ausgezeichnet.

Förderprogramm des Bundesamts für Wohnungswesen

In der Schweiz werden Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die nach dem LEA-Standard gebaut werden, mittels zinsgünstiger Darlehen aus dem Fonds de roulement gefördert. Diese Darlehen dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung beim Erwerb von Baugrundstücken, bei Erstellung und Erneuerung oder auch Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften. Für die Prüfung und Bewilligung der Gesuche sind die Fondskommissionen der beiden Dachorganisationen der gemeinnützigen Bauträger «Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» und «WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften» zuständig, in denen auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vertreten ist. Bei Neubauvorhaben richten sich die Anfang 2024 erhöhten Darlehensbeträge pro Wohnung nach der angestrebten LEA-Zertifikatsstufe: von CHF 30'000 für LEA SILBER bis CHF 60'000 für LEA PLATIN (vgl. Merkblatt Wohnraumförderungsgesetz WFG, Januar 2024).

Förderprogramm in vier Gemeinden im Fürstentum Liechtenstein

Im Fürstentum Liechtenstein fördern die Gemeinden Gamprin-Bendern, Ruggell, Schellenberg und Vaduz Neu- und Umbauten, die nach dem LEA-Standard gebaut werden. Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden ab Stufe LEA SILBER gefördert, Einfamilienhäuser sowie der Umbau von Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern ab Stufe LEA BRONZE. Die Förderbeiträge werden auf Basis der erreichten Zertifikatsstufe gesprochen und reichen von 8'000 bis 25'000 Franken pro Wohnung.

Fördermöglichkeiten von Schweizer Gemeinden

Doch auch weniger finanzkräftige Gemeinden haben die Möglichkeit, den Bau von alters- und familiengerechten Wohnungen zu fördern. So könnten Gemeinden beispielsweise auf Basis bestehender Gesetzesgrundlagen für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine überlagerte Zone mit Nutzungsbonus schaffen und ihnen Grundstücke im Baurecht übertragen. Auch mit Grundeigentümern könnten sie Vereinbarungen für die Realisierung von altersgerechten Wohnungen treffen. Als konkrete Massnahmen sind diesbezüglich insbesondere Instrumente der kantonalen Wohnraumförderungsgesetze sowie die Überprüfung und Anpassung planungsrechtlicher Voraussetzungen zu nennen.

Beispiel einer Förderung in der Gemeinde Schafisheim

Die Gemeinde Schafisheim im Kanton Aargau beispielsweise hat 2022 für eine Dorfzone mit Spezialbestimmungen ein Reglement für altersgerechte Wohnungen erlassen. Darin wurde festgelegt, dass die Gebäude bezüglich Ausbaustandard mit altersgerechten Wohnungen nach dem LEA-Standard der Zertifikatsstufe LEA PLATIN oder gleichwertig zu erstellen sind. Dieser Ausbaustandard wird durch entsprechende Auflagen in der Baubewilligung sichergestellt. Allfällige Zertifizierungskosten übernimmt die Gemeinde Schafisheim.

Diese Auflage bringt für alle Beteiligten Vorteile. Als Bauherr profitiert man von einem sozusagen kostenlosen Mehrwert des Bauprojekts. Denn nach LEA-Standard zertifizierte Wohnungen erhöhen den Wert einer Immobilie, lassen sich besser vermarkten und entsprechen der veränderten Marktstruktur. Für die Gemeinde fallen ausser den Zertifizierungsgebühren keine weiteren Kosten an. Eine behördliche Baukontrolle des Projekts bezüglich der Anforderungen des hindernisfreien Bauens ist ebenfalls nicht nötig, da diese Kontrolle durch die Zertifizierung gewährleistet wird, die erst nach Fertigstellung des Baus erfolgt. Nicht zuletzt profitieren die MieterInnen von altersgerechten Wohnungen, die diese Bezeichnung auch tatsächlich verdienen.

Mehr erfahren über das LEA-Label

Mitglied werden

Newsletter

GERONTOLOGIE CH
Geschäftsstelle
Kirchstrasse 24
3097 Liebefeld b. Bern

031 311 89 06 info(at)gerontologie.ch

Spenden