WOHNEN FÜR ALLE

LEITFADEN

des Verbandes Thüringer
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw.)

Stand April 2014

vtw. VERBAND
Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Thüringer Beauftragten für Menschen mit Behinderungen 2

„Leitfaden – Wohnen für alle"
Vorwort des Vorstandes des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. 3

1. **„Wohnen für alle"** 4
1.1 Demografischer Wandel ist Herausforderung für die ganze Gesellschaft 4
1.2 Die Thüringer Wohnungswirtschaft will Beitrag leisten 4
1.3 Übergreifendes Denken beim Planen und Bauen 4
1.4 Bezahlbares Wohnen bleibt zentrale Aufgabe 5
1.5 Ohne Förderung geht es nicht 5
1.6 Gute Beispiele regen zur Nachahmung an 6
1.7 Ausblick 8

2. BarriereFREI! – Preis schafft Bewusstsein 9

3. Barrierefreies Bauen unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit
– Mindeststandards, Umfrageergebnisse, Praxishinweise – 13
3.1 Einführung 13
3.2 Welche baulichen Standards gibt es zum barrierefreien Bauen? 13
3.3 Welche wesentlichen Begriffe sind für das barrierefreien Bauen von Bedeutung? 14
3.4 Wie wirtschaftlich ist ein barrierefreier Wohnungsbau? 14
3.5 Welche Bedeutung hat die bauliche Barrierefreiheit in Zukunft? 15
3.6 Welchen Einfluss hat die bauliche Barrierefreiheit auf die Miete? 15
3.7 Handlungsspielräume zur Ausgestaltung der baulichen Barrierefreiheit bei Bestandsobjekten 17
3.8 Reduzierung von Barrieren 19
3.9 Welche technischen Assistenzsysteme kommen bei einer Wohnraumgestaltung in Betracht? 19
3.10 Welche Förderungen kommen für das barrierefreie Bauen in Betracht? 20
3.11 Praxishilfe zum barrierefreien Bauen 20

Impressum:

Herausgeber: Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.
Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt
Tel. 0361 34010-0 | Fax 0361 34010-233 | info@vtw.de | www.vtw.de

Gesamtherstellung | Layout | Satz: Werbeagentur Kleine Arche GmbH, Erfurt

Autoren: Sabine Feuer, Dipl. Ing. Architektur; Lutz Engelhardt, Factus 2 Institut®

Fotos: WBG Sömmerda/Thüringen e.G.; WBG „Glück Auf" Gera eG; WBG „Fortschritt" Sondershausen e.G.; Weimarer Wohnstätte GmbH; Jörg Lammert GEROTEKTEN, Weimar; Projektscheune Lönnecker & Diplomingenieure, St. Kilian; Kommunalbau Thüringen GmbH, Erfurt

Titelfoto: Stokkete – www.shutterstock.com

Druck: www.fehldruck.de | gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

© 2014

Grußwort des Thüringer Beauftragten für Menschen mit Behinderungen

Wir befinden uns heute in einem gewaltigen und schnelllebigen Prozess der Veränderung. Die demografische Entwicklung prägt alle Bereiche unseres Lebens. Der Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft wächst. Die Lebenserwartung der Menschen steigt.

Es ändern sich die Bedürfnisse der Menschen und damit auch die Anforderungen an den Wohnraum.

Wohnen für Alle – ein Slogan, der das grundlegende Umdenken in der Gestaltung des Wohnens für jedermann implementiert. Er fordert einen Perspektivwechsel, welcher sich im ganzheitlichen Planungsansatz niederschlägt und universell nutzbare Räume kreiert.

Die Barrierefreiheit muss eine zentrale Aufgabe in zukünftigen Planungsprozessen werden.

Die Thüringer Wohnungswirtschaft stellt sich der Herausforderung, sowohl vorhandenen, wie auch neuen Wohnraum auf sich ändernde Bedürfnisse der Bewohner nachhaltig anzupassen. Wenn dieser Ansatz eine Umsetzung in der Fläche Thüringens findet, also auf dem Land und in der Stadt, wird er ablesbare Spuren in der demografischen Entwicklung und der gesellschaftlichen Struktur Thüringens hinterlassen. Es ist Zeit, sich von Insellösungen für ältere Menschen oder Menschen mit Einschränkungen zu lösen. Es entstehen neue, alternative Wohnformen.
Ein Ziel ist es, dass Menschen in ihrem gewohnten Umfeld verwurzelt bleiben. Dass die Vielfalt des angebotenen Wohnraums, die Durchmischung der Bevölkerung anregt und dass das generationsübergreifende Zusammenleben das gegenseitige Miteinander fördert.

Mit diesem Leitfaden entsteht eine Fachpublikation für die Thüringer Wohnungsunternehmen, welche die gesetzlichen Vorgaben erläutert, die Grundlagen des barrierefreien Bauens darstellt und die Fragen zu den wirtschaftlichen Auswirkungen erörtert.

Ich möchte die Vertreter der Thüringer Wohnungswirtschaft ermutigen, den Kontakt zu regionalen Verbänden der Menschen mit Behinderungen oder zu den Kommunalen Behindertenbeauftragten zu suchen, da diese durch ihre eigenen Erfahrungen mit Barrierefreiheit wertvolle Anregungen geben können. Selbstverständlich stehe ich mit meinen Mitarbeitern auch als Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Vision von der universalen Nutzbarkeit des Wohnraumes und des Wohnungsumfeldes ist nur Schritt für Schritt umsetzbar. Ich möchte Sie bestärken, diese Herausforderung anzunehmen. Denn die Nachfrage nach universell nutzbarem Wohnraum ist sehr groß.
… und am Ende steht die Zufriedenheit Ihrer Mieter.

Dr. Paul Brockhausen
Beauftragter der Thüringer Landesregierung für Menschen mit Behinderungen

„Leitfaden – Wohnen für alle“

Vorwort des Vorstandes des Verbandes
Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik zur Anpassung von Infrastrukturen ermittelte bis zum Jahr 2030 rund 53 Mrd. Euro an notwendigen Investitionen, um Barrierefreiheit und damit altersgerechten Komfort in unserer Gesellschaft zu schaffen. Das ist eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung für die nächsten Jahrzehnte. Für den Umbau von Wohngebäuden würde dies allein rund 21 Mrd. Euro ausmachen.

Bei der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum ist die organisierte Wohnungswirtschaft bundesweit bereits Vorreiter. So sind im Freistaat Thüringen knapp 14 % der Bestandswohnungen zumindest barrierearm mit einem Aufzug bzw. auch schwellenfrei erreichbar. Die 197 Mitgliedsunternehmen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw.) haben in den vergangenen Jahren die Investitionen in den Wohnungsbestand und in den Neubau beachtlich erhöht, um auf den gewachsenen Bedarf an seniorengerechten Wohnungen zu reagieren.

Angesichts des differenzierten Wohnungsbedarfs älterer Menschen, der in den kommenden Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung auch weiter stark steigen wird, besteht in diesem Marktsegment großer Handlungsbedarf. Die Menschen werden aber nicht nur älter. Mit zunehmendem Alter sind auch vermehrt körperliche Handicaps verbunden, die wiederum neue Anforderungen an das Wohnen in den „eigenen vier Wänden“ stellen. Diesen wollen sich die Mitgliedsunternehmen im vtw. stellen und durch gezielte Wohnungsanpassungsmaßnahmen ein Verbleiben in der Wohnung ermöglichen.

Der Verband hat es daher ausdrücklich begrüßt, dass dieses Thema Grundlage einer ständigen Zusammenarbeit mit dem Beauftragten der Landesregierung für Menschen mit Behinderungen geworden ist. Es entstand dabei dieser Leitfaden „Wohnen für alle“, der eine Hilfestellung all denjenigen an der Planung und dem Bau Beteiligten geben will. Hierbei war es wichtig, dass alle Maßnahmen nicht nur aus dem Blickwinkel der technischen Machbarkeit und Nachhaltigkeit betrachtet werden, sondern auch die Wirtschaftlichkeit geeigneter Maßnahmen für Vermieter und Mieter gleichermaßen im Fokus behalten wird. Denn trotz Investitionen soll das Wohnen auch in Zukunft für diese breite Bevölkerungsgruppe bezahlbar bleiben. Deshalb orientiert sich der Leitfaden bei der Umsetzung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen in erster Linie an den Mindeststandards nach der DIN 18040 – Barrierefreies Bauen Teil 2 Wohnungen. Diese Standards können natürlich je nach Situation auch gern überschritten werden.

Wir bedanken uns bei dem Beauftragten der Landesregierung, Herrn Dr. Brockhausen, und seinem Team für die sehr angenehme Zusammenarbeit und Unterstützung. Den Weg der engeren Zusammenarbeit wollen wir auch in den nächsten Jahren weiter beschreiten. Bedanken wollen wir uns auch bei Herrn Lutz Engelhardt vom Factus 2 Institut®, der mit seiner fachlichen Zuarbeit einen großen Beitrag bei der Erarbeitung des Leitfadens geleistet hat. Der „Einleger“ in der vorliegenden Broschüre zur DIN 18040 Teil 2 soll insbesondere für die technischen Mitarbeiter in den Wohnungsunternehmen eine hilfreiche Arbeitsgrundlage sein.
Dank auch an alle Verantwortlichen in den Wohnungsunternehmen, die Unternehmensdaten für eine Befragung zur Verfügung gestellt haben.

H.-J. Ruhland

J. Elfrich (WP)

1. „Wohnen für alle“

1.1 Demografischer Wandel ist Herausforderung für die ganze Gesellschaft

Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft langfristig und wird älter. Die Auswirkungen einer schrumpfenden Gesellschaft werden bereits seit einigen Jahren diskutiert. Die Politik und viele gesellschaftliche Bereiche stellen sich zunehmend auf diese Entwicklung hinsichtlich ihrer Chancen und Risiken ein. Der starke Anstieg des individuellen Wohnbedarfs älterer Menschen wird in den kommenden Jahren eine besonders große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft in ganz Deutschland darstellen.

Nach bislang vorliegenden Untersuchungen ist derzeit nur 1,4 % des gesamten Wohnungsbestandes altersgerecht. Eine Befragung der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Wohnungsunternehmen hat ergeben, dass in diesem Gebäudebestand bereits 5,7 % der Wohnungen barrierearm oder barrierefrei für den Wohnungsmarkt angeboten werden. Das sind rund 330.000 Wohnungen. Dennoch – darin sind sich alle einig – herrscht ein hoher Handlungsbedarf. Rund 20 % der Bevölkerung Deutschlands sind 65 Jahre und älter. Das entspricht in etwa 16 Millionen Menschen. Etwa 3,7 Millionen davon sind mindestens 80 Jahre alt. Bis zum Jahr 2050 dürfte die Zahl der über 80-Jährigen auf rund 10 Millionen Menschen weiter anwachsen.

Viele Untersuchungen haben bestätigt, dass die Menschen solange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben wollen. Daher besteht die große Herausforderung, noch mehr bedarfsgerechte Wohnungen auf den Teilmärkten anzubieten. Es müssen aber auch Angebote für soziale Dienstleistungen vorgehalten und Infrastrukturen in den Wohnquartieren auf die neuen Bedürfnisse angepasst werden.

1.2 Die Thüringer Wohnungswirtschaft will Beitrag leisten

Bereits seit vielen Jahren stellen sich die Mitgliedsunternehmen des vtw. der zunehmenden Nachfrage ihrer Mieter nach altersgerechtem Wohnraum. Die große Aufgabenstellung besteht darin, den vorhandenen Wohnungsbestand durch zielgenaue Investitionen für die zukünftigen Herausforderungen fit zu machen. Bei der Bestandsbewirtschaftung ist es dabei von Vorteil, dass viele der industriell gefertigten mehrgeschossigen Wohngebäude mindestens über einen Aufzug verfügen und damit schon heute ein barrierereduziertes Wohnen angeboten werden kann.

Rechnet man diese Wohnungen, die zumindest über eine halbe Treppe erreichbar sind sowie die Wohnungen mit einem schwellenfreien Zugang, so verfügen nahezu 14 % der insgesamt 280.000 von den Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Wohnungen – das sind rund 40.000 Wohnungen – über einen zumindest barrierereduzierten Zugang für die Bewohner.

Doch die durchschnittlich höhere Lebenserwartung sowie die Zunahme der Menschen mit Behinderungen erfordern von den Wohnungsunternehmen neue konzeptionelle Überlegungen, wie Anpassungsmaßnahmen in den Wohnungen, im Wohnumfeld wie auch beim Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen effektiver gestaltet werden können. Und weil die Kernkompetenz der Wohnungsunternehmen im Vermietungsgeschäft liegt, gewinnt die Arbeit mit ausgewählten Kooperationspartnern der sozialen Dienstleistungsbranche immer mehr an Bedeutung.

1.3 Übergreifendes Denken beim Planen und Bauen

Heute reicht es längst nicht mehr aus, nur das Wohngebäude für die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen fit zu machen. Es bedarf vielfältiger Überlegungen, damit sich die Investitionen mittel- und langfristig durch eine gute

Nachfrage lohnen. Der Erfolg der Einzelmaßnahme hängt zunehmend von der konzeptionellen Einbindung eines ganzen Quartieres ab. Eine gute soziale Infrastruktur hat ebenso in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen, weil sich die Menschen heute schon frühzeitiger mit dem Thema „Alter und Pflege" auseinandersetzen. Sie wählen dann ganz bewusst ein Wohnquartier mit einer guten Infrastruktur, einer bezahlbaren Wohnung bei ihrem vermeintlich letzten Wohnungswechsel aus.

Um den weichen Standortfaktor zu unterstreichen, kooperieren Wohnungsunternehmen mit ansässigen Pflegeeinrichtungen, Krankenhäusern, Apotheken oder anderen sozialen Einrichtungen, damit den älter werdenden Bewohnern bedarfsgerechte Angebote unterbreitet werden können.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sollten die integrierten Stadtentwicklungskonzepte in den Kommunen auch konkrete Entwicklungsszenarien für ausgewählte Wohnquartiere benennen, damit entsprechende Investitionen unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit getätigt werden.

1.4 Bezahlbares Wohnen bleibt zentrale Aufgabe

Die Mitgliedsunternehmen des vtw. stehen seit Jahren zu dem Grundsatz, bezahlbares Wohnen in ihren Wohnungsbeständen breiten Bevölkerungsschichten zu ermöglichen. Es entsteht in der Praxis allerdings immer häufiger die Fragestellung und manchmal auch die unlösbare Aufgabe, das Bauen und Modernisieren auf der Grundlage gesetzlicher Standards und Normen so umzusetzen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme die Miete für die Mieter noch bezahlbar bleibt. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass Investitionen bei Wertsteigerung des Gebäudes bzw. der Wohnung zwangsläufig auf die Mieten umgelegt werden müssen, da eine Finanzierung sonst nicht kostendeckend erfolgen kann.

Umso mehr gewinnen die Überlegungen heute an Bedeutung, die die technischen Mindestanforderungen für bedarfsgerechte Umbaumaßnahmen insoweit auf ein machbares Maß herunterbrechen, damit die Mieten am Ende erschwinglich bleiben. Die Anforderungen der DIN 18040 – 2 „Wohnungen" sind im vorhandenen Wohnungsbestand oft gar nicht bzw. nur teilweise und dann mit beträchtlichen finanziellen und technischen Aufwänden realisierbar. Alle an diesem Prozess Beteiligten, die in Verantwortung stehen, ob Wohnungsunternehmen, Planer oder die Bauämter, müssen sich immer wieder der Frage unterziehen, ob bei allen gut gemeinten Forderungen und Wünschen am Ende ein bezahlbares Produkt entsteht.

1.5 Ohne Förderung geht es nicht

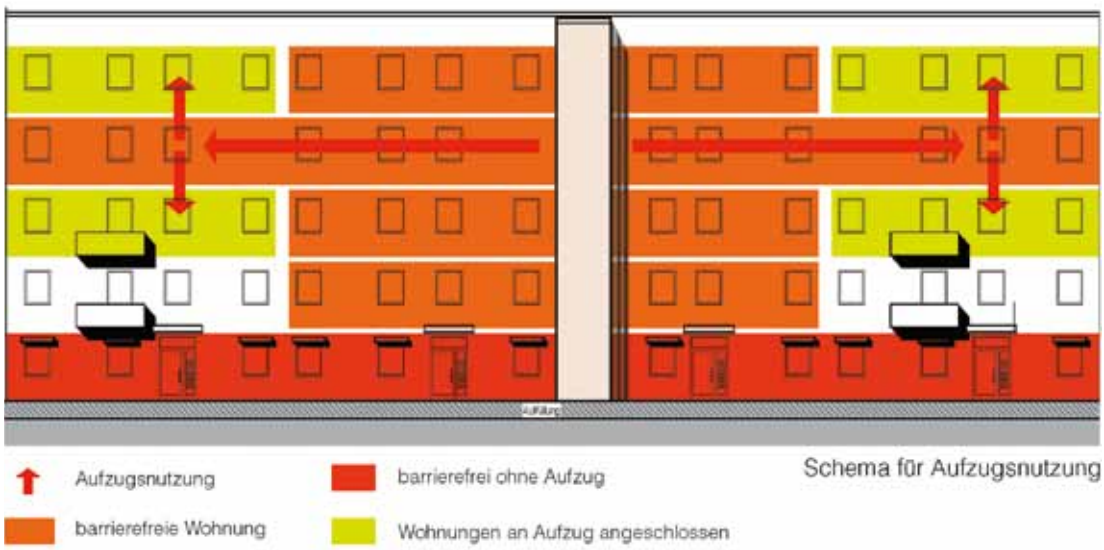
Neben den Herausforderungen des demografischen Wandels ist die Wohnungswirtschaft auch bei der Erfüllung der politischen Zielstellungen, die sich aus der Energiewende ergeben, ein unverzichtbarer Partner. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die organisierte Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren auch ein wesentlicher Akteur bei der Umsetzung des Stadtumbauprozesses in Thüringen war. Eine wichtige Säule, die notwendigen Investitionen beim demografischen Wandel zu schultern, sind die sozialen Wohnraumfördermittel, die Bund und Länder derzeit kofinanzieren. Der vtw. fordert jedoch hierbei, keine Zweckentfremdung dieser Mittel zuzulassen. Eine weitere wichtige Säule bei der Finanzierung sind die Kredite der KfW Bankengruppe. Im Koalitionsvertrag hat sich die Bundesregierung verpflichtet, das Programm „Altersgerecht umbauen" noch stärker finanziell auszustatten. Der geplante Wiedereinstieg des Bundes in die KfW-Förderung ist ebenso ein wichtiger Schritt, die Versorgung mit barrierearmen Wohnraum, Betreuungs- und Pflegeangeboten zu sichern. Zunehmend wird auch in der Verbandslandschaft diskutiert, dass in bestimmten Situationen neben den üblichen Darlehensprogrammen auch Zuschüsse bei der Finanzierung erforderlich werden, damit der wachsenden Nachfrage noch besser und kostengünstiger für die Mieter entsprochen werden kann.

1.6 Gute Beispiele regen zur Nachahmung an

Bereits über viele Jahre zeigt der verbandsinterne Wettbewerb „Innovationspreis Zukunft Stadt" nachahmenswerte Beispiele und Lösungen auf, wie attraktives und nachfrageorientiertes Wohnen in den Gebäuden mit industrieller Fertigbauweise integriert werden kann. Die Auslobung zum Wettbewerb 2013 brachte wieder eine Reihe guter Beispiele hervor:

WBG „GLÜCK AUF" GERA EG

Nach dem Umbau können jetzt Angebote zum barrierefreien Wohnen auch für pflegebedürftige Senioren unterbreitet werden.



WEIMARER WOHNSTÄTTE GMBH

Neu konzipierte Verteilergänge und Grundrisslösungen sowie ein angebauter Aufzug schaffen wirtschaftlich vertretbare Lösungen und reduzieren Barrieren.

WBG SÖMMERDA/THÜRINGEN E.G.

Rampen statt Barrieren: Die Erdgeschosswohnungen können nunmehr barrierefrei erreicht werden.

WBG „FORTSCHRITT“ SONDERSHAUSEN E.G.

Eine vorgelagerte Laubengangkonstruktion schafft einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen.

1.7 Ausblick

Besonders das Bauen von Morgen im Mietwohnungsbau wird im Gebäudebestand stattfinden. Ressourcenschonung und die jüngste Kostenentwicklung im Wohnungsneubau stellen nur zwei Gründe für diese Annahme dar. Umfragen haben immer wieder aufgezeigt, dass sich die Bewohner in ihren Wohnquartieren sehr wohlfühlen. Deshalb ist es eine lohnende und auch wohnungswirtschaftliche nachhaltige Aufgabenstellung, den eigenen Wohnungsbestand hinsichtlich seines Entwicklungspotenzials für nachgefragte Wohnformen zu analysieren und geeignete (wirtschaftliche) Konzepte des Bestandsumbaus schrittweise in Angriff zu nehmen. Zu berücksichtigen ist die Passfähigkeit solcher Konzepte mit den aktuellen Stadtentwicklungs- und Quartierskonzepten in den Kommunen. Der demografische Wandel, so die Meinung vieler Experten, hat gerade erst begonnen. Sich mit diesen Aufgaben noch intensiver zu befassen und dabei das wirtschaftlich Machbare für Vermieter und Mieter gleichermaßen darzustellen, ist ein wesentliches Anliegen des vorliegenden Leitfadens.

Der Leitfaden „Wohnen für alle" kann aber nur die „bauliche" Aufgabenstellung beleuchten.
Das Themenfeld ist noch weitaus vielfältiger.

2. BarriereFREI! – Preis schafft Bewusstsein

Sabine Feuer, Dipl. Ing. Architektur;
Koordinierungsstelle für Barrierefreiheit bei dem Beauftragten der Thüringer Landesregierung für Menschen mit Behinderungen

Im Jahr 2013 stiftete der Beauftragte der Thüringer Landesregierung für Menschen mit Behinderungen Dr. Paul Brockhausen den Preis „BarriereFREI! – Preis für zukunftsorientiertes Planen und Bauen in Thüringen". In Kooperation mit der Stiftung Baukultur Thüringen und der Thüringer Architektenkammer wurde dieser Preis erstmalig ausgelobt. Die Schirmherrschaft übernahm der Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Christian Carius.

„BarriereFREI!" ist ein Appell an Bauherren, Architekten, Ingenieure, Stadt- und Regionalplaner, Landschaftsplaner, Designer, Handwerker, aber auch Journalisten und Initiativen, sich mit dem Gedanken des „universalen Designs" und der Inklusion auseinanderzusetzen.

Ziel dieses Preises ist es, Thüringer Projekte oder Vorhaben mit zukunftsweisendem, nachhaltigem Charakter zu finden, bei denen in verschiedener Art und Weise Verantwortung für die universell nutzbare Gestaltung der Umwelt übernommen wird. Werke, welche ein Plädoyer für die Freiheit ohne Barrieren sind, sollen ausgezeichnet werden. Barrieren finden sich nicht nur in der baulichen Welt, sie beginnen meist in den Köpfen. Ein Perspektivwechsel aus der Sicht eines behinderten oder alten Menschen kann den Anfang des Umdenkens fördern. Damit Insellösungen der Vergangenheit angehören, werden Projekte gefördert, die die Vision eines ganzheitlichen inklusiven Ansatzes in sich tragen. Den Auslobern des Preises ging es nicht nur um die Umsetzung der technischen Barrierefreiheit, sondern um einen spürbar sensiblen Umgang mit dem Thema.

Die Resonanz der Teilnehmer auf diese erste Auslobung des Preises, wie auch die Vielfalt der Einreichungen war sehr erfreulich. Vertreten waren Projekte von privaten, wie auch von öffentlichen Bauherren, welche die ganze Bandbreite des alltäglichen Lebens berühren.

Die Hälfte der insgesamt 30 Einreichungen befasste sich mit dem Aspekt des Wohnens. Wobei deutlich wurde, dass ein Fünftel der Einreichungen sich gezielt mit der Wohnsituation der älteren Bevölkerung beschäftigte. Aus der Thüringer Wohnungswirtschaft lagen 7 Beiträge vor.

Die Jury vergab zwei Preise und eine Anerkennung. Bei allen drei Beiträgen stand das Thema „Wohnen" im Fokus.

Auszeichnung an Projektscheune – Lönnecker & Diplomingenieure, St. Kilian

Auszeichnung an Jörg Lammert GEROTEKTEN, Weimar

Preis – Diakonisches Zentrum Spittergrund

Der auf einer innerörtlichen Brache neu gebaute Gebäudekomplex befindet sich in zentraler Lage des ländlich geprägten Tambach-Dietharz. Das niederschwellige Umfeld (Café, Kirche, Festplatz, Kiosk) ermöglicht den Bewohnern Teilhabe am kommunalen Leben. In dem Konzept werden drei Formen des Wohnens im Alter abgedeckt. Im Gebäude sind vier Wohngemeinschaften mit jeweils 12 pflegebedürftigen Bewohnern, acht ebenerdige Wohnungen, welche jeweils von 2 Personen nutzbar sind, die Miete aber auch für eine Person bezahlbar ist. Außerdem gibt es einen großen Tagespflegebereich. Dieser ist für 12 Gäste aus der Umgebung nutzbar, die noch zu Hause wohnen bleiben können. Die Barrierefreiheit wurde allumfassend berücksichtigt. Das angewendete Belichtungs- und Farbkonzept fördert nicht nur die Wohnlichkeit und Wiedererkennung (Demenz) der einzelnen Bereiche, sondern verbessert die Kontrasterkennung für die Senioren.

DIAKONISCHES ZENTRUM SPITTERGRUND
Außenansicht und Gemeinschaftsbereiche in den Wohngemeinschaften

Schützenplatz, 99897 Tambach-Dietharz

Bauherr: Josias Löffler Diakoniewerk Gotha gGmbH, Mechterstedt

Generalplanung: Jörg Lammert GEROTEKTEN, Weimar

Auszug aus der Beurteilung der Jury:

„Die physischen Konditionen der Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderung, also etwa für Personen mit Mobilitätsbehinderungen oder sensorischen Einschränkungen, sind hier sehr gut eingelöst. Die Ebenerdigkeit und Schwellenlosigkeit von Terrassen, Wegen und Gemeinschaftsräumen schafft entsprechende Bewegungsfreiheit, die notwendigen Sanitärräume sind barrierefrei gestaltet und für die Wahrnehmung, speziell die Orientierung Sinnesbehinderter, wirken eine intensive Farbigkeit und gute Belichtung förderlich. Der Ansatz geht aber, wie die Autoren auch selbst beschreiben, deutlich darüber hinaus, indem ein Milieu gestiftet wird, das auch soziale, ja psychologische Barrieren der Kommunikation und des Zusammenlebens abbauen will und eine entsprechende Atmosphäre erzeugt. Da ist die durch angemessene Größe und Vernetzung erreichte Einbindung des Diakonischen Zentrums in den lokalen Ortskontext, sodass einer Isolierung des Zentrums vorgebeugt wird."

Preis – Wohnen im Klassenzimmer – Umbau einer Schule zu einer altersgerechten Wohnanlage

Der beispielhafte Umbau einer ehemaligen Plattenbautypenschule zu einer altengerechten Wohnanlage in Suhl wurde von der Jury ebenfalls mit einem Preis honoriert. Dem innerstädtischen Leerstand dieser Schule wird mit der erhöhten lokalen Nachfrage nach neuem, altengerechtem Wohnraum begegnet. Der Initiative des Architekten folgte ein 5jähriger Planungs- und Abstimmungsprozess mit allen Beteiligten (zukünftige Bewohner, der Betreiber, verschiedene Gremien der Stadt und beteiligte Fachplaner), dessen Ergebnis ein beispielgebendes Wohnprojekt in Thüringen entstehen ließ. Ziel des Projektes ist es, allen Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Wohnraum zu ermöglichen.

Es entstanden 55 Wohneinheiten (vier davon rollstuhlgerecht) mit einem Mietansatz von 5 €/m² Nettokaltmiete. Neben den Wohneinheiten stehen allen Bewohnern eine Concierge, eine Begegnungsstätte, ein Außenbereich und eine Gästewohnung zur Verfügung. Die Funktion der Wohneinheiten wird durch externe Dienstleistungen und Betreuungsangebote ergänzt.

„WOHNEN IM KLASSENZIMMER“
Döllbergschule in Suhl wird Wohnanlage

Am Hoheloh 1, 98527 Suhl

Bauherr: AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH, Erfurt

Architekturbüro: Projektscheune Lönnecker & Diplomingenieure, St. Kilian

Auszug aus der Beurteilung der Jury:
„Sich wohlfühlen können, auf persönliche Veränderungen und Bedürfnisse im gewohnten Umfeld reagieren zu können und Optionen für eine ambulante Pflege zu haben, ist ein Konzept, was Menschen auch in der sogenannten dritten Lebensphase dazu begeistern kann, eine neue Wohnung zu beziehen.

Die Jury bewertet diese vollständige Umnutzung des Baukörpers und dessen neue Infrastruktur als überaus innovativ und nachahmungswert. … Besonders positiv wird hierbei die Revitalisierung des Brachgeländes und -gebäudes, die Kreativität des Planers und der Mut des Bauherrn, ein solches Projekt zu verwirklichen, bewertet.“

Anerkennung – Gemeinsam statt einsam – Generationenwohnen

Der Wunsch einer Gruppe von Bürgern nach einem generationsdurchmischtem Wohnen unter einem Dach wurde von der WBG der Stadt Arnstadt aufgegriffen. Sie entschied sich dafür, die zukünftige Mietergemeinschaft intensiv am Planungsprozess zu beteiligen. Die wechselseitige Kommunikation der beiden Partner in den verschiedenen Überlegungen und Diskussionen befruchtete den folgenden Planungsprozess. 2009 begannen der Umbau und die Modernisierung zweier 4-geschossiger Wohnhäuser aus den 1960er Jahren. Aus einst 72 Wohneinheiten entstanden 51 zukunftsfähige, barrierefrei erreichbare Wohnungen unterschiedlicher Größe. Drei der Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Auch das Umfeld- der Häuser war integraler Planungsbestandteil und ist jetzt ein umfassend genutzter urbaner Raum für ALLE. Neben der baulichen Anpassung an die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohner hat der Prozess des Mitgestaltens enorme Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Miteinander und die Zufriedenheit der Bewohner.

GEMEINSAM STATT EINSAM
Lageplan Rudolstädter Str. 25/ Saalfelder Straße 2, 99310 Arnstadt
Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH
Planung und Bauleitung: Frau Winter, Kommunalbau Thüringen GmbH, Erfurt

Auszug aus der Beurteilung der Jury:

„Mit Abschluss der baulichen Aktivitäten konnten die Wohnungen von den Mietern, die inzwischen mehrheitlich Mitglieder eines von ihnen selbst gegründeten Vereins sind, bezogen werden und sind zu 100 % vermietet.

Über die Organisation, Verwaltung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen kann die Gemeinschaft selbst bestimmen. In einem Kooperationsvertrag mit dem Vermieter, der Wohnungsbaugesellschaft Arnstadt mbH, hat sich die Mietergemeinschaft das Mitspracherecht bei der Auswahl von Nachmietern gesichert. …

Trotz einiger Schwächen bei formaler und gestalterischer Vielfalt und einem gewissen Defizit in der Farbgestaltung sieht die Jury … eine herausragende zukunftsfähige Lösung für eine innovative familien- und altersgerechte Stadtquartierplanung mit exemplarisch umgesetzten barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnbereichen. Die Umsetzung eines von den Mietern selbst angestoßenen Projekts zum Mehrgenerationenwohnen ist ein nachhaltiger und innovativer Beitrag zur Gestaltung des demografischen Wandels."

Die vielschichtigen Ergebnisse der Einreichungen fanden großes Interesse in der Öffentlichkeit. So berichtete der Mitteldeutsche Rundfunk in einer Nachrichtensendung darüber. Die Sensibilisierung der Planer durch diese Preisvergabe ist spürbar, aber auch der Beratungsbedarf.

3. Barrierefreies Bauen unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit

Mindeststandards, Umfrageergebnisse, Praxishinweise

Lutz Engelhardt,
Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Geprüfter Sachverständiger (ZIS), Fachbuchautor, Referent u. a. der Bildungswerke der Architektenkammern Berlin, Brandenburg, Bremen, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen, Schleswig-Holstein und der Akademie der Ingenieure

3.1 Einführung

Mit der Einführung des Gesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen (BGG) im Jahr 2002 kommt dem barrierefreien Bauen immer größere Bedeutung zu. In Folge dieser Entwicklung wurde die Normung zum barrierefreien Bauen den heutigen Lebens- und Arbeitsverhältnissen angepasst. Zur Umsetzung der normativen Aktualisierung wurde ein Prozess zur Verankerung der Regelungen des barrierefreien Bauens in die bundeslandspezifischen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen initiiert, welcher zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Leitfadens noch nicht vollständig abgeschlossen ist.

3.2 Welche baulichen Standards gibt es zum barrierefreien Bauen?

Ziel des barrierefreien Bauens ist, allen Menschen die Nutzung baulicher und sonstiger Anlagen in allen Lebensbereichen ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu ermöglichen. Als Grundlage zur Herstellung baulicher Anlagen gelten unter anderem in Deutschland die vom Deutschen Institut für Normung beschriebenen bautechnischen Standards.

Mit der Veröffentlichung der DIN 18040 Teil 1 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen: Öffentlich zugängliche Gebäude (Oktober 2010), und der DIN 18040 Teil 2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen: Wohnungen (November 2011) sowie deren Begleit- und Verweisnormen wurden die bautechnischen Standards für das barrierefreie Bauen schrittweise aktualisiert. Damit wurden die bislang gültigen Normen DIN 18024 Teil 2 Barrierefreies Bauen: Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten, Stand 1996-11 (zurückgezogen 2010-10) und DIN 18025 Teil 1 Planungsgrundlagen Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlbenutzer, Stand 1992-12 (zurückgezogen 2011-08) und DIN 18025 Teil 2 Planungsgrundlagen für barrierefreie Wohnungen, Stand 1992-12 (zurückgezogen 2011-08) ersetzt. Somit liegen für das barrierefreie Bauen aktuelle bautechnische Standards vor.

Ihren Abschluss findet die Aktualisierung der Normengruppe zum barrierefreien Bauen mit der Veröffentlichung der DIN 18040 Teil 3 Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum (Entwurfsstand Mai 2013) voraussichtlich im Jahr 2014, welche mit der Veröffentlichung die Norm DIN 18024 Teil 1 ersetzt. Besondere Bedeutung kommt bei der Aktualisierung der Normung neben den Anforderungen von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen den sensorischen Anforderungen für Menschen mit beispielsweise Hör- und Sehbehinderungen zu. Der in diesem Zusammenhang häufig verwendete Leitbegriff „Design für alle" ist in den vergangenen Jahren ein Synonym für die selbstbestimmte Nutzung baulicher Anlagen geworden und umfasst noch weit mehr Personengruppen, wie z. B. Kinder und ältere Personen.

Die Einführung der DIN 18040 in die landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen vollzieht sich über die Verankerung der Normung in der jeweils bundeslandspezifischen Liste der technischen Baubestimmungen. Dabei wurden in Thüringen die elementaren Standards zur baulichen Barrierefreiheit berücksichtigt. Im Sinne des Bauordnungs-

rechts sind barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für mobilitätsbehinderte Menschen ohne spezifische Hilfsmittelbenutzung. Die Vorgaben für eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung innerhalb einer Wohnung, z. B. hinsichtlich der vergrößerten Bewegungsflächen, sind bauordnungsrechtlich nicht verankert.

3.3 Welche wesentlichen Begriffe sind für das barrierefreien Bauen von Bedeutung?

In der Normierung für barrierefreies Bauen DIN 18040 wurden verschiedene Begriffe definiert. Als wesentliche Verständnisgrundlage gilt die Einführung des Zwei-Sinne-Prinzips. Das Zwei-Sinne-Prinzip beschreibt die gleichzeitige Informationsvermittlung, die mit zwei verschiedenen Sinnen wahrnehmbar sein soll. D. h., die Möglichkeit, Informationen nicht nur über einen Sinn (z. B. durch den Hörsinn), sondern mit einem anderen Sinn (z. B. den Tast- oder Sehsinn) zu vermitteln. Das Ziel des Zwei-Sinne-Prinzips ist es, auch dann die Übermittlung von Informationen zu gewährleisten, wenn Personen nur über einen Sinn bzw. nur zwei der drei Orientierungssinne (Hören, Sehen, Tasten) verfügen.

Ein weiterer Begriff, welcher wesentlicher Einfluss auf die Realisierung der baulichen Barrierefreiheit hat, ist der des Schutzziels. Die in der DIN 18040 erstmalig eingeführte Definition von Schutzzielen stellt eine Öffnungsklausel dar, welche es insbesondere dem Bauherrn und dem Planer ermöglicht, die Anforderungen auf eine andere als in der Norm beschriebenen Art und Weise zu realisieren. In der Norm wird ausdrücklich die funktionsorientierte Erfüllung der Anforderungen beschrieben und nicht die Praxis der Vorgängernorm, nämlich die schematische Lösungsbeschreibung, weitergeführt. Bei der Realisierung der baulichen Barrierefreiheit werden somit dem Bauherrn und dem Planer mehr als zuvor Handlungsspielräume zur Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit ermöglicht. Besonders im baulichen Bestand sind praxisbezogene, kostengünstige Lösungen gefragt, welche häufig durch eine stupide Umsetzung der Lösungsbeschreibung der Vorgängernormen (DIN 18024 Teil 1, DIN 18025 Teil 1 und 2) entweder nicht oder nur sehr kostenaufwendig realisiert werden konnten.

Diese Handlungsspielräume zu erkennen und kreativ zu nutzen, ermöglicht dem Bauherrn und dem Planer, insbesondere im baulichen Bestand, kostenorientierte Lösungen zu verwirklichen.

3.4 Wie wirtschaftlich ist ein barrierefreier Wohnungsbau?

Die Wirtschaftlichkeit des barrierefreien Bauens für den Wohnungsbau bestimmt sich insbesondere anhand der jeweiligen Objektart sowie der Lage des betreffenden Grundstücks. Neben den erforderlichen Baukosten sind auch die regional unterschiedlichen Erträge in Form von Mieten bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.

Die Kostenseite wird wesentlich von dem angestrebten Ausstattungsstandard, der Lage, der Größe sowie der Topografie des Grundstücks bestimmt. Im baulichen Bestand sind zusätzlich Einflüsse durch die Positionierung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, die vorhandene Grundrissstruktur sowie den Zustand der Bausubstanz zu berücksichtigen. Hierbei stehen vorrangig der schwellenfreie Zugang und die schwellenfreie vertikale Erschließung der Geschosse im Vordergrund. Ferner sind für eine barrierefreie Nutzung der Wohnungen die Badgestaltung inkl. einer schwellenfreien Dusche sowie die notwendigen Bewegungsflächen von ausschlaggebender Bedeutung. Die Ertragsseite wird wesentlich von der regionalen Kaufkraft der potentiellen Mieter beeinflusst. Insofern sind in Ballungszentren aufgrund des höheren Mietniveaus, durch die Aufwertung von Bestandsimmobilien infolge der baulichen Barrierefreiheit der Gebäude langfristig tendenziell höhere Erträge zu erwirtschaften. Einen weiteren positiven Einfluss des barrierefreien Bauens auf die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie haben nachweislich die niedrigere Leerstandsquote sowie die geringere Mieterfluktuationsrate. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sind barrierefreie Lösungen im Neubau und insbesondere im Bestand gefragt, um die derzeitigen und künftigen Mieter an die Wohnungen zu binden.

Besonders die demografisch wachsende Generation „50+“ stellt sich immer öfter die Frage: „Welche Wohnung ermöglicht es mir, so lange wie möglich ein unabhängiges Leben zu führen?“.

3.5 Welche Bedeutung hat die bauliche Barrierefreiheit in Zukunft?

Zur Bestimmung, inwieweit die bauliche Barrierefreiheit einen Einfluss auf die regional erzielbare Miete hat, konnte durch Unterstützung von vtw.-Mitgliedern eine repräsentative Umfrage in Thüringen durchgeführt werden.
Zunächst wurden die Unternehmen gebeten, über mögliche Zukunftstendenzen des allgemeinen Wohnens sowie des Wohnens mit barrierefreien Ausstattungsqualitäten Auskunft zu geben. Einhellig die Rückantwort, dass die Nachfrage nach allgemeinen Wohnungen, d. h. Wohnungsgrundrisse, welche vor 1990 errichtet wurden und keine barrierefreien Ausstattungsqualitäten haben, sinkt.

Hingegen wurde sich ausnahmslos für den steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum ausgesprochen. Die überwiegende Anzahl der Befragten vertrat die Auffassung, dass darüber hinaus Wohnungen mit Servicedienstleitungen zukünftig mehr gefragt sein werden. Ausgeschlossen wurde von allen Befragten, dass die besondere Wohnform „Mehrgenerationswohnen“ an Bedeutung gewinnen wird.

Diese Meinungsumfrage reflektiert die derzeitigen Markttendenzen für Wohnungsunternehmen innerhalb einer schrumpfenden sowie alternden Bevölkerungsstruktur in Thüringen. Dominierend ist der Wunsch der Mieter, ein selbstbestimmten Leben im Alter, möglichst in den „eigenen vier Wänden“, führen zu können. Dieser Wunsch kann letztendlich nur mit barrierefreiem und tlw. rollstuhlgerechtem Wohnraum erfüllt werden.

In Zukunft wird aufgrund des demografischen Wandels der Bedarf an Pflegeplätzen das Angebot erheblich übersteigen. Somit wird ein Teil der Bevölkerung, obwohl sie auf eine Pflegeeinrichtung angewiesen wären, ihren Lebensabend in den „eigenen vier Wänden“ verleben müssen. Die barrierefreie Ausstattungsqualität der „eigenen vier Wände“ hat damit wesentlichen Einfluss auf die Lebensqualität der Menschen.

3.6 Welchen Einfluss hat die bauliche Barrierefreiheit auf die Miete?

In die vorgenannte Umfrage konnten insgesamt rd. 28.800 Wohnungen aus fünf Thüringer Ballungszentren, stellvertretend für die Regionen in Thüringen, einbezogen werden. Dabei wiesen rd. 14 % der Wohnungen Ausstattungsqualitäten in Bezug auf eine bauliche Barrierefreiheit auf. Bei der Datenauswertung wurden besondere Wohnformen, wie z. B. Wohnungen für Rollstuhlnutzer, Betreutes Wohnen sowie Servicewohnen, gesondert betrachtet.
Die barrierefreien Ausstattungsqualitäten wurden in vier Schwerpunktkategorien unterteilt:

- **barrierefreie Wohnungen (i. S. DIN 18040 T2)**
  Wohnungen sind stufen- und schwellenfrei erreichbar, innerhalb der Wohnung und des Freisitzes sind keine Schwellen vorhanden, das Bad ist mit einer schwellenfreien Dusche ausgestattet. Die Bewegungsflächen von 120 cm x 120 cm sind in jedem Raum gegeben.

- **Wohnungen mit besonderen Merkmalen**
  Wohnungen sind stufen- und schwellenfrei oder über Schwellen mit einer Höhe von max. 2 cm erreichbar, innerhalb der Wohnung und des Freisitzes sind Schwellen mit einer Höhe von max. 2 cm vorhanden, im Bad gibt es eine schwellenfreie Dusche.

- **Wohnungen mit Aufzug erreichbar**
  Wohnungen sind mit einem halb- oder wohnetagigen Aufzug oder schwellenfrei erreichbar, es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden, die Wohnungen entsprechen den aktuellen Wohnbedürfnissen

Im Ergebnis der Umfrage kann festgestellt werden, dass in Thüringen für die Kategorie „barrierefreie Wohnungen" Mieten zwischen 5,10 – 7,50 Euro/m² Wohnfläche, im Durchschnitt rd. 6,50 Euro/m² Wohnfläche, gezahlt werden. Insbesondere konnte anhand der Daten eine räumliche Gliederung der Mietspanne bestimmt werden. In strukturschwachen Regionen konnten Mietspannen zwischen 5,10 – 6,23 Euro/m² Wohnfläche und in strukturstarken Regionen von 6,51 – 7,50 Euro/m² Wohnfläche nachgewiesen werden.

Bei Wohnungen in der Kategorie „Wohnungen mit besonderen Merkmalen" konnten hingegen, aufgrund des geringen Datenvolumens, nur bedingt Angaben zum Mietniveau bestimmt werden. Im Durchschnitt werden in Thüringen für Wohnungen mit besonderen Merkmalen rd. 5,50 Euro/m² Wohnfläche gezahlt.

Der überwiegende Teil der Mietdaten liegt für Wohnungen mit der Kategorie „Wohnungen mit Aufzug erreichbar" vor. Aufgrund dieser Informationen kann ebenfalls eine regionale Differenzierung vorgenommen werden. In strukturstarken Regionen belegt die Umfrage, dass für Wohnungen in mittleren Wohnlagen im Durchschnitt zwischen 5,00 und 5,75 Euro/m² Wohnfläche und in besseren Wohnlagen rd. 5,75 bis 6,35 Euro/m² gezahlt werden. Zudem stehen Daten aus strukturneutralen Thüringer Regionen zur Verfügung, welche belegen, dass Mieten in mittleren Wohnlagen zwischen 4,41 – 5,77 Euro/m² Wohnfläche erzielt werden. Des Weiteren wurden der Umfrage Mieten aus strukturschwachen Regionen zur Verfügung gestellt, welche ein ähnliches Mietniveau in mittleren Wohnlagen zwischen 4,40 – 6,05 Euro/m² Wohnfläche belegen.

In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Wohnungen gelistet, welche zur Auswertung von Wohnungen mit barrierefreien Ausstattungsqualitäten zur Verfügung standen:

Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3
barrierefreie Wohnungen	Wohnungen mit besonderen Merkmalen	Wohnungen mit Aufzug erreichbar
104 WE	32 WE	3.610 WE
Insg. 3746 Wohnungen		

Darüber hinaus wurden Wohnungen gesondert betrachtet, welche die besonderen Bedürfnisse von Rollstuhlnutzern berücksichtigen:

- **Wohnungen für Rollstuhlnutzer (i. S. DIN 18040 T2)**
  Wohnungen sind stufen- und schwellenfrei erreichbar, innerhalb der Wohnung und des Freisitzes gibt es keine Schwellen, im Bad ist eine schwellenfreie Dusche von 150 cm x 150 cm vorhanden, die Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm sind in jedem Raum mindestens einmal gegeben, spezifische Ausstattungen (z. B. Haltegriffe) sind verfügbar

Zur Auswertung dieser Kategorie standen jedoch nur Daten unter Einbeziehung besondere Wohnformen, wie z. B. Betreutes Wohnen oder Servicewohnungen, zur Verfügung.

Für die Kategorie „Servicewohnungen" konnten Mietspannen, je nach Serviceumfang, Ausstattungsqualität und inkludierten Betriebskosten, zwischen 5,25 und 11,44 Euro/m² Wohnfläche bestimmt werden. Für die Kategorie „Betreutes Wohnen" belegt die Umfrage Mietspannen zwischen 6,66 bis 7,68 Euro/m² Wohnfläche.

In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Wohnungen gelistet, welche als besondere Wohnformen zur Verfügung standen:

Kategorie	Kategorie
Servicewohnen	Betreutes Wohnen
209 WE	68 WE
Insg. 277 Wohnungen	

3.7 Handlungsspielräume zur Ausgestaltung der baulichen Barrierefreiheit bei Bestandsobjekten

Die Umsetzung der Barrierefreiheit im baulichen Bestand unterliegt objektspezifischen Grundstücks- und Gebäudemerkmalen. Diese Merkmale haben unmittelbaren Einfluss auf die voraussichtlichen Baukosten und darauf, ob die bauliche Barrierefreiheit im Bestand überhaupt realisiert werden kann.

Als wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale haben sich bei der Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit die Grundstückstopografie in Bezug auf die Gebäudeerschließung, die vorhandene Struktur der Umgebungsbebauung, die konstruktiven Besonderheiten sowie die Grundrissstruktur der Bausubstanz herauskristallisiert.

Bei der Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit haben ein schwellenfreier Zugang zum Gebäude, eine schwellenfreie vertikale Erschließung, ein schwellenfreier Zugang zur Wohnung, eine barrierefreie Gestaltung der sanitären Einrichtungen innerhalb der Wohnung sowie die Berücksichtigung der notwendigen Bewegungsflächen Priorität.

Grundvoraussetzung für eine barrierefreie Gestaltung einer baulichen Anlage ist ein schwellenfreier Zugang. Dieser kann im baulichen Bestand, sofern es die räumlichen Gegebenheiten erlauben, entweder durch eine geeignete Rampe oder durch Angleichung des Eingangsbereichs an die Grundstückstopographie erreicht werden. Neben dem schwellenfreien Zugang ist die Gestaltung des Gebäudeeingangsbereichs ausschlaggebend. So sind z. B. eine Überdachung vor dem Eingang, eine ausreichend breite Türöffnung, ein barrierefreier Türschließer sowie die Positionierung der Briefkästen und Klingelanlagen unabdingbar.

Den größten Kostenaufwand bei der Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit stellt jedoch die schwellenfreie vertikale Erschließung der Wohngeschosse dar. Zur Realisierung einer solchen vertikalen Erschließung wird i. d. R. ein Personenaufzug installiert. Zur Vermeidung kostenintensiver statischer Eingriffe an der Gebäudesubstanz wird, soweit die räumlichen Möglichkeiten dazu gegeben sind, die Aufzugsanlage vor dem Gebäude, d. h. an der Außenseite der Fassade, errichtet.

Das Planungsziel sollte es sein, so viele Wohnungen wie möglich an eine Aufzugsebene anzuschließen, um den Nutzern einen schwellenfreien Zugang vom Eingangsbereich des Hauses bis zur Wohnung zu ermöglichen. Einen wesentlichen Einfluss auf die Baukosten haben die grundrissspezifische Positionierung der Aufzugsanlage, die Anzahl der Haltestellen sowie die technische Ausstattung, z. B. mit Haltestellenansagen.

Zur Optimierung der Kosten ist dabei abzuwägen, ob die Errichtung einer Aufzugsanlage an jedem Treppenhaus zwingend erforderlich ist oder ob Lösungen möglich sind, bei denen mehrere Treppenhäuser an einen Personenaufzug angeschlossen werden können. So können auch Geschosse von gegenüberliegenden Gebäuden durch einen Aufzugsturm mittels Brückenkonstruktionen angebunden werden.

Bei kleineren Objekten können auch technische Lösungen zur Kostenoptimierung bedacht werden. Beispielsweise kann der Einsatz eines Lifts anstatt eines Aufzugs finanzielle Vorteile bieten. Lifte weisen neben niedrigeren Bau-

kosten den Vorteil geringerer Betriebskosten auf. Nachteilig wirken dabei die eingeschränkten Einsatzmöglichkeiten, insbesondere in der Förderhöhe, die langsamere Fahrgeschwindigkeit sowie die eingeschränkte Möglichkeit einer selbstständigen Fahrt zum nächsten Haltepunkt.

In diesem Zusammenhang darf nicht unerwähnt bleiben, dass die Folgekosten aufgrund des Betriebs eines Personenaufzugs eine zusätzliche finanzielle Belastung für die Mieter darstellen. Prinzipiell ist bei der Planung einer Aufzugsanlage zwischen den voraussichtlichen Betriebskostenumlagen und dem Wohnwertvorteil für die potenziellen Mieter abzuwägen. Die finanzielle Mehrbelastung durch die Errichtung und den Betrieb einer Aufzugsanlage muss für potenzielle Mieter mit dem Wohnwertvorteil und ihren finanziellen Möglichkeiten im Einklang stehen. Zeichnet sich schon in der Planungsphase ab, dass diese Rahmenbedingungen in keinem sozial verträglichen Verhältnis stehen, sind alternative Praxislösungen zu hinterfragen.

Innerhalb einer Wohnung sind ausreichende Bewegungsflächen für eine barrierefreie Nutzung sowie eine barrierefreie Gestaltung der sanitären Anlagen von Bedeutung.

Hinsichtlich der Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung gibt die DIN 18040 Teil 2 für barrierefreie Wohnungen vor, dass vor oder neben Nutzungselementen eine einbaufreie Fläche von 120 cm x 120 cm vorzusehen ist. Die Umsetzung dieser Vorgabe hat im baulichen Bestand häufig zur Folge, dass der Grundriss an die angestrebten Wohnverhältnisse anzupassen ist. Zur Reduzierung des Bewegungsflächenverbrauchs bietet dabei die Norm die Möglichkeit, Bewegungsflächen teilweise zu überlagern. Diesen Handlungsspielraum gilt es insbesondere bei der Gestaltung der sanitären Einrichtungen zu nutzen. So können, insbesondere bei einer Grundrissanpassung, ausreichend Bewegungsflächen in den Bädern erzielt werden.

Bei der barrierefreien Badgestaltung kommt der schwellenfreien Duschplatzgestaltung wesentliche Bedeutung zu. Die konstruktiven Besonderheiten im baulichen Bestand, z. B. bei zu niedrigen Fußbodenaufbauhöhen oder bei vorgespannten Geschossdecken, erfordern technische Lösungen, um Duschabläufe in den Fußbodenaufbau zu integrieren. Neben oder anstelle installationstechnischer Lösungen bieten auch konstruktive Lösungen die Möglichkeit, eine schwellenfreie Dusche in jede Wohnung zu integrieren. Beispielsweise können Duschabläufe unterhalb der Decke oder in abgehängten Unterdecken verlaufen.

Die Positionierung der Dusche mit der erforderlichen Duschabtrennung hat i. d. R. wesentlichen Einfluss auf die Stellung der Waschmaschine sowie die Positionierung des WC und des Waschtisches. Aus diesem Grund sollte anstelle der Verwendung von Duschtüren auch der Einsatz von z. B. flexiblen Duschabtrennungen erwogen werden.
Bei der Positionierung des WC sowie des Waschtischs ist eine ausreichende Bewegungsfläche neben und davor zu berücksichtigen, welche sich ggf. gegenseitig oder mit der Duschfläche überlagern kann.

Generell muss bei einer Umgestaltung der sanitären Einrichtung darauf geachtet werden, dass eine funktionsorientierte Nutzung auch weiterhin möglich ist, auch wenn aufgrund des Alters, einer Behinderung oder körperlichen Einschränkung des Nutzers andere ergonomische Anforderungen entstehen.

Ein weiterer, weitestgehend kostenneutraler Punkt bei einer barrierefreien Gestaltung ist die kontrastreiche Darstellung der Zugänge, der Innenräume außerhalb der Wohnung (z. B. Windfang, Flure und Treppenhäuser) sowie der erforderlichen Nutzungselemente innerhalb der Wohnungen (z. B. Schalter oder Steckdosen).
Eine kontrastreiche Gestaltung der Zugangsbereiche zum Gebäude sowie zu den einzelnen Wohnungen ist für Menschen mit verändertem Sehvermögen (auch altersbedingtem reduziertem Sehvermögen) zum Auffinden des jeweiligen Eingangs unabdingbar. Dabei können durch gezielt eingesetzte farbliche Akzente oder die Verwendung unterschiedlicher Materialien architektonisch ansprechende, schlüssige Resultate im Sinne der Barrierefreiheit weitestgehend kostenneutral hergestellt werden.

Dabei ist besonders bei Wohnungseingängen der Aspekt der künstlichen Beleuchtung zu bedenken. Beispielweise ist zu prüfen, ob die verwendeten Farben oder Materialen bei künstlicher Beleuchtung die gleiche Wirkung erzielen, wie bei Tageslicht. Ziel sollte es dabei immer sein, Irritationen durch Spiegelungen oder Schattenbildungen zu vermeiden. Hilfreich sind neben den zuvor angesprochenen Punkten beispielsweise auch Ablagen vor den Wohnungseingängen, welche z. B. das Auffinden des Schlüssels in der Handtasche erheblich erleichtern können sowie logische, ausreichend große und kontrastreiche Beschriftungen.

3.8 Reduzierung von Barrieren

Grundsätzlich hat das barrierefreie Wohnen zum Ziel, dem Nutzer einer Wohnung ein Leben in den „eigenen vier Wänden" zu ermöglichen. Bei einer unzureichenden Reduzierung von baulichen Barrieren ist jedoch immer zu berücksichtigen, dass bei einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und einer gleichzeitigen Überalterung der potentiellen Mieter zukünftig ein erheblicher Wettbewerbsnachteil bei der Vermietung in Kauf genommen werden muss.

Die in den letzten Jahren in Thüringen bereits verankerten bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zielen darauf ab, dass die bauliche Barrierefreiheit im Neubau zwingend umzusetzen ist. Gleiches gilt für Nutzung oder bauliche Veränderungen im Bestand. Folglich werden in Zukunft immer mehr bauliche Anlagen entstehen, welche den Ansprüchen an eine umfassende bauliche Barrierefreiheit genügen. Im Gegenzug wird der Wettbewerbsnachteil für Wohnungen ansteigen, die diese Ansprüche nicht oder nur teilweise erfüllen. Für Objekte ohne barrierefreie Ausstattungsmerkmale kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wettbewerbsfähigkeit, aufgrund eines zu geringeren Mietniveaus in Verbindung mit einem massiven Leerstand, grundsätzlich in Frage gestellt ist.

Dennoch kann unter bestimmten Voraussetzungen, z. B. bei einer schrittweisen Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit, eine Reduzierung von baulichen Barrieren sinnvoll sein.

Bei der Vermarktung von Wohnungen, bei denen nur eine Reduzierung der baulichen Barrieren durchgeführt wurde, sind diese Besonderheiten entsprechend zu kommunizieren. Undefinierte Begrifflichkeiten wie z. B. „seniorenfreundlich" , „altersgerecht" oder „behindertenfreundlich" sollten bei der Vermarktung, insbesondere unter juristischen Gesichtspunkten, unbedingt vermieden werden.

3.9 Welche technischen Assistenzsysteme kommen bei einer Wohnraumgestaltung in Betracht?

In nicht unerheblichem Umfang sind jedoch schon heute verschiedene technische Assistenzsysteme üblicher Ausstattungsstandard. Hierzu zählen unter anderem Wechselsprechanlagen und automatische Beleuchtungs-, Heizungs- oder Lüftungssysteme.

Generell werden in Zukunft, entsprechend der Entwicklung im Automobilbau, technische Assistenzsysteme immer weiter an Bedeutung gewinnen.

Ergänzend können technische Assistenzsysteme für bestimmte Personengruppen eine sinnvolle Wohnraumverbesserung darstellen. Hierzu zählen unter anderem Systeme, welche das automatische Öffnen von Fenstern und Türen, das teilweise Absenken der Küchenmöblierung oder die individuelle Positionierung eines WC ermöglichen.
Solche technischen Assistenzsysteme kommen i. d. R. für Menschen mit spezifischen Behinderungsarten zum Einsatz und übertreffen bei weitem den gegenwärtig üblichen technischen Ausstattungsstandard. In der Regel werden diese zum Teil sehr kostenintensiven Assistenzsysteme vom Sozialversicherungsträger der betreffenden Person finanziert.

3.10 Welche Förderungen kommen für das barrierefreie Bauen in Betracht?

Die Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit wird in Thüringen durch die Thüringer Aufbaubank gefördert. Insbesondere kommt hierbei dem „Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP)" Bedeutung zu.

Das ISSP bietet Wohnungsunternehmen an, im Fall einer Modernisierung von Wohnraum, je nachdem, ob ein „altersgerechter und barrierefreier" oder „behindertengerechter" Ausstattungsstandard (i. S. der Förderrichtlinie) angestrebt wird, eine Wohnraumförderung i. H. v. 900 – 1.000 Euro/m² Wohnfläche zu erhalten. Einher geht eine befristete Zins- und Tilgungsfreistellung sowie eine Mietpreisbindung der Anfangsmiete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Voraussetzung zum Erhalt der Förderung ist, dass das Grundstück innerhalb eines Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB), eines Erhaltungsgebiets (§ 172 BauGB) oder eines Kerngebiets (§ 7 BauNVO) liegt. Ferner besteht die Möglichkeit, die Förderung in Anspruch zu nehmen, wenn es sich bei dem Grundstück um ein sogenanntes „Recyclinggrundstück" handelt, welches aufgrund von Abrissmaßnahmen aus dem Wohnungsmarktstabilisierungs- oder dem Stadtumbauprogramm entstanden und für den Neubau von Mietwohnungen vorgesehen ist. Ferner können Grundstücke gefördert werden, wenn diese aus städtebaulichen oder wohnungswirtschaftlichen Gründen für einen Mietwohnungsbau geeignet sind.

Des Weiteren bietet die KfW-Bankengruppe ein zinsvergünstigtes Baudarlehen zur Barriereduzierung bei vermieteten Wohngebäuden an. Das Programm 159 „Altersgerecht Umbauen" erlaubt es Wohnungsunternehmen, barriereduzierende Maßnahmen (i. S. der Förderrichtlinie) an bestehenden Wohngebäuden umzusetzen.

Zur Umsetzung der Maßnahmen gelten technische Mindestanforderungen, welche sich an der DIN 18040 Teil 2, in Bezug auf barrierefreie Wohnungen, anlehnen. Die Fördermittel können bis zu einer Höhe von 50.000 Euro je Wohnung in voller Höhe der Baukosten einschließlich Nebenkosten in Anspruch genommen werden. Damit bietet die Kreditwirtschaft Anreize, insbesondere im baulichen Bestand, barrierefreie Lösungen zu verwirklichen.

3.11 Praxishilfe zum barrierefreien Bauen

Die beiliegende, separat nutzbare Praxishilfe ist für Fachleute in der Immobilienwirtschaft, welche insbesondere örtliche Entscheidungen zur Umsetzen der baulichen Barrierefreiheit treffen müssen, konzipiert. In der Praxishilfe sind die Mindeststandards zum barrierefreien Bauen, in Bezug auf die DIN 18040 Teil 2, textlich und grafisch erläutert.