



Gut Wohnen in jedem Lebensalter

Barrierefreiheit –
ein Mehrwert für alle Generationen



Gut Wohnen in jedem Lebensalter

Barrierefreiheit –
ein Mehrwert für alle Generationen



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bereich Wohnen ist eine unserer ganz großen Herausforderungen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird immer größer. Gleichzeitig hat uns Corona gezeigt, wie wichtig es ist, auch *attraktiven Wohnraum* zu haben, in dem man sich wohlfühlen und gegebenenfalls auch mit mobilen Einschränkungen gut auskommen kann. Doch wie genau sollen Wohnraum und Wohnumfeld gestaltet sein, damit Familien, Menschen mit Behinderung und auch ältere Menschen dort gut und selbstbestimmt leben können? Das Stichwort lautet hier *Barrierefreiheit*.

Der Freistaat Bayern hat schon früh erkannt, wie wichtig barrierefreies Wohnen ist. 2003 taucht die Barrierefreiheit von Wohnungen erstmals in der Bayerische Bauordnung auf. Inzwischen ist sie Voraussetzung, damit neue Mietwohnungen überhaupt durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm gefördert werden können. Bodengleiche Duschen, ausreichend Bewegungsflächen oder der Verzicht auf Stufen und Schwellen sind längst ein wichtiges Qualitätsmerkmal und bedeuten einen Mehrwert für alle. Vor allem die Modellvorhaben des *Experimentellen Wohnungsbaus* beweisen schon lange, wie eng Barrierefreiheit und Wohlbefinden zusammenhängen. Dabei ist es wichtig, von den Freiflächen bis hin zum Grundriss, intelligent und vorausschauend zu planen. Nur so lässt sich Barrierefreiheit im Wohnungsbau auch wirtschaftlich umsetzen.

Diese Publikation gibt Planern, Bauherren und allen Interessierten Vorschläge und Beispiele an die Hand, wie sich Barrierefreiheit im Wohnungsbau vor dem Hintergrund der Regeln und Normen am besten realisieren lässt. Dadurch schaffen wir es, dass möglichst viele Menschen die Vorteile der Barrierefreiheit genießen können, und zwar innerhalb und außerhalb ihrer Wohnung. Ich danke an dieser Stelle all denjenigen, die sich mit viel Herzblut und Sachverstand für die Zusammenstellung dieser Publikation eingesetzt haben. Denn nur mit dem entsprechenden Engagement kommen wir an dieser wichtigen Stelle auch weiter.

Ihre



Kerstin Schreyer, MdL
Bayerische Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr



Inhalt

Vorwort	5	3 Wege zur Umsetzung	18
1 Barrierefreies Wohnen – Einführung	8	3.1 Wie kann Barrierefreiheit im Wohnungsbau umgesetzt werden?	18
1.1 Was heißt Barrierefreiheit?	10	3.2 Wie gehe ich als Eigentümer vor?	19
1.2 Wann und für wen ist Barrierefreiheit wichtig?	11	3.3 Wie gehe ich als Mieter vor?	19
		3.4 Wo bekomme ich Unterstützung und Beratung?	20
		3.5 Wie können Maßnahmen zur Barrierefreiheit finanziert werden?	21
2 Rechtliche und technische Grundlagen	13	4 Planung – Potenziale verschiedener Gebäudetypen	24
2.1 Rechtslage in Bayern – Was ist wann gefordert?	13	4.1 Einfamilienhäuser	24
2.2 Technische Grundlage – DIN 18040-2	16	4.2 Geschosswohnungsbau	29



Mit der Aufweitung eines bestehenden Laubengangs wurde die Aufenthaltsqualität erhöht und für die Barrierefreiheit notwendige Bewegungsflächen erweitert. Durch den Anbau eines Aufzugs sind alle Geschossebenen barrierefrei erreichbar.

📍 Nürnberg, Dresdner Straße

5	Planung – die Ebenen der Barrierefreiheit	32	6	Anhang	102
5.1	Lagequalität	34	6.1	Projekte	102
	Lage und Erreichbarkeit	34	6.2	Literatur und Quellen	104
	Vor- und Nachteile unterschiedlicher Wohnlagen	36	6.3	Impressum	106
5.2	Wohnumfeld	40			
	Erschließung auf dem Grundstück	41			
	Zugangs- und Eingangsbereiche	47			
	Abstellplätze und Nebengebäude	50			
	Öffentliche oder halböffentliche Freibereiche	53			
5.3	Gebäude	53			
	Orientierung im Gebäude	55			
	Erschließung	56			
	Anforderungen an Flure und Laubengänge	63			
	Bewegungsflächen vor Wohnungseingangstüren	64			
	Auffindbarkeit von Wohnungseingangstüren	66			
	Treppen	68			
	Aufzüge	70			
5.4	Wohnung	74			
	Dimensionierung – Bewegungsflächen	75			
	Wohnungstüren	76			
	Fenster	78			
	Flure	80			
	Wohnräume und Schlafräume	81			
	Küchen	82			
	Sanitärräume	84			
	Direkt der Wohnung zugeordnete Freisitze	91			
5.5	Sicherheit und Unterstützung	94			
	Sicherheitsaspekte in der Ausstattung	94			
	Technische Hilfsmittel	94			
	Unterstützungsmodelle verschiedener Wohnformen	97			

1 Barrierefreies Wohnen – Einführung

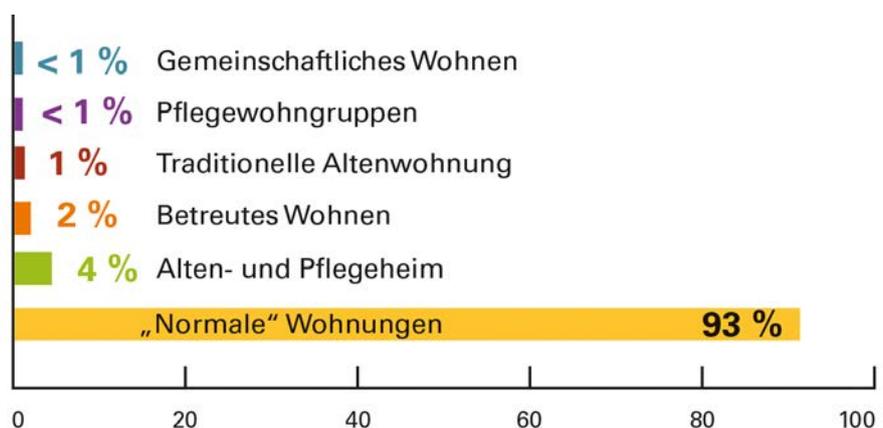
Unsere Gesellschaft verändert sich. Der demografische Wandel ist seit langem Gegenstand der öffentlichen Diskussion. In naher Zukunft erreichen die geburtenstarken Jahrgänge das Rentenalter. Der medizinische Fortschritt ermöglicht eine immer höhere Lebenserwartung. Durch die Zunahme der älteren Bevölkerung, gewandelte Familienstrukturen und geringere finanzielle Spielräume werden sich mehr ältere Menschen als heute, zumindest teilweise, selbst versorgen müssen. Zudem wird durch die 2017 in Kraft getretene Pflegereform der häuslichen Pflege mehr Gewicht gegeben.

Eine zahlenmäßig größere, aber auch selbstbewusstere ältere Generation wird ihren Lebensabend in höherem Maß selbst gestalten und bestimmen wollen. Neue Wohnformen für das Alter wie Mehrgenerationenhäuser und Wohngemeinschaften werden zur möglichen Alternative für herkömmliche Familienstrukturen. Flexibler, barrierefreier und trotzdem kostengünstiger Wohnraum mit einer angrenzenden Versorgungsstruktur und moderner technischer Ausstattung bildet die Grundlage für eine sich wandelnde Gesellschaft.

„Alte Bäume versetzt man nicht.“ Auch wenn Globalisierung, flexible Arbeitswelten und neue Gesellschaftsstrukturen heute ein gesteigertes Maß an Mobilität einfordern, so wird auch diese Flexibilität mit zunehmendem Alter nachlassen. Mit abnehmenden sensorischen Fähigkeiten wird das Bedürfnis nach einer verlässlichen, sicheren und vor allem gewohnten Umgebung zunehmen. Umzüge aufgrund plötzlich eintretender körperlicher Einschränkungen können sich besonders im Alter aber auch bei jungen Menschen als problematisch erweisen und in ungünstigen Fällen zusätzlich zu sozialer Isolation führen. Gerade für alte Menschen bedeutet die eigene Wohnung oft Halt, Schutz und Orientierung. Der Wechsel zu kostenintensiven betreuten Wohnformen geht trotz aller Vorteile oft mit einem gefühlten Verlust der Selbstbestimmung einher und ist nicht selten auch mit finanziellen Schwierigkeiten verbunden.

Laut Statistik des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) wohnen 93% der älteren Menschen in normalen Wohnungen. Viele möchten noch möglichst lange in diesen Wohnungen bleiben.

Wohnformen im Alter (> 65 Jahren)



Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2011

Laut der Studie „Wohnen im Alter“ befinden sich mehr als die Hälfte aller Haushalte, in denen Senioren leben, in Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1980. Viele leben bereits seit über 30 Jahren in derselben Wohnung und etwa die Hälfte der Seniorenwohnungen befindet sich im selbstgenutzten Wohneigentum (Wohneigentumsquote bei Seniorenhaushalten um 7 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt). Jede zehnte von Senioren genutzte Wohnung weist extreme Barrieren auf (vgl. Studie „Wohnen im Alter“ des BMVI).

Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung und die Anforderungen im geförderten Wohnungsbau tragen dazu bei, dass bei neuen Geschosswohnungsbauten die Wohnungen und deren Erschließung teilweise oder ganz barrierefrei ausgeführt werden. Dennoch fehlen bayernweit nach einer Hochrechnung des Pestel-Instituts 2013 im Auftrag des Sozialverbandes VdK bis 2030 etwa 354.000 barrierefreie Wohnungen (Quelle Sozialverband VdK Bayern e.V., VdK Zeitung 29.10.2015, „Bezahlbarer Wohnraum ohne Barrieren“).

Die Vorbereitung der Bestandswohnungen für eine Nutzung über alle Lebensphasen ist eine wichtige Aufgabe. Größere Wohnungsunternehmen passen ihren Bestand immer mehr an den zukünftigen Bedarf an, um Mietern, die jetzt vielleicht noch nicht darauf angewiesen sind, einen längeren Verbleib zu ermöglichen. Private Anbieter scheuen jedoch meist vor größeren Investitionen zurück. Bei Einfamilienhäusern ist der Wunsch nach Einsparung zusätzlicher Kosten oft ein Hinderungsgrund für eine barrierefreie Gestaltung. Auch der seniorenrechtlichen Lage der Wohnung oder des Hauses wird beim Kauf oder Bau wenig Beachtung geschenkt. Kostengünstigen Grundstückspreisen wird gewöhnlich der Vorzug gegeben. Vielfach können aber bereits einfache Maßnahmen zur Barrierereduzierung zu einem längeren Verbleib oder einer längeren Vermietbarkeit beitragen. Fördermittel können zudem eine Finanzierung erleichtern.

Die meisten Investitionen in eigenen Wohnraum, sei es in einen Neubau oder in eine bestehende Immobilie, werden in einer Lebensphase getätigt, in der man sich gewöhnlich noch keine Gedanken über die Notwendigkeit einer barrierefreien Umgebung macht. Im Neubau können die hierfür notwendigen Kosten bei durchdachter Planung gegen Null gehen, während ein Umbau hohe Kosten verursacht und evtl. auch Einschränkungen in der Benutzbarkeit oder Kompromisslösungen nach sich zieht. Eine von der „Terragon Wohnbau“ durchgeführte Studie kommt zu dem Ergebnis, dass Barrierefreiheit im Kostenvergleich bei einem Neubau nur gut ein Prozent der Gesamtbaukosten ausmacht (vgl. Studie „Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich“, Terragon Wohnbau). Bei bestehendem Wohnraum sind erforderliche Umbaumaßnahmen während der Berufstätigkeit leichter zu bewältigen als später, wenn der finanzielle Spielraum aufgrund niedrigerer Altersbezüge eingeschränkt ist.

Eine Wohnungsplanung, welche den Aspekt der Barrierefreiheit von Beginn an einbezieht, trägt nicht nur den Bewohnern Rechnung, sondern kommt auch den Belangen der Wohnungseigentümer bzw. Vermieter entgegen, da kostspielige nachträgliche Umbauten vermieden und eine lang andauernde Vermietbarkeit gewährleistet werden können. Eine vorrausschauend vorbereitete Umgebung schafft Lebensqualität und Sicherheit für alle Generationen. Ziel ist es, dass Barrierefreiheit nicht mehr nur einer durch den demografischen Wandel immer stärker wachsenden Bevölkerungsgruppe vorbehalten ist, sondern zu einem alltäglichen Qualitätsmerkmal wird.

1.1 Was heißt Barrierefreiheit?



Barrierefreiheit bedeutet für alle Lebenssituationen eine Erhöhung des Komforts im Alltag. Unerwartet eintretende Einschränkungen können ohne größere bauliche Veränderungen aufgefangen werden. Ein Umzug ist nicht notwendig.

Das Thema Barrierefreiheit ist in den letzten Jahren verstärkt in das öffentliche Bewusstsein gerückt. Doch was genau ist darunter zu verstehen?

Die Bundesfachstelle für Barrierefreiheit definiert den Begriff Barrierefreiheit folgendermaßen: „*Nach dem Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) spricht man von Barrierefreiheit, wenn Menschen mit und ohne Behinderung eine von Menschen gestaltete Umwelt gleichermaßen nutzen können. In diesem Sinne bedeutet Barrierefreiheit eine allgemeine Gestaltung für einen unbestimmten Personenkreis.*“

Vielfach wird der Begriff Barrierefreiheit noch mit Seniorenwohnheimen und einer eher steril anmutenden Ausstattung in Verbindung gebracht und ist dementsprechend negativ besetzt. Denn „alt werden will jeder, älter werden niemand“. Dass barrierefreies Bauen durchaus auch gestalterisch ansprechend sein kann und in allen Lebensbereichen eine erhöhte Qualität ermöglicht, lässt sich durch zahlreiche Beispiele belegen.

Oft wird „barrierefrei“ auch mit „rollstuhlgerecht“ gleichgesetzt. Eine barrierefreie Wohnung muss nicht zwangsläufig vollumfänglich rollstuhlgerecht sein. Wohnungen für Rollstuhlnutzer haben einen weit höheren Platz- und Ausstattungsbedarf und sind – solange man nicht auf einen Rollstuhl angewiesen ist – nicht zwingend notwendig. „**DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen**“ unterscheidet daher zwischen barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen. Eine barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2 muss selbst nicht rollstuhlgerecht, sondern lediglich rollstuhlgerecht erschlossen sein. Sie bietet durch größere Bewegungsflächen und Durchgangsbreiten einen grundsätzlich höheren Komfort als Standardwohnungen.

Welche Vorteile bringt eine barrierefreie Gestaltung?

- Komfort und Wohnwert für alle Altersgruppen
- Flexibilität bei plötzlich eintretenden, dauerhaften oder temporären Einschränkungen
- Sicherheit
- selbstständige Lebensführung
- längere Verweildauer in der angestammten Umgebung

Barrierefreiheit kann gestalterisch ansprechend und unaufdringlich realisiert werden. Die Vorbereitung der Wohnungen durch ausreichend dimensionierte Räume und flexible Lösungen ermöglichen einen schnellen Umbau im Bedarfsfall. Bei einer vorausschauenden Planung können die wesentlichen Grundforderungen für eine lange Nutzung des Wohnraums einfach und kostengünstig berücksichtigt werden. Nachtägliche Umbauten, die z.B. das Verschieben von Wänden nötig machen, sind aufwendiger und teurer.



Bodengleiche Duschen bieten in jedem Alter erhöhten Komfort und können durch Detaillösungen bautechnisch sicher ausgeführt werden.
 Kiefersfelden, priv. Einfamilienhaus

Von den Vorteilen einer barrierefreien Umgebung profitieren nicht nur Menschen mit dauerhaften körperlichen Einschränkungen. Auch bei temporären Behinderungen machen sich die Vorzüge schnell bemerkbar. Familien mit kleinen Kindern schätzen barrierefreie Wohnungen und Wohnungszugänge ebenso wie der Freizeitsportler, der sein Fahrrad im Aufzug transportieren kann, statt es die Treppe heruntertragen zu müssen.

1.2 Wann und für wen ist Barrierefreiheit wichtig?

Fast jeder Mensch wird irgendwann im Laufe seines Lebens mit Einschränkungen zurechtkommen müssen, welche eine barrierefreie Umgebung erfordern. Diese können sich unerwartet, aber auch schleichend einstellen, temporär oder dauerhaft sein und müssen nicht erst mit zunehmendem Alter eintreten.

Folgende Unterscheidungen können dabei getroffen werden:

Für Menschen mit Einschränkungen, wie



altersbedingte Einschränkungen, Einschränkungen durch chronische Krankheiten



Einschränkungen des **Bewegungsapparates**



kognitive Veränderungen, d.h. Veränderungen in der Wahrnehmung, beim Lernen, Erinnern und Denken



auditive Einschränkungen, d.h. Einschränkungen des Gehörs von schwerhörig bis gehörlos



visuelle Einschränkungen, d.h. Einschränkungen beim Sehen von sehbehindert bis blind



Einschränkungen **aufgrund der Größe**, d.h. besonders klein oder besonders groß

Für Menschen, die auf Hilfsmittel angewiesen sind, wie



Rollstuhl



Rollator



Kinderwagen



Krücken (temporäre Einschränkungen)

Für Menschen, die auf Hilfe angewiesen sind



pflegebedürftige Menschen



Das Fahrrad oder der Rollator können ohne Barrieren bis vor die Wohnungseingangstüre gebracht werden.
 ♣ Ingolstadt, Nürnberger Straße

Unterschiedliche Lebenssituationen bedingen unterschiedliche Anforderungen an die Wohnumgebung. Eine barrierefreie Gestaltung bedeutet immer einen Mehrwert, der aber je nach Lebenssituation variiert.



Menschen ohne Einschränkungen,
aktive junge und
alte Menschen

- Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnungen (z.B. Einkaufstasche)
- Komfort (Wellnessbad)
- oberirdische Fahrradstellplätze
- Transport Fahrrad im Aufzug
- keine Treppen oder Schwellen im Freibereich



Kinder

- leichte Orientierung durch klare Kennzeichnung
- Sicherheit in der Freiraumgestaltung (klare Trennung von Straße und Spiel-/Freibereich)
- weniger Schwellen im Wohn- und Freibereich (geringere Verletzungsgefahr)



Eltern mit Kleinkindern

- wohnungsnaher Abstellmöglichkeit für Kinderwagen
- Transport Kinderwagen im Aufzug
- Erleichterung der Kleinkinderpflege im Bad durch Aufstellmöglichkeit Wickeltisch, offene Dusche etc.



Menschen mit temporären Einschränkungen
(Unfall, Krankheit)

- Nutzung Aufzug
- Hilfestellung bei der Körperpflege



Menschen mit ersten altersbedingten Einschränkungen oder auch chronischen Krankheiten

- bessere Orientierung bei ersten visuellen und kognitiven Einschränkungen durch klare Gliederung und Kennzeichnung
- Sicherheitsaspekte (klare Trennung oder Erkennung von Gefahrenzonen wie Straßen im Freibereich)



Menschen mit stärkeren körperlichen Einschränkungen
visuell, kognitiv,
auditiv, motorisch)

- Möglichkeit der Nutzung von Hilfsmitteln durch ausreichende Bewegungsflächen
- Orientierungshilfen (Sicherheit z.B. im Freibereich)
- Sicherheit durch Haltegriffe, technische Unterstützungssysteme wie z.B. Ambient Assisted Living (vgl. Seite 94)



Menschen, die auf fremde Hilfe angewiesen sind

- Ausreichende Bewegungsfläche für unterstützende Pflege
- Ausstattung zur Unterstützung der Pflege, z.B. WC mit Waschfunktion



Menschen, die ihre Wohnung nicht mehr verlassen können

- Platz für Pflegebett
- Betreuung in der unmittelbaren Nähe (Tag und Nacht)

Bauliche Einschränkungen können nicht so leicht
hingenommen werden

Bauliche Einschränkungen können hingenommen werden –
Barrierefreiheit erhöht Komfort

Bauliche Einschränkungen können nicht mehr
hingenommen werden

2 Rechtliche und technische Grundlagen

2.1 Rechtslage in Bayern – Was ist wann gefordert?

Werden Wohnungen errichtet, gelten hinsichtlich des barrierefreien Bauens zunächst die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Hierbei wird zwischen zwei Arten von Wohngebäuden unterschieden:

- Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen
keine baurechtlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit
- Gebäude mit drei und mehr Wohnungen
baurechtliche Vorgaben zur Barrierefreiheit (BayBO Art. 48)

Für Einfamilienhäuser oder andere Gebäude mit nur zwei Wohnungen gibt es hinsichtlich der Barrierefreiheit keine gesetzlichen Vorgaben. Werden privatrechtliche Vereinbarungen getroffen, dass ein Bauvorhaben barrierefrei nach DIN 18040-2 errichtet werden soll, müssen die Vorgaben der Norm vollständig eingehalten werden. Weitere Anforderungen können auch gelten, wenn Fördermittel für die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Anspruch genommen werden (vgl. Wohnraumförderungsbestimmungen Bayern – WFB 2012 und Förderung KfW).

Bayerische Bauordnung

Am 1. Juli 2013 wurden zur Konkretisierung der gesetzlichen Anforderungen an das barrierefreie Bauen in Bayern die technischen Regeln der Normen DIN 18040 Teil 1 und 2 als Technische Baubestimmung eingeführt. Neben der Anzahl der Wohnungen wird in der BayBO auch nach Gebäuden ohne und mit erforderlichem Aufzug unterschieden.

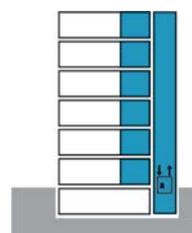
Vorgaben der BayBO

(vgl. <http://www.gesetze-bayern.de>)

- In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; d.h. in Gebäuden ohne Aufzug wird dies meist das Erdgeschoss sein.
- Sind die Wohnungen z.B. durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar, können die barrierefrei erreichbaren Wohnungen anstatt in einem Geschoss auch in mehreren Geschossen verteilt werden.
- In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit bauordnungsrechtlich erforderlichen Aufzügen (nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayBO) muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.



Gebäude **ohne** erforderlichen Aufzug



Gebäude **mit** erforderlichem Aufzug

In den zuvor genannten Wohnungen müssen nach BayBO folgende Bereiche barrierefrei sein:

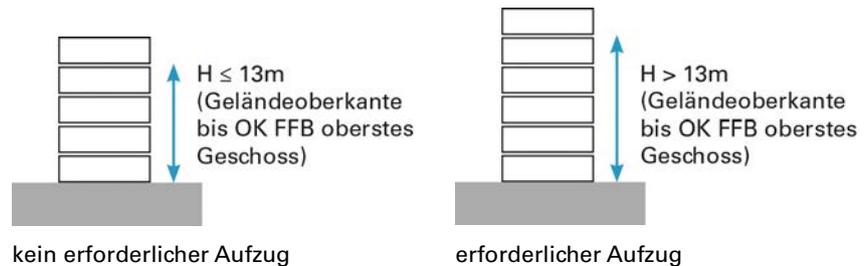
- Wohn- und Schlafräume
- eine Toilette
- ein Bad
- die Küche oder Kochnische
- der Raum mit der Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine

Erforderliche Aufzüge (Art. 37 Abs. 4 BayBO)

(vgl. auch „Aufzüge“ auf Seite 70)

Nach BayBO gelten hinsichtlich des Erfordernisses von Aufzügen folgende Vorschriften:

Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Die Gebäudehöhe wird dabei von der Geländeoberfläche (im Mittel) bis zur Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im obersten Geschoss gemessen (vgl. Abbildung).



Technische Baubestimmung

Als Technische Baubestimmung ist DIN 18040-2 bei der Umsetzung der in der BayBO genannten Anforderungen zu beachten. Es werden jedoch nur die Teile der Norm miteinbezogen, die bauordnungsrechtlich relevant sind.

Von der Einführung der DIN ausgenommen sind daher folgende Punkte:

- **Treppen (4.3.6.)**
Die Erreichbarkeit der gesetzlich geforderten barrierefreien Wohnungen muss barrierefrei, also ohne Stufen bzw. Treppen erfolgen.
- **Warnen/Orientieren/Informieren/Leiten (4.4)**
Dieser Punkt hat überwiegend Hinweischarakter und wurde deshalb nicht eingeführt.
- **Freisitz (5.6)**
Der Freisitz gehört nicht zu den Räumen einer Wohnung für die die BayBO Barrierefreiheit verlangt.
- **alle Anforderungen mit der Kennzeichnung R (rollstuhlgerichtet)**
Bauordnungsrechtlich wird nur der Standard „barrierefrei nutzbar“ gefordert.

Folgende Punkte wurden abweichend von der DIN festgelegt:

- **Fenster (5.3.2)**
Ausreichend ist insgesamt ein barrierefreies Fenster in einem Aufenthaltsraum je Wohnung. Aus Gründen der Kleinkindersicherheit ist dieses Fenster auch mit einer Brüstung von 70 cm über Oberkante Fertigfußboden statt den nach DIN 18040-2 geforderten 60 cm möglich.
- **Sanitärräume (5.5.6)**
Schon bei der Errichtung der Wohnung kann eine Badewanne anstelle einer barrierefreien Dusche eingebaut werden, wenn der Raum so dimensioniert und vorbereitet ist, dass ein barrierefreier Duschplatz später mit verhältnismäßig geringem baulichem Aufwand hergestellt werden kann.

Bauen im Bestand

Die Bauordnung und damit die Anforderungen an das barrierefreie Bauen gelten nicht nur für Neubauvorhaben, sondern auch für Nutzungsänderungen, beispielsweise von Büros zu Wohnungen, oder Umbauten und Erweiterungen, wie z.B. Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen von Wohngebäuden. Auch in diesen Fällen müssen, soweit bauordnungsrechtlich erforderlich, barrierefreie Wohnungen hergestellt und die Technische Baubestimmung beachtet werden. Da dies jedoch im Bestand zu Problemen führen kann, gelten die im Gesetz verankerten Ausnahmeregelungen unter der Voraussetzung, dass die Anforderungen nur mit einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können. Davon zu unterscheiden sind „freiwillige“ Nachrüstungen schon bestehender Wohngebäude. Beispielsweise führen der Einbau eines nachträglichen Aufzugs oder einer Zugangsrampe zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Wohnungen nicht dazu, dass in der Folge auch barrierefreie Wohnungen herzustellen oder hierfür DIN 18040-2 zu beachten wären.

Bauen im geförderten Wohnungsbau in Bayern: Neubau Mehrfamilienhaus

Die Barrierefreiheit spielt im geförderten Wohnungsbau eine besondere Rolle. Seit 2012 müssen alle neugebauten Mietwohnungen nach DIN 18040-2 barrierefrei sein. Die Wohnungen einer Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein. Alle weiteren zur Wohnanlage gehörenden Wohnebenen müssen so geplant sein, dass sie zumindest durch die nachträgliche Schaffung eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos erreichbar sind. Sind die Wohnungen für Rollstuhlbenutzer bestimmt, sind die in der DIN 18 040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten (vgl. Wohnraumförderungsbestimmungen 2012).

2.2 Technische Grundlage – DIN 18040-2

Anwendung

DIN 18040-2 regelt, unter welchen technischen Voraussetzungen Wohnungen sowie Wohngebäude und deren Außenanlagen im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) barrierefrei sind. Sie muss für die Erfüllung der in den öffentlich-rechtlichen Vorschriften genannten Anforderungen und bei privatrechtlichen Vereinbarungen (z.B. wenn eine Wohnung oder ein Haus als barrierefrei nach DIN 18040-2 angeboten wird) angewendet werden.

Personengruppen

In DIN 18040-2 werden neben Mobilitätseinschränkungen auch sensorische Einschränkungen, wie bspw. beim Hören oder Sehen beachtet. Einige Anforderungen der Norm ermöglichen auch anderen Personengruppen wie z.B. Menschen mit kognitiven Einschränkungen, groß- oder kleinwüchsigen Personen, Kindern und älteren Menschen, Personen mit Kinderwagen oder Gepäck eine erleichterte Nutzung. Um möglichst vielen Nutzergruppen gerecht zu werden, fordert die Norm, dass mindestens zwei der drei Sinne angesprochen werden müssen (Zwei-Sinne-Prinzip).

Zwei-Sinne-Prinzip

sehen 	hören 	tasten 
×	✓	✓
✓	✓	×
✓	×	✓

Für Wohnungen, die für eine spezielle Nutzergruppe mit besonderen Einschränkungen (z.B. Demenzkranke) ausgelegt sind, können andere bzw. höhere Anforderungen notwendig sein.

Schutzziele

DIN 18040-2 beschreibt in der Regel zunächst das zu erreichende Ziel als sogenanntes „Schutzziel“ und nennt danach Möglichkeiten zur Umsetzung ggf. differenziert nach den unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Personengruppen. Mit der in der Norm getroffenen Aussage, dass *„die mit den Anforderungen nach dieser Norm verfolgten Schutzziele ... auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt erfüllt werden [können]“*, ergibt sich die Möglichkeit auch andere, neue und innovative Lösungen zu finden, sofern diese die geforderten Ziele erreichen. Die Verantwortung liegt dann beim ausführenden Planer bzw. beim Bauherrn. Die Erreichung des „Schutzziels“ muss im Zweifelsfall belegt werden.

Umbauten und Modernisierungen

Die Norm gilt für Neubauten. Für Umbau und Modernisierungsmaßnahmen kann die Norm sinngemäß angewendet werden. Wichtig ist dabei, dass das jeweilige Schutzziel erreicht wird. Bei schwierigen baulichen Voraussetzungen können auch andere als die in der Norm vorgeschlagenen Lösungen umgesetzt werden.

Bei abweichenden Lösungen sollte immer mitbedacht werden, welche Nutzergruppe für das jeweilige Projekt zu erwarten ist.

Maße

Die nach DIN 18040-2 vorgeschriebenen Maße sind Fertigmaße. Bei der Ausführung muss also besonders darauf geachtet werden, dass es keine Abweichungen von den geplanten Maßen gibt, vor allem, wenn diese sehr knapp bemessen sind. Der Bauüberwachung kommt hierbei eine sehr wichtige Bedeutung zu. Eine Abweichung von den vorgeschriebenen Maßen ist nur in begründeten Einzelfällen möglich und auch nur, wenn das vorgegebene Ziel trotzdem erreicht wird.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Wohnung

Der Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche zur barrierefreien Wohnung oder zu Gemeinschaftseinrichtungen muss nach DIN 18040-2 für die Person mit dem größten Flächenbedarf (d.h. Rollstuhlfahrer) ausgerichtet sein.

Standards der Barrierefreiheit innerhalb einer Wohnung

DIN 18040-2 definiert für den Grad der Barrierefreiheit zwei Standards, für die sich der Bauherr entscheidet:

- **Basisstandard:** Barrierefrei nutzbar
oder
- **Standard R:** Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

3 Wege zur Umsetzung

3.1 Wie kann Barrierefreiheit im Wohnungsbau umgesetzt werden?

Im Neubau beinhaltet eine nachhaltige barrierefreie Gestaltung unbedingt auch eine vorausschauende Planung, die eine spätere Umgestaltung miteinbezieht. Im Bestand hingegen können aus bautechnischen und finanziellen Gründen oft nur Kompromisslösungen umgesetzt werden. Wichtig ist es, auch sich darüber klar zu werden, für welche Nutzergruppe die Wohnungen gedacht sind. Soll ein Gebäude z.B. hauptsächlich von blinden Menschen genutzt werden, wird eine andere Gestaltung notwendig sein, als bei der Nutzung durch Rollstuhlfahrer.

Eine vorausschauende, barrierefreie Wohnungsplanung sollte folgende Aspekte berücksichtigen:

- schwellen- und stufenlose Zugänge
 - ausreichende Bewegungsflächen und Durchgangsbreiten
 - klare Gliederung und gute Auffindbarkeit durch Orientierungspunkte
 - kontrastreiche Gestaltung, Belichtung und Beschilderung
 - Orientierung durch Leitsysteme für sensorisch eingeschränkte Personen
 - flexibel nutzbare Wohn- und Individualräume in ausreichender Größe
 - für Menschen unterschiedlicher Körpergröße nutzbare Einrichtungsgegenstände (z.B. Kinder, Rollstuhlfahrer)
 - Anpassungsfähigkeit und Nachrüstbarkeit
-

Lange Selbstständigkeit bedeutet für ältere Menschen v.a. die eigenständige Führung eines Haushalts. Einkaufen, Kochen, Körperpflege, Wäsche und Wohnungsreinigung sollten so lange wie möglich ohne fremde Hilfe erledigt werden können.

Barrierefreiheit endet daher auch nicht vor der Haustüre. Ein barrierefreies Wohnumfeld, Angebote für Freizeit, Einkauf und Unterstützung bei Bedarf sind ebenso wichtig wie eine barrierefreie Wohnungsgestaltung.

Bei Neubauten oder Erwerb von Wohnraum sind die Lagequalität und das Vorhandensein sozialer Hilfsstrukturen daher mitzubedenken.

Wichtige Aspekte des Wohnumfelds:

- eine vorhandene, zu Fuß erreichbare Versorgungsstruktur
 - vorhandene Hilfsstrukturen für den Bedarfsfall (z.B. Pflegedienst)
 - Freizeit- und Beschäftigungsangebote in der Nähe
-

3.2 Wie gehe ich als Eigentümer vor?

Sinnvoll ist es, nach Möglichkeit schon während der Erwerbstätigkeit in barrierefreien Wohnraum zu investieren, solange die finanziellen Mittel noch nicht durch evtl. niedrigere Altersbezüge eingeschränkt sind. Besonders beim Kauf oder Neubau von selbstgenutzten Immobilien können Aspekte der Barrierefreiheit ohne größeren Aufwand mitberücksichtigt werden. Dies trägt zu einem langfristigen Werterhalt der Immobilie bei. Kurzfristig notwendige Umbaumaßnahmen sind meist teuer. Aspekte, die für eine spätere barrierefreie Nutzung wichtig sind, bedeuten immer auch eine Erhöhung des Komforts in der gegenwärtigen Wohnsituation.

Gerade wenn eine selbstgenutzte Immobilie der Altersvorsorge dienen soll, ist es wichtig, sich vor der Planung von Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen oder vor dem Kauf einer Immobilie folgende Fragen zu stellen:

- Gibt es schon bestehende oder zu erwartende körperliche Einschränkungen?
- Wie lange will ich in meinem Haus/ in meiner Wohnung bleiben?
- Welchen barrierefreien Standard hat meine Wohnung/ Haus und welchen Standard möchte ich bzw. kann ich durch Umbaumaßnahmen erreichen (umfassende Lösung oder nur Teillösung)?
- Wie kann ich einen Umbau finanzieren? Welche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gibt es?
- Kann ich die Nebenkosten der Immobilie reduzieren (z.B. durch energetische Ertüchtigung), damit ich im Alter weniger finanzielle Belastungen habe?
- Wie sieht das Umfeld meiner Wohnung/ meines Hauses aus? Sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten oder Ähnliches zu Fuß zu erreichen?
- Auf welche Hilfsleistungen kann ich zurückgreifen, wenn ich sie benötige? Gibt es Unterstützungsmöglichkeiten in der Nähe?

Je nach persönlicher Situation können der Bedarf und die Vorliebe unterschiedlich sein. Wichtig ist es in jedem Fall das Umfeld und den Bauzustand, gegebenenfalls mit einem erfahrenen Planer, genauer zu betrachten. Wird eine Wohnung oder ein Haus nach DIN 18040-2 angeboten, sollte dies evtl. durch ein Gutachten bestätigt werden.

3.3 Wie gehe ich als Mieter vor?

Auch als Mieter ist es wichtig, sich vor, aber auch in einem Mietverhältnis über einige Punkte Gedanken zu machen. Viele Wohnungsunternehmen gehen bereits mit der Zeit und erweitern stetig ihr Angebot an barrierefreiem Wohnraum. Einige bieten auch zusätzlich Unterstützungsangebote (vgl. „Unterstützung im Quartier“ auf Seite 98) für Mieter an.

- Wie lange möchte ich in der Wohnung wohnen?
- Kommt ein späterer Umzug für mich in Frage?
- Ist meine Wohnung barrierefrei und barrierefrei zugänglich?
- Ist mein Vermieter für einen barrierefreien Umbau aufgeschlossen?
- Gibt es im Quartier barrierefreie Wohnungen, in die ich bei Bedarf umziehen kann?
- Wie weit sind die nächsten Nahversorgungs- und Freizeiteinrichtungen entfernt? Welche Zusatz- und Hilfsangebote gibt es in der Nähe?
- Wie hoch sind die Nebenkosten? Kann ich sie bei eingeschränkten finanziellen Mitteln noch tragen?

Als Mieter ist es wichtig sich Wohnumfeld und Standard der Wohnung genau anzuschauen, evtl. mit Unterstützung (siehe Punkt 3.4), und abzuklären, inwieweit der Vermieter bereit ist, Anpassungen vorzunehmen.

3.4 Wo bekomme ich Unterstützung und Beratung?

Ist eine Wohnungsanpassung notwendig oder möchte man barrierefreien Wohnraum bauen oder erwerben, ist es sinnvoll, sich zuvor umfassend über technische Möglichkeiten und Förderangebote zu informieren. Hilfe bieten hier Beratungsstellen und erfahrene Planer.

Die **Bayerische Architektenkammer** verfügt in ganz Bayern über ein umfangreiches Netz an kostenfreien regionalen Beratungsstellen für Laien, Bauherren und Fachleute. Ergänzend hierzu werden diverse Öffentlichkeitsveranstaltungen zum Thema angeboten.

Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer
www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit
 Kontakt: info@byak-barrierefreiheit.de, Beratungstelefon (089) 139880-80

Die **Beratungsstelle Wohnen** bietet Betroffenen und Angehörigen eine umfassende Beratung für Wohnungsanpassungen und Finanzierung sowie eine Unterstützung bei der Umsetzung. Sie vermittelt auch an andere Fachstellen und Dienstleister aus Handwerk und Gewerbe. Zusätzlich werden Fortbildungsmöglichkeiten zur Qualifizierung von Fachberatern angeboten.

Stadtteilarbeit e.V. Fachstelle Wohnberatung in Bayern
 (Weitervermittlung an regionale Beratungsstellen)

www.beratungsstelle-wohnen.de
 Kontakt: info@verein-stadtteilarbeit.de, Telefon (089) 357043-0



Modernisierung mit Erweiterungsneubau einer Wohnanlage aus den 1950er Jahren. Das Projekt wurde im Modellvorhaben „WAL - Wohnen in allen Lebensphasen“ des Experimentellen Wohnungsbaus durchgeführt und staatlich gefördert.

📍 Nürnberg, Dresdner Straße

Im Juli 2016 wurde die „**Bundeschfachstelle für Barrierefreiheit**“ eröffnet. Hier werden wichtige Themen zur Barrierefreiheit gebündelt und Informationen online bereitgestellt.
www.bundeschfachstelle-barrierefreiheit.de

Im Anhang sind Publikationen gelistet, die ebenfalls als Informationsgrundlage dienen können.

3.5 Wie können Maßnahmen zur Barrierefreiheit finanziert werden?

Kostenminimierung durch vorrausschauende Planung

Für Neubaumaßnahmen ist in erster Linie eine vorrausschauende Planung wichtig. Sind z.B. für ein Bad bereits ausreichend Bewegungsflächen, Unterkonstruktionen für Haltegriffe etc. vorgesehen, kann bei Bedarf der Umbau kurzfristig und kostengünstig erfolgen.

Bei Einfamilienhäusern sollte immer mitbedacht werden, ob eine evtl. Aufteilbarkeit der Geschosse möglich ist. Die Abtrennung einer separaten Wohnung im Obergeschoss kann entweder als zusätzliche Einnahmequelle oder zur Unterbringung einer Pflege- oder Betreuungskraft genutzt werden.

Fördermöglichkeiten

Es ist wichtig, sich umfassend zu aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten beraten zu lassen. Denn ob und in welcher Höhe eine Förderung möglich ist, variiert individuell und muss im Einzelfall geprüft werden. Die Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten werden stetig angepasst, daher wird hier nur eine kurze Übersicht bereitgestellt (Stand Drucklegung). Erste Informationen zu aktuellen Fördermöglichkeiten können z.B. unter www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung abgerufen werden. Landratsämter bieten ebenfalls eine Förderberatung.

Wichtig: Sollen Fördermittel in Anspruch genommen werden, müssen diese vor Beginn der Umsetzung oder vor dem Kauf beantragt werden!

KfW-Förderung „Altersgerecht Umbauen“

Die KfW bietet unabhängig vom Alter oder von bestehenden Einschränkungen eine Fördermöglichkeit für altersgerechten Umbau. Es müssen jedoch bestimmte technische Voraussetzungen eingehalten werden. Die Förderung ist als vergünstigter Kredit oder für private Eigentümer auch als Zuschuss (nicht mit der Kreditvariante kombinierbar) möglich.

Gefördert werden Maßnahmen zur Barrierereduzierung, zum Einbruchschutz im Bestand oder der Kauf umgebauten Wohnraums.

Die Förderprogramme werden stetig angepasst. Aktuelle Informationen erhalten sie auf der Internetseite der KfW.

Wohin wende ich mich?

Detailliertere Informationen und Ansprechpartner unter www.kfw.de

Pflege- und Krankenkassen

Pflege- und Krankenkassen gewähren finanzielle Zuschüsse zur Wohnungsanpassung. Voraussetzung ist jedoch die Einstufung in einen Pflegegrad. Die für den aktuellen Pflegegrad notwendige Umbaumaßnahme wird derzeit mit bis zu 4.000 Euro unterstützt. Verschlechtert sich der Zustand und sind neue Umbauten nötig, können erneut bis zu 4.000 Euro beantragt werden. Auch bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften können Umbaumaßnahmen bezuschusst werden. Hier sind die Einzelzuschüsse der Bewohner bis max. 16.000 Euro kombinierbar. Bei der Neugründung von Wohngruppen werden pro Bewohner max. 2.500 Euro und insgesamt bis max. 10.000 Euro pro Gruppe bezuschusst.

Wohin wende ich mich?

Ansprechpartner sind die Pflegekassen. Der Antrag auf Förderung muss vor Beginn der Maßnahme mit einem Kostenvoranschlag bei der Pflegekasse eingereicht werden.

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Um Menschen mit Behinderung (§ 2 Abs. 1 SGB IX) die Nutzung ihres Wohnraums im Hinblick auf ihre Behinderung zu erleichtern, werden im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren an bestehendem Miet- und Eigenwohnraum gefördert. Die Maßnahmen sind auf den jeweiligen Einzelfall ausgerichtet. Voraussetzung ist die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen und es besteht eine

Belegungsbindung von fünf Jahren. Die Förderung beträgt bis zu 10.000 Euro pro Wohnung.

Wohin wende ich mich?

Mietwohnraum: Zuständige Bezirksregierung, Landeshauptstadt München, Städte Nürnberg und Augsburg;
Eigenwohnraum: Landratsämter und kreisfreie Städte

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms werden Modernisierungen von Mietwohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten gefördert. Ziele der Förderung sind neben der Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum und der CO²-Minderung insbesondere die Anpassung an die Bedürfnisse älterer Menschen. Somit steht der Abbau von Barrieren im Fokus des Förderprogramms. Die Förderung besteht aus einem zinsgünstigen Darlehen und einem Zuschuss von bis zu 100 Euro je m² Wohnfläche.

Wohin wende ich mich?

Zuständige Bezirksregierung, Landeshauptstadt München, Städte Nürnberg und Augsburg

Behindertengerechter Umbau

Besteht eine nachgewiesene Schwerbehinderung, gibt es die Möglichkeit zur Unterstützung durch das Sozialamt abhängig vom Grad der Behinderung und dem Einkommen.

Wohin wende ich mich?

Sozialamt

Steuerabzug

Über haushaltsnahe Dienstleistungen kann der Arbeitslohn inklusive der Mehrwertsteuer von Handwerkerleistungen in der Steuererklärung steuermindernd von der Steuerschuld abgezogen werden.

Wenn Umbaumaßnahmen an noch nicht sanierungsbedürftigen Wohnbereichen notwendig werden und keine Steigerung des Wohnwerts zu erwarten ist, können diese bei der Steuer als **außergewöhnliche Belastung** geltend gemacht werden.

Wohin wende ich mich?

Finanzamt, Steuerberater

4 Planung – Potenziale verschiedener Gebäudetypen

4.1 Einfamilienhäuser

Das in den 1950er Jahren übliche Modell des „Hauses im Grünen“ ist nach Umfragen noch immer die von den meisten Deutschen bevorzugte Wohnform. Laut dem Landesamt für Statistik entfällt mit 67,4 Prozent der größte Anteil der Wohngebäude in Bayern auf Einfamilienhäuser (vgl. Stand Fortschreibung 31.12.2015).

Die Vorteile des Wohneigentums als Altersvorsorge werden vielfach beworben. Unberücksichtigt bleibt dabei jedoch oft die Tatsache, dass diese Vorsorgeoption nur bei einer zu erwartenden Wertsteigerung erhalten bleibt. Mangelnde bauliche Flexibilität, eine isolierte Lage und vernachlässigte Instandhaltungsmaßnahmen können zu einem extremen Wertverlust führen. Das Haus wird somit eher zur Last als zur Entlastung.

Einfamilienhäuser werden oft sehr knapp kalkuliert. Viele Familien gehen mit der Lebensinvestition „Einfamilienhaus“ bis an die finanzielle Belastungsgrenze und befürchten eine Kostensteigerung durch eine barrierefreie Gestaltung. Die emotionale Bindung an die mit viel handwerklicher und finanzieller Eigenleistung errichteten Gebäude ist sehr hoch. Ein Umzug im Alter kommt für viele nicht in Frage. Den wenigsten ist bewusst, dass die isolierte Lage der neuen Einfamilienhausgebiete im Alter nicht mehr tragbar sein kann, selbst wenn das Haus barrierefrei gestaltet ist. Ohne die notwendige Versorgungsstruktur in der Umgebung wird auch dies nicht ausreichen. Der Auszug der Kinder oder ein evtl. Verlust des Lebenspartners können zu zunehmender Vereinsamung führen. Kommen noch körperliche Einschränkungen dazu, können Lebensqualität und Sicherheit stark eingeschränkt werden.

Potenzial für eine barrierefreie Gestaltung bei Einfamilienhäusern

Neubau

Anders als beim Geschosswohnungsbau gibt es für Einfamilienhäuser keine gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit (vgl. „2.1 Rechtslage in Bayern – Was ist wann gefordert?“ auf Seite 13) Bei vorausschauender Planung können Aspekte der Barrierefreiheit bei Einfamilienhäusern jedoch relativ einfach berücksichtigt werden.

Grundsätzlich sollte beim Neubau von Einfamilienhäusern für eine spätere barrierefreie Nutzung Folgendes beachtet werden:

-
- schwellenloser Zugang
 - ausbaubares Bad im Erdgeschoss
 - bereits vorhandener oder nachträglich abtrennbarer Raum im Erdgeschoss
 - abtrennbare, gerade laufende, ausreichend breite Treppe
 - ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen
-



Im Garten der Kinder wurde abgesetzt vom bestehenden Haus ein barrierefreier Neubau errichtet, der den Eltern eine lange Nutzbarkeit mit familiärer Unterstützung verspricht.

📍 Hof, privates Einfamilienhaus

Die Schwellen an den Eingangstüren neuer Einfamilienhäuser bestehen bereits im Gegensatz zu älteren Häusern, wie z.B. den mit Hochparterre gebauten Siedlerhäusern, meist nur noch aus einer Stufe. Bei vorausschauender Planung kann auf diese verzichtet werden.

Modernisierung

Bei älteren Einfamilienhäusern kann ein barrierefreier Zugang oft nur mit höherem Aufwand erreicht werden. Einfamilienhäuser mit relativ großer Grundfläche im Erdgeschoss bieten die Möglichkeit, sich im Alter auf diesen Bereich zu beschränken. Gut geeignet für eine barrierefreie Umgestaltung sind die in den 1960er Jahren beliebten eingeschossigen Bungalowhäuser. Das energetisch und meist preislich günstigere Reihenhaus ist hierfür nur bedingt geeignet. Die relativ kleine Grundfläche und die meist stärkere Höhenentwicklung mit engen Treppen machen eine barrierefreie Gestaltung schwierig.

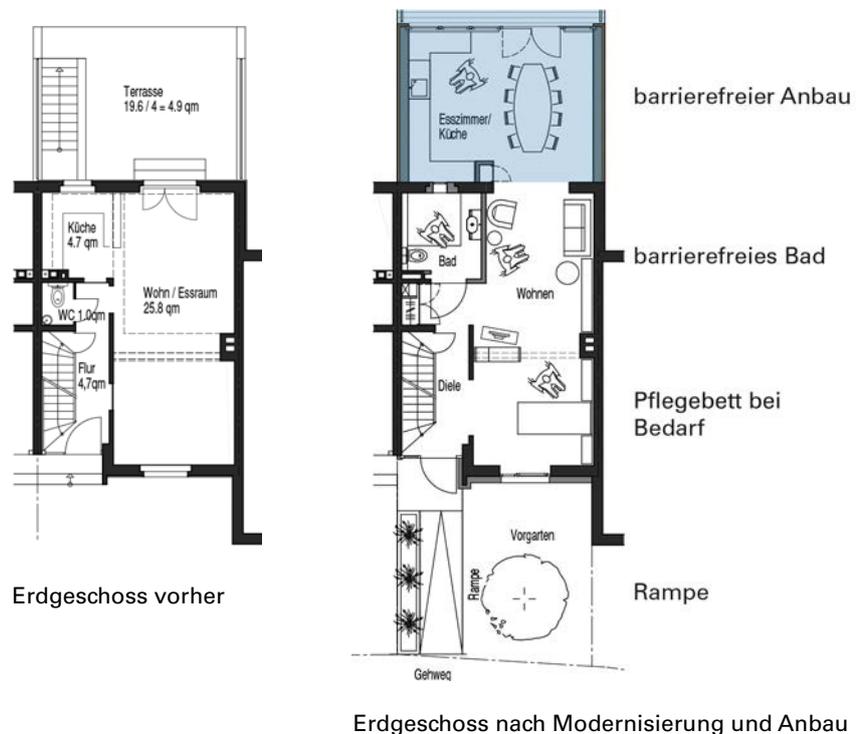
Anbau und Ergänzungsbauten

Bei Reihenhäusern kann, wenn es aus baurechtlicher Sicht möglich ist, durch Anbauten zumindest das Erdgeschoss barrierefrei gestaltet werden.

Die meist großen Grundstücke älterer Einfamilienhäuser bieten eine Flächenreserve für barrierefreie Anbauten oder freistehende Zusatzbauten. Fertighaushersteller bieten hierfür teilweise schon vorgefertigte barrierefreie Lösungen an.



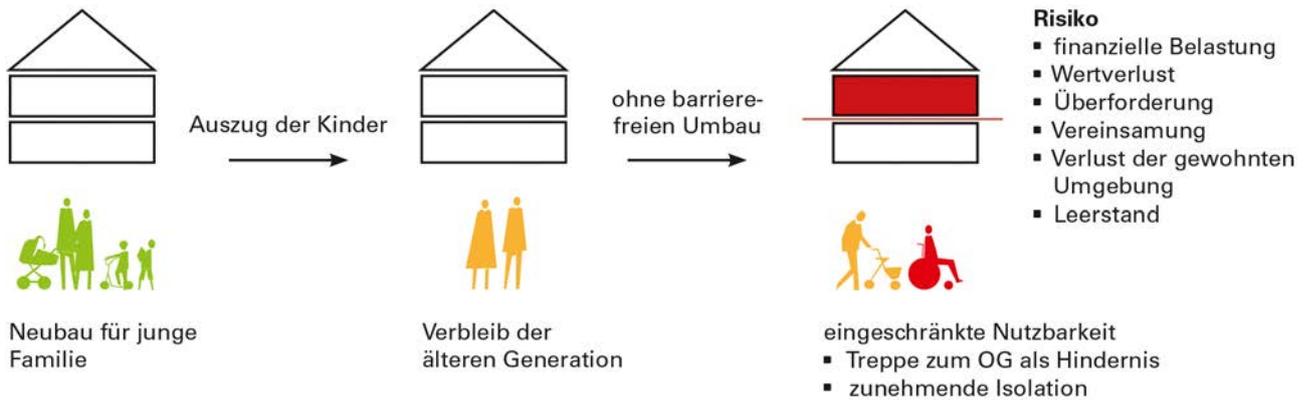
Ein eingeschossiger Anbau des Reihenhauses ermöglicht die Vergrößerung der ebenerdigen Wohnfläche und eine barrierefreie Gestaltung des Erdgeschosses.
 ♣ Aachen, privates Einfamilienhaus



Nutzungsanpassung

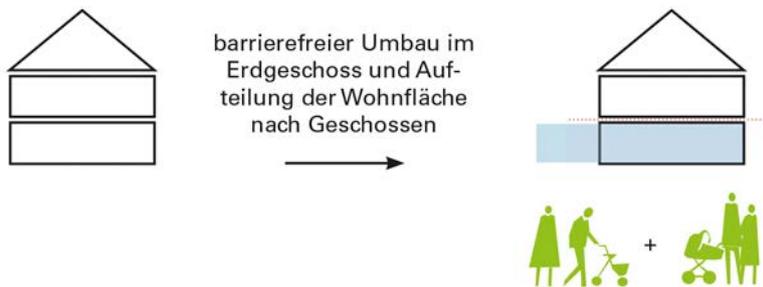
Wird ein Einfamilienhaus nach dem Auszug der erwachsenen Kinder nicht mehr durch eine Familie bewohnt, bleibt viel Wohnfläche ungenutzt. Ältere Menschen sind oft, besonders wenn körperliche Einschränkungen hinzukommen, mit der Pflege des Hauses überfordert. Eine Anpassung der Nutzung kann dann auch unter finanziellen Aspekten eine sinnvolle Lösung sein.

Klassischer Nutzungsverlauf Einfamilienhaus



Strategien für die Weiternutzung von Einfamilienhäusern

Umbau zum Mehr-Generationen-Haus (Beispiel Neustadt)



- Gegenseitige Unterstützung
- finanzielle Entlastung durch Vermietung
- längerer Verbleib im eigenen Haus

Maßnahmen

- barrierefreier Umbau mit evtl. Anbau im Erdgeschoss
- Aufteilung:
 - junge, mobilere Generation zieht ins OG
 - ältere Generation bleibt im barrierefreien EG
- wenn erforderlich Vermietung oder Verkauf der Flächen im OG

Vorteile

- gegenseitige Unterstützung
- Kosteneinsparung für beide Generationen
- Nutzung vorhandener Flächen
- finanzielle Entlastung im Alter



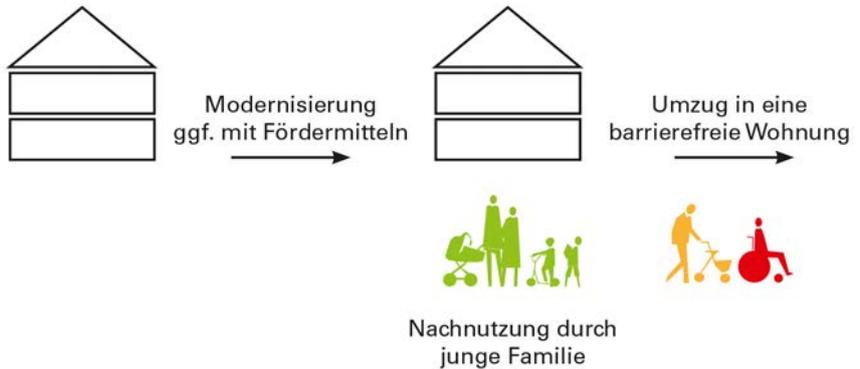
Das zu einem Generationenhaus umgebaute Einfamilienhaus bietet im Obergeschoss Platz für eine Familie. Im barrierefrei zugänglichen Erdgeschoss wohnen die Großeltern.

📍 Neustadt a. d. Waldnaab, privates Einfamilienhaus



- Belebung bestehender Wohngebiete
- Modelle „Jung kauft Alt“
- weniger Belastung im Alter

Nutzung durch junge Familien (Beispiel Neumarkt-St. Veit)



Maßnahmen

- Auszug der älteren Generation in barrierefreien Wohnraum
- Modernisierung Bestand für junge Familie ggf. mit Fördermitteln (z.B. kommunale Förderprogramme, KfW oder Eigenwohnraumförderung)

Vorteile

- weniger Belastung im Alter (barrierefreie Umgebung, Unterstützung, weniger zu pflegende Wohnfläche, Kosteneinsparung)
- Belebung bestehender Gebiete durch junge Familien

Kommunales Förderprogramm in Neumarkt-St. Veit: „Jung kauft Alt“

FÖRDERPROGRAMM „JUNG KAUFT ALT“

Alte Gebäude für junge Familien

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses in Neumarkt-St. Veit (ISEK) will die Stadt ein Förderprogramm mit dem Titel „Jung kauft Alt“ auflegen. Jungen Paaren und Familien soll damit die Schaffung von Wohneigentum erleichtert und gleichzeitig Leerstand in der Baubsubstanz entgegen gewirkt werden.

VON JOSEF ENZINGER

Neumarkt-St. Veit – „Wir wollen Anreize für junge Paare schaffen, alte Häuser zu kaufen und zu sanieren“, erklärt Bürgermeister Erwin Baumgartner die Idee, die ein probates Mittel im Kampf gegen den demografischen Wandel sein kann. Ziel ist es Leerstände zu vermeiden oder bestehenden Wohnraum zu nutzen. Baumgartner hofft damit, den Flächenverbrauch einzudämmen, der sonst für neues Bauland benötigt wird.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes der Stadt Neumarkt-St. Veit wurde diese Idee geboren, die sich an ein Projekt in der Gemeinde Hildenhäuser orientiert. Die nordrhein-westfälische Gemeinde entwickelte vor neun Jahren die Idee zur Förderung junger Familien, um



Der Vorteil in einem älteren Baugebiet, wie auf unserem Bild die Georgi-Siedlung in Neumarkt-St. Veit (im Vordergrund): Die Infrastruktur ist bereits vorhanden, in einem Neubaugebiet müssen jedoch Straßen und Kanäle erst errichtet werden. Und das kostet viel Geld.

gleichzeitig die Motivation zu schaffen, ältere Gebäude, die mindestens 25 Jahre alt sind, zu sanieren. Der maximale Förderbetrag beläuft sich dort auf 9000 Euro, verteilt auf sechs Jahre. Um gegen teure Überraschungen bei der Sanierung gefeit zu sein, wird auch die Erstellung eines Altbaugutachtens mit maximal 1500 Euro gefördert, heißt es aus dem dortigen Rathaus.

An dieses Förderkonzept will nun auch die Stadt Neumarkt-St. Veit – als erste

Kommune in Oberbayern überhaupt – anknüpfen. Wie Kämmerer Thomas Menzel erläutert, habe das Neumarkt-St. Veiter Rathaus dabei Immobilien im Blick, die sich im Stadt- und Siedlungsbereich befinden, nicht gefördert werden Objekte im Außenbereich.

Als Altbau im Sinne der Förderrichtlinien würde ein Gebäude in der Rottstadt bezeichnet, das mindestens 35 Jahre alt ist. Zunächst zielt das Programm darauf ab, junge Paare zu unterstützen,

die beabsichtigen ein älteres Gebäude zu kaufen, dafür aber ein Altbaugutachten beantragen wollen, um die Höhe der Sanierungskosten zu ermitteln. Dafür sollen in Zukunft pro Paar und Jahr 600 Euro Förderung durch die Stadt winken. Dieser Betrag kann sich bis auf 1200 Euro erhöhen (pro Kind 300 Euro, maximal aber 600 Euro).

Die Förderung wird jedoch Antragsteller und für jedes Projekt aber nur einmal gewährt. In einem zweiten Teil des Programms geht es

dann darum, die Sanierung selbst ebenfalls finanziell zu unterstützen. Fünf Jahre lang könnten Bauherren dann nach dem vorher beschriebenen Verteilungsprozess ebenfalls zwischen 600 und 1200 Euro Zuschuss erwarten. Allerdings schränkt Menzel ein, dass das Programm finanziell gedeckelt ist – 10000 Euro sind für 2017 vorgesehen.

Die Stadt will mit dem Projekt die gewachsenen Siedlungsstrukturen am Leben erhalten. Wenn die Kinder

erwachsen und aus dem Haus sind, sind es die Eltern und später Senioren, die als Paar oder im schlimmsten Fall alleine ein großes Haus samt Garten bewohnen und nicht mehr bewirtschaften können. Entschließen sich nun ältere Hausbesitzer dazu, sich von ihrem Eigenheim zu trennen, weil das Alter etwa eine seniorengerechte Unterbringung erfordert, können durch die städtischen Förderanreize nicht nur junge Paare nach Neumarkt-St. Veit geholt werden. Ältere Immobilien, die Wohnraum bieten, würden dann gleich saniert.

„Mit Blick auf die Senioren ist es deshalb auch notwendig, dass in der Stadt Neumarkt-St. Veit seniorengerechtes Wohnen angeboten wird“, verteidigt Baumgartner damit auch das zuletzt kontrovers diskutierte Wohnprojekt, das in der Nähe des Stadtplatzes entstehen soll.

Stadtrat entscheidet am 15. Dezember

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss jedenfalls stellte sich in vorberater Funktion einstimmig hinter das Förderprogramm „Jung kauft Alt“, der Neumarkt-St. Veiter Stadtrat wird in seiner nächsten Sitzung am Donnerstag, 15. Dezember, darüber beraten. Beginn der Sitzung ist um 18 Uhr.

In Neumarkt-St. Veit hat die Stadt ein Förderprogramm für junge Familien aufgelegt. Diese erhalten Zuschüsse, wenn sie leerstehende Gebäude in der Innenstadt erwerben und umbauen.

Neumarkt-St. Veit

Quelle: Oberbayerisches Volksblatt 9.12.2016, Zeitungsartikel Neumarkt-St. Veit und Umland

4.2 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau in Altstadtgebieten

In Altstadtgebieten finden sich viele Bestandsgebäude mit fünf oder mehr Geschossen, die über keinen Aufzug verfügen. Ein barrierefreier Umbau ist oft durch wirtschaftliche Belange, den technischen Aufwand und zum Teil den Bedingungen im Denkmalschutz eingeschränkt.

Die Errichtung eines Aufzugs innerhalb des Gebäudes oder auf der Eingangsseite ist meist nicht möglich. Daher werden diese oft im Innenhof untergebracht und können dann nur die Zwischenpodeste der Treppen anfahren. Durch ihre Lage in gut versorgten, innerstädtischen Bereichen haben diese Gebiete jedoch viel Potenzial, gerade für eine aktivere ältere Generation.



Der im Hinterhof vor die Fassade gestellte Aufzug erschließt die Podeste der bestehenden Treppen. Um zu den Wohnungen zu gelangen, muss nur noch ein halbes Geschoss überwunden werden. **Rechts:** Übergangspodest vom neuen Aufzug zum bestehenden denkmalgeschützten Treppenhaus.

◆ München, Jahnstraße



Oft sind Umbaumaßnahmen im Bestand zur Erreichung der Barrierefreiheit nur mit hohem Aufwand und Einschränkungen zu bewerkstelligen. Ergänzungen – ob Anbau, Aufstockung oder separater Neubau – bieten die Möglichkeit, einen Ausgleich zu bestehenden, nicht barrierefreien Grundrissen zu schaffen.



Durch eine Nachverdichtung können barrierefreie Wohnungen im Quartier angeboten werden. **Oberer Teil des Bildes:** Bereits ausgeführte Nachverdichtung. **Unterer Teil des Bildes:** Ehem. Garagenhof als zweites Baufeld für Nachverdichtung.

📍 Regensburg, Prinz-Albert-Block

Geschosswohnungsbau aus den 1950er und -60er Jahren

Quartiere aus den 1950er und -60er Jahren eignen sich durch ihre meist großzügigen Innenhöfe gut für eine Nachverdichtung. Neubauten können das Angebot an barrierefreien Wohnungen im Quartier ergänzen.

Sind Aufzüge für die Bestandsbauten aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll, können Rampen zumindest die Erdgeschossbereiche barrierefrei zugänglich machen.



Bestand nachher



Bestand vorher

Durch die Ausnutzung des vorhandenen Gefälles konnte mit einer Anschüttung im Erdgeschoss eine barrierefreie Erreichbarkeit ermöglicht werden.
 📍 Regensburg, Prinz-Albert-Block



Bestand vorher

Durch Anheben des Eingangsniveaus konnte eine barrierefreie Erschließung der vorhandenen Aufzugstürme erreicht werden.

📍 Augsburg, Grüntenstraße



Bestand nachher

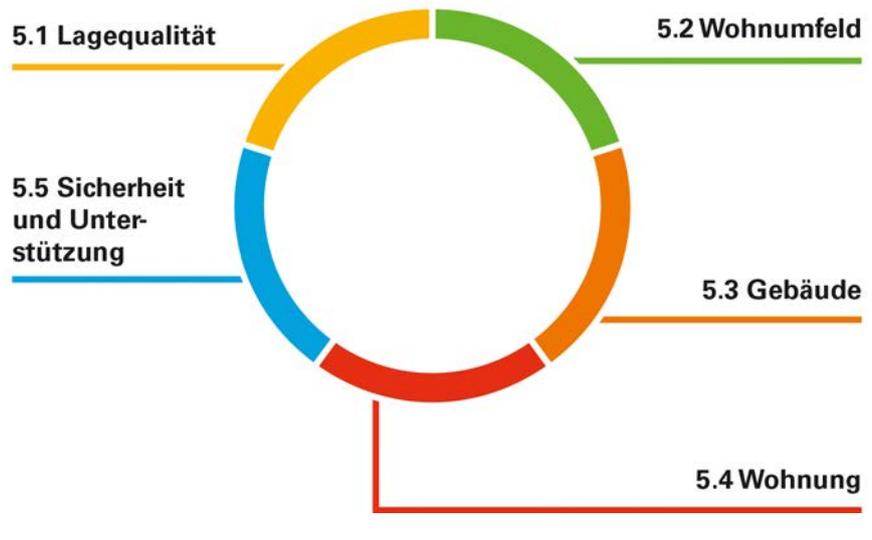
Geschosswohnungsbau ab den 1970er Jahren

Geschosswohnungsbauten aus den 1970er Jahren bieten durch ihre in der Regel bereits vorhandenen Aufzüge ein großes Potenzial für die Umgestaltung zu barrierefreien Wohnungen. Problematisch ist hier, dass die Aufzüge vielfach auf einem Zwischenpodest im Erdgeschoss beginnen. Das Anheben des Eingangsniveaus kann hier Abhilfe schaffen.

5 Planung – die Ebenen der Barrierefreiheit

Ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus ist von vielen Faktoren abhängig:

Die Wohn- und Lebenssituation wird beeinflusst durch ...



Neben der baulichen Ausgestaltung des Gebäudes und seines Umfeldes sind auch weiche Faktoren wie Lagequalität und Unterstützungssysteme für ein qualitativvolles Leben im Alter oder bei körperlichen Einschränkungen von großer Bedeutung. Die folgenden Beispiele zeigen, wie verschiedene Lösungen in unterschiedlichen Situationen zu einem guten Ergebnis führen können. Dabei werden Neubauten und Modernisierungen sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Bereich der Einfamilienhäuser betrachtet. Eine Übersicht der Projekte findet sich im Anhang.

Unabhängig von der Frage ob und inwieweit Barrierefreiheit bauordnungsrechtlich gefordert ist und auch davon ob DIN 18040-2 zu beachten ist, betrachtet die Broschüre Einzelbeispiele, die anschauliche Lösungsansätze für spezifische Anforderungen der Barrierefreiheit aufzeigen.

■ 5.1 Lagequalität

- Lage und Erreichbarkeit im Wohnquartier
- barrierefreie Erreichbarkeit Nahversorgung, ÖPNV etc.
- barrierefrei erreichbare Angebote in der Umgebung (Freizeit, Unterstützungsangebote etc.)
- barrierefrei gestalteter öffentlicher Raum

■ 5.2 Wohnumfeld

- äußere Erschließung (Wege, Rampen, Leitsysteme)
- Zugangs- und Eingangsbereiche
- Eingangstüren
- Abstellplätze
- Freibereiche

■ 5.3 Gebäude

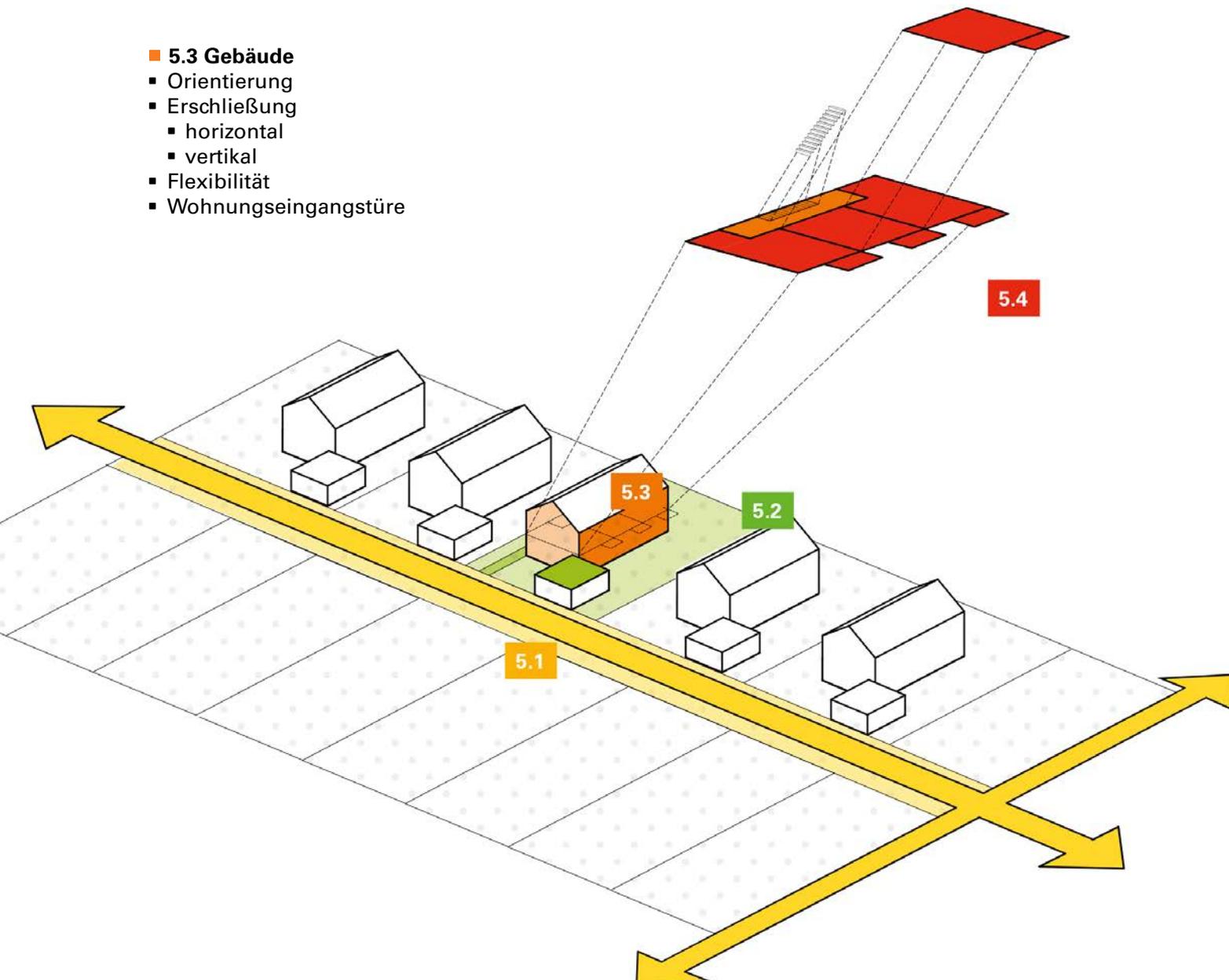
- Orientierung
- Erschließung
 - horizontal
 - vertikal
- Flexibilität
- Wohnungseingangstüre

■ 5.4 Wohnung

- Türen in der Wohnung
- Fenster
- Bewegungsflächen
- Flure
- Wohn- und Schlafräume
- Küchen
- Sanitärräume
- Freisitze

■ 5.5 Sicherheit und Unterstützung

- soziale Unterstützungsmodelle
- technische Hilfsmittel
- Kombination von Technik und Hilfsdiensten



5.1 Lagequalität

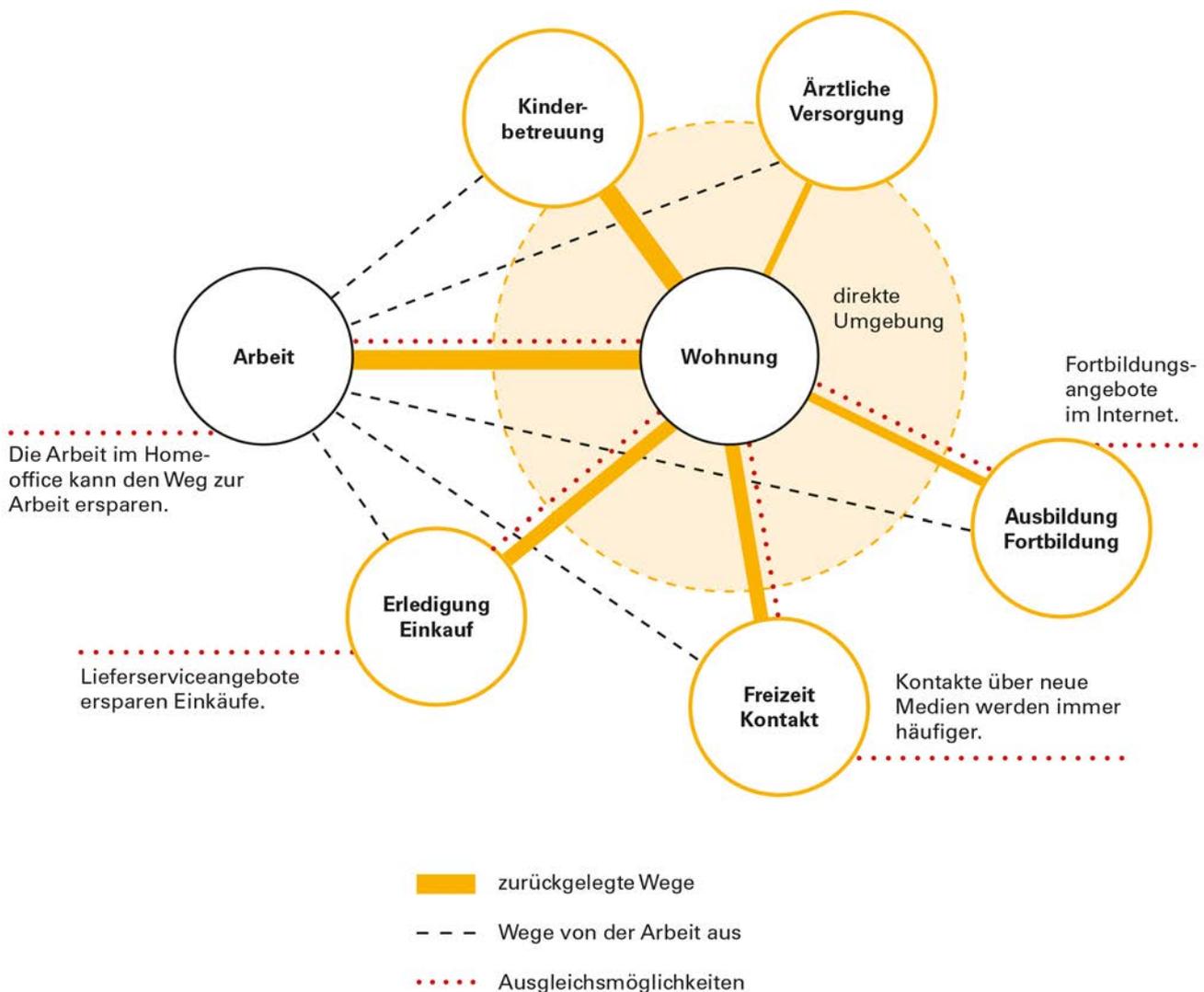
Lage und Erreichbarkeit

Je nach Lebenssituation wandeln sich die Anforderungen an die Umgebung und das unmittelbare Wohnumfeld.

Während der Berufstätigkeit bilden Wohnung und Arbeitsplatz wichtige Lebensmittelpunkte. Einkäufe, Arztbesuche etc. werden z.B. in der Mittagspause von der Arbeit aus erledigt. Die Wohnung bildet den Rückzugs- und Erholungsort. Nahegelegene Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten erhöhen den Komfort, sind aber nicht unbedingt notwendig. Eine fehlende Nahversorgung in Wohnungsnähe wird meist erst im Falle einer Mobilitätseinschränkung bewusst wahrgenommen.

Wird die Arbeit im Homeoffice erledigt, verlagert sich der Lebensmittelpunkt wieder in Richtung Wohnung.

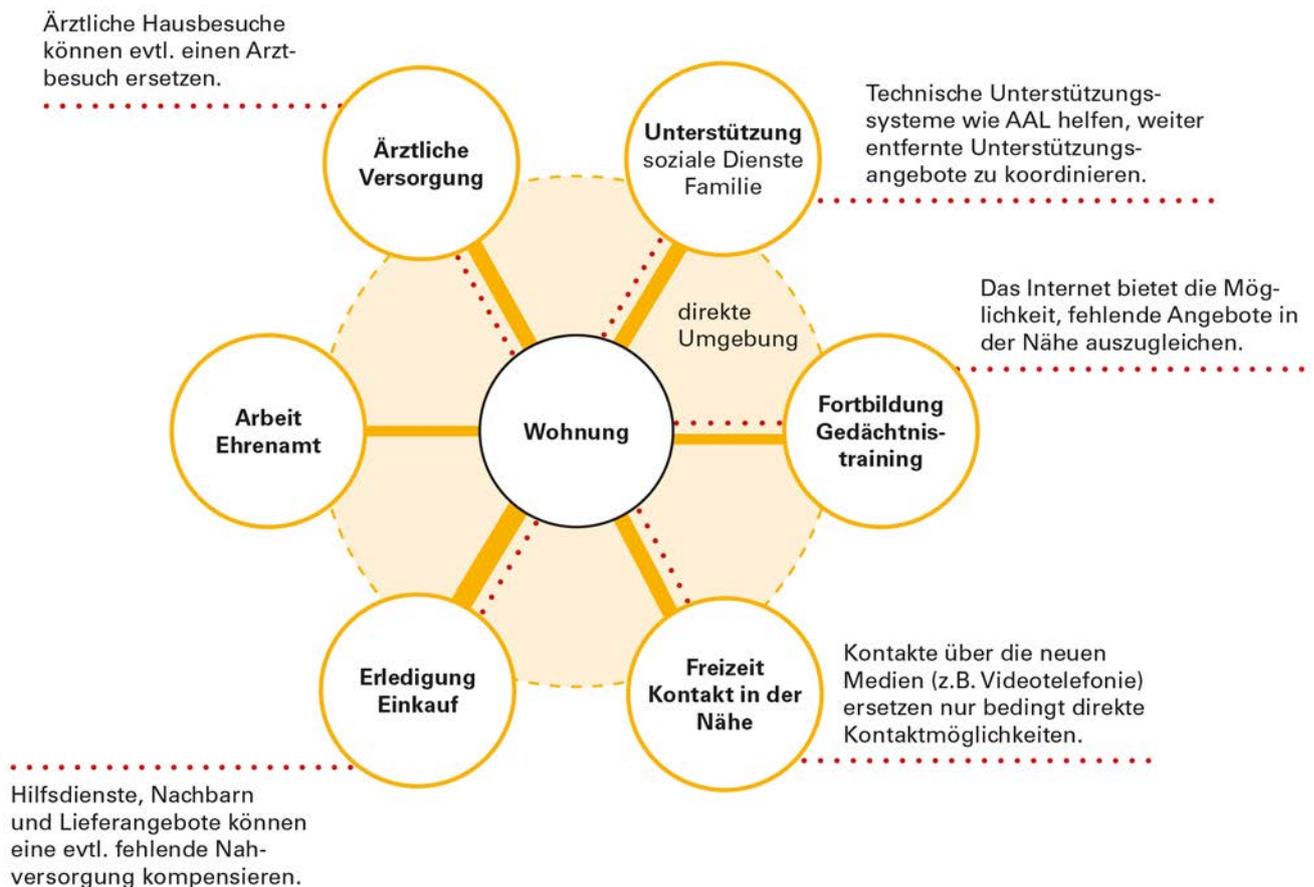
Wege während der Berufstätigkeit



Mit verringerter Mobilität im Alter, aber auch in der Zeit der Kleinkindererziehung, bildet die Wohnung den Lebensmittelpunkt. Wohnlage und unmittelbares Wohnumfeld gewinnen an Bedeutung. Freizeit- und Kontaktmöglichkeiten in der Nähe werden besonders wichtig. Sind Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten nicht mehr zu Fuß erreichbar, bedeutet dies einen Verlust an Selbstständigkeit. Abhängig von der jeweiligen Lebenssituation nimmt auch der Bedarf an sozialen Unterstützungsangeboten zu.

Lieferservices oder neue Technologien können Fehlendes teilweise ausgleichen. Der direkte Kontakt und das Gespräch „zwischen Tür und Angel“ sind aber gerade im Alter besonders wichtig.

Wege nach der Berufstätigkeit



AAL = technische Unterstützung durch „Ambient Assisted Living“ Systeme (vgl. „Technische Hilfsmittel“ auf Seite 94)

Vor- und Nachteile unterschiedlicher Wohnlagen

In erster Linie wird die Wahl der Wohnlage durch individuelle Vorlieben, Bedürfnisse oder die eigene Lebensgeschichte beeinflusst.

Gerade im Hinblick auf eine verringerte Mobilität im Alter und eine damit wachsende Bedeutung des unmittelbaren Umfeldes sollte bei der Wahl der Wohnung immer mitbedacht werden, welche Angebote zu Fuß erreichbarer sind (max. 500 m für Dinge des täglichen Bedarfs). Besonders bei langfristigen Investitionen wie dem Erwerb von Wohneigentum ist die Lagequalität für einen Werterhalt entscheidend. Erreichbare Infrastrukturangebote wie Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, schulische, soziale, sportliche und kulturelle Angebote erhöhen die Wohnqualität.

Diese Angebote finden sich meist mehr im Kernstadtbereich großer oder kleiner Städte. Im ländlichen Bereich nehmen die Versorgungsstrukturen tendenziell ab. Außerhalb des Kernbereichs können auch städtische Lagen durch fehlende Nahversorgungsangebote isoliert sein. Wenn die Benutzung eines Autos finanziell oder auf Grund körperlicher Einschränkungen nicht mehr möglich ist, kann ein gut ausgebautes und barrierefreies Nahverkehrsangebot die Mobilität unterstützen.

Im ländlichen Raum sind gegenseitige Hilfeleistungen noch mehr verbreitet und können zurückgehende Versorgungsangebote bedingt ausgleichen. Neue gemeinschaftliche Wohnkonzepte oder Unterstützungsmodelle (z.B. „Wohnen für Hilfe“ vgl. Seite 99) bieten für alle Wohnlagen die Möglichkeit, sich bei Bedarf gegenseitig zu unterstützen. Eine gut funktionierende Nachbarschaft bedeutet Sicherheit und ermöglicht auch kurzfristige Hilfestellungen.

Größere Wohnungsunternehmen bieten immer mehr quartiersnahe Versorgungsformen wie z.B. Koordination häuslicher Hilfe, Mittagstisch oder weiterführende Pflegeangebote an. Ziel ist die Erhaltung des selbstständigen Wohnens im vertrauten Wohnumfeld.



Das Angebot „Wohnen im Viertel“ bietet Bewohnern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt München GEWOFAG eine Betreuung und Versorgung (z.B. Mittagstisch) im Quartier.

📍 GEWOFAG München

Zentral

Eine zentrale Lage mit nahegelegenen Freizeit- und Versorgungsangeboten hat für ältere Menschen viele Vorteile. Aktive Senioren werden vermehrt die Angebote in der Umgebung nutzen, körperlich eingeschränkte Menschen können länger ohne Hilfe auskommen und Einkäufe für den täglichen Bedarf selbst tätigen.



Die Nahversorgungsangebote in unmittelbarer Nähe sind zu Fuß für die Bewohner auch mit Rollator gut zu erreichen. Zusätzlich gibt es für die überwiegend ältere Bewohnerschaft der Wohnanlage die Möglichkeit, auf ein Versorgungsangebot innerhalb der Anlage zurückzugreifen.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



Die im Altstadtgebiet liegende ehemalige Schlosserei wurde zum Wohnhaus umgebaut. Durch einen miteingeplanten Aufzug hat die Familie bereits für das Alter vorgesorgt und kann später in zentraler Lage barrierefrei wohnen bleiben.

📍 Memmingen, privates Einfamilienhaus



In einem geschützten Innenhof konnte eine intime und vom städtischen Lärm abgeschirmte Wohnanlage für ältere Menschen entstehen.
 ♣ München, Barthstraße

Für Menschen mit sensorischen und kognitiven Einschränkungen hingegen können sich zentrale Lagen auf Grund der Reizüberflutung z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, elektronische Werbetafeln, die höhere Anzahl an Menschen o.ä. als ungeeignet erweisen. Geschützte Bereiche wie Innenhöfe können jedoch auch in der Großstadt die notwendige Ruhe bieten.

Dezentral

Auch wenn der Siedlungsdruck auf die Großstädte stetig zunimmt, zeigen Statistiken doch, dass das Haus im Grünen nach wie vor die beliebteste Wohnform für Familien, aber auch für alte Menschen ist. Diese meist dezentral gelegenen Wohngebiete haben jedoch den Nachteil, dass Nahversorgungseinrichtungen oft nicht zu Fuß erreichbar sind – ein Umstand, der vielfach außer Acht gelassen wird, solange das Problem Mobilität noch nicht im Bewusstsein verankert ist. Vorhandene Familien- oder Nachbarschaftsstrukturen sowie neue Lieferserviceangebote können eine fehlende Nahversorgung bedingt ausgleichen.

Wohnanlagen mit einer eigenen Versorgungsstruktur, wie betreute Wohnanlagen oder Seniorenresidenzen sind weitgehend von der zentralen Lage unabhängig und können dadurch auch in einer dezentralen Lage funktionieren. Angebote innerhalb der Wohnanlagen, die auch von außen zugänglich sind, können zudem das umliegende Wohngebiet aufwerten. Aktivere Senioren wünschen sich jedoch meist betreute Wohnanlagen in zentraler Lage.

Die Seniorenresidenz in Garatshausen ist von einer umgebenden Versorgungsstruktur unabhängig und profitiert von einer idyllischen und ruhigen Lage in der Nähe des Starnberger Sees.
 ♣ Garatshausen, Starnberger See



Das zu einem Bauernhof gehörende Austragshaus aus dem Jahr 1960 wurde zu einem Mehr-Generationen-Haus umgebaut und erweitert. Fernab von städtischen Strukturen wird die Versorgung der Angehörigen durch die Familie übernommen.

📍 Roschau, Mehr-Generationen-Haus



Eine im Erdgeschoss befindliche Betreuungseinrichtung versorgt nicht nur die Bewohner der betreuten Wohnanlage, sondern steht der gesamten Gemeinde als soziales Zentrum für Senioren zur Verfügung.

📍 Berg, Starnberger See



Zentrale Lagen bieten in der Regel eine vorhandene Infrastruktur. Dezentrale Wohnorte liegen meist mehr im Grünen und bieten weniger Reizüberflutung. Bei eingeschränkter Mobilität wird hier zusätzlich eine unterstützende Versorgung entweder durch Familien- und Nachbarschaftsstrukturen, Hilfsdienste oder autark funktionierende Angebote wie „Betreutes Wohnen“ oder „Seniorenresidenzen“ benötigt.



5.2 Wohnumfeld

Die barrierefreie Erreichbarkeit zu Fuß (mit oder ohne Kinderwagen), mit dem Fahrrad, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem PKW stellt eine wichtige Voraussetzung für eine dauerhafte, komfortable und für alle gleichberechtigte Nutzbarkeit eines Wohngebäudes dar. Befinden sich in der direkten Umgebung Angebote zur Unterstützung im Alltag, wie Mittagstisch, Pflegeangebote oder Kinderbetreuung, und können diese ohne größere Umstände aufgesucht werden, bedeutet dies eine Steigerung der Wohnqualität.

Das unmittelbare Wohnumfeld ist gerade für Menschen mit Mobilitätseinschränkung von großer Bedeutung. Um eine Benutzbarkeit der Außenanlagen für alle zu ermöglichen, sollten auch Nebengebäude (Müllplätze, Schuppen etc.), Abstellplätze (PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze etc.) und Freizeitangebote (Spielplätze, Aktivplätze, Sitzgruppen, Gärten etc.) ohne Barrieren erreichbar und benutzbar sein.

Eine sorgfältig durchdachte Erschließung mit klar erkennbarer Wegführung, ausreichender Beleuchtung und Leitsystemen ermöglicht Menschen mit sensorischen und kognitiven Einschränkungen eine gute Orientierung. Auch Kinder oder Notdienste finden sich in größeren Wohngebieten durch eine deutliche Kennzeichnung z.B. der Eingänge besser zurecht.



Der großzügig und eben gestaltete Weg zum Eingang ermöglicht eine komfortable Nutzung für Menschen, die auf Hilfsmittel angewiesen sind. Die Verwendung von Asphalt als Oberfläche ist kostengünstig und als barrierefreie Oberfläche gut geeignet.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



Barrierefreiheit endet nicht vor der Wohnungstüre. Ein barrierefreies Wohnumfeld ermöglicht die Nutzbarkeit für alle. Bewohner und Besucher, die auf Hilfsmittel wie Rollatoren oder Rollstühle angewiesen sind, profitieren von einer barrierefreien Gestaltung des Wohnumfelds ebenso wie Familien mit Kinderwagen. Auch der Transport z.B. sperriger Gegenstände wird erleichtert.

Erschließung auf dem Grundstück

Eine barrierefreie Wohnung kann nur dann sinnvoll genutzt werden, wenn auch der Weg vom öffentlichen Straßenraum bis zur Wohnung inklusive aller notwendigen Ausstattungselemente barrierefrei gestaltet ist. Haupteingänge müssen nach DIN 18040-2 stufen- und schwellenlos erreichbar sein. Es ist empfehlenswert, alle Eingänge stufenlos zu gestalten.

§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Die BayBO schreibt eine barrierefreie Erreichbarkeit der baurechtlich geforderten barrierefreien Wohnungen vor (Erläuterung vgl. Seite 13).

Nach DIN 18040-2 muss der Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Wohnung und zu den Gemeinschaftseinrichtungen für den Nutzer mit dem größten Platzbedarf – dies ist normalerweise ein Rollstuhlfahrer – ausgelegt sein. Erst innerhalb der Wohnung wird zwischen eingeschränkter (Basisstandard) und uneingeschränkter Rollstuhlnutzung (R-Standard) unterschieden.

Gehwege auf dem Grundstück

Grundsätzlich muss bei den Gehwegen auf dem Grundstück zwischen Wegen von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. auch dem barrierefreien Stellplatz zum Haupteingang (Hauptweg) und anderen Wegen auf dem Grundstück (z.B. zum Spielplatz, Verbindungswege etc.) unterschieden werden.

Hauptweg

Der Weg von der öffentlichen Verkehrsfläche und von barrierefreien Stellplätzen zum Haupteingang des Gebäudes muss mind. 150 cm breit sein, damit ein Rollstuhlfahrer ggf. auch wenden kann. Nach max. 15 m Länge ist eine Begegnungsfläche von mind. 180 cm x 180 cm notwendig. Bei kurzen Wegen bis zu einer Länge von 6 m kann davon ausgegangen werden, dass keine Richtungsänderung notwendig ist. Daher ist in diesem Fall auch eine Wegbreite von mind. 120 cm möglich, wenn am Anfang und Ende eine Rangierfläche von mind. 150 cm x 150 cm vorgesehen ist. Rangier- und Begegnungsflächen können dabei auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Erschließungsfläche vor dem Haupteingang

Für eine barrierefreie Erreichbarkeit ist es notwendig, dass Erschließungsflächen vor dem Haupteingang nicht stärker als 3% geneigt sind (3 cm auf 100 cm). Für Erschließungsflächen, die eine Länge von 10 m nicht überschreiten, ist laut DIN 18040-2 auch eine Längsneigung von max. 4% möglich. Da anders als bei der Rampe in diesem Fall keine Radabweiser notwendig sind, ist eine seitliche Absicherung nach dem Gegenkippr-Prinzip sinnvoll. Diese Lösungen benötigen viel Platz und eignen sich deshalb nur für geringe Höhenunterschiede. Für die Überwindung größerer Höhendifferenzen ist die Ausbildung einer Rampe oder die Unterbringung eines Aufzugs notwendig. Vor Eingangstüren muss eine ausreichend große (vgl. 4.3.3.4 DIN 18040-2) und ebene Bewegungsfläche (max. 2,5 % Neigung zur Entwässerung) vorgesehen sein.



DIN 18040-2

vgl. 1 DIN 18040-2

Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl.

vgl. 4.1 DIN 18040-2

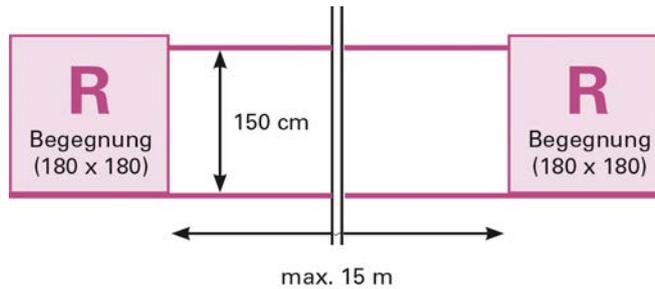
Die Verkehrs- und Bewegungsflächen müssen für die Personen, die je nach Situation den größten Flächenbedarf haben, in der Regel Nutzer von Rollstühlen oder Gehhilfen, so bemessen sein, dass die Infrastruktur des Gebäudes barrierefrei erreichbar und nutzbar ist.



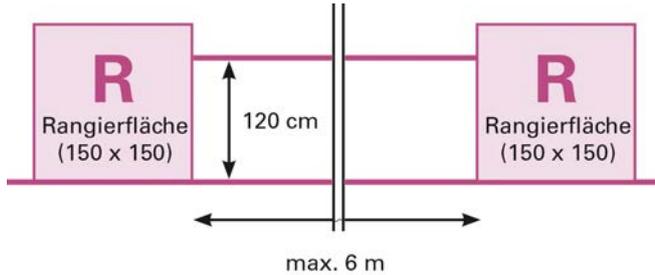
Die Differenzierung zwischen Haupt- und Nebenwegen erleichtert auch Ortsunkundigen die Orientierung. Klar gekennzeichnete und barrierefreie Wege zum Haupteingang ermöglichen eine gleichberechtigte Nutzung für alle.

Weg zum Haupteingang

150 cm Breite auf einer Länge von bis zu 15 m + danach Begegnungsfläche
180 cm x 180 cm



120 cm Breite (ohne Richtungswechsel) auf einer Länge von bis zu 6 m davor + danach Rangierfläche
150 cm x 150 cm



Erschließungsflächen unmittelbar vor dem Haupteingang

Bis zur notwendigen Bewegungsfläche* vor dem Eingang sind folgende Neigungen möglich:
(*darf nur eine zur Entwässerung notwendige Neigung von max. 2,5% haben)

- **max. 3% Längsneigung:** Länge bis zur Rangier- oder Begegnungsfläche
- **max. 4% Längsneigung:** auf einer Länge von max. 10 m (d.h. max. 40 cm Höhensprung, seitliche Sicherung nach dem Gegenkipp-Prinzip sinnvoll)

Andere Wege auf dem Grundstück



Neigung von Gehwegen

- **max. 3% Längsneigung**
- **max. 2,5% Querneigung:** Gehwege bis zu einer Längsneigung von 3% (wenn zur Abführung v. Oberflächenwasser notwendig)
- **max. 6% Längsneigung ohne Querneigung:** Teilstücke von Gehwegen auf dem Grundstück bis zu 10 m Länge, + danach Zwischenpodest mit einem max. Längsgefälle von 3% (gilt nicht für die Flächen unmittelbar vor dem Haupteingang, hier ist die Ausbildung einer Rampe notwendig)



Die Randbegrenzungen der barrierefreien Wege und der Wechsel im Plattenbelag bei der Wegkreuzung ermöglichen eine taktile Orientierungshilfe für blinde oder visuell eingeschränkte Menschen. Die Beleuchtung markiert Kreuzungspunkte auch im Dunkeln.

📍 Hof, Doebereinerstraße



Leichte Höhenunterschiede können auch durch geneigte Flächen überwunden werden.

📍 München, Barthstraße

Andere Wege auf dem Grundstück

Für andere Wege auf dem Grundstück werden eine Breite von 120 cm sowie zusätzliche Wendemöglichkeiten am Anfang und am Ende empfohlen.

Neigung von Gehwegen

Wege können eine Längsneigung von 3% haben. Anders als bei der Fläche unmittelbar vor dem Haupteingang ist auf einer Länge von max. 10 m eine Neigung von 6% (keine Querneigung) ohne die Ausbildung einer Rampe möglich (6 cm auf 100 cm; auf 10 m können 60 cm Höhenunterschied ausgeglichen werden).

Oberflächen

Für eine barrierefreie Gestaltung sollte die Oberfläche barrierefreier Gehwege fest und eben sein. Geeignet hierfür sind z.B. Betonpflaster, Asphalt oder Plattenbeläge mit einer rutschfesten aber nicht zu unebenen Oberfläche.

Orientierung

Menschen mit eingeschränkter Sehfähigkeit wird die Orientierung durch optisch klar wahrnehmbare und ertastbare Kanten bzw. Randbegrenzungen sowie durch taktil erfassbare Bodenbeläge erleichtert. Zusätzlich sollten die Wege ausreichend beleuchtet und durch eine kontrastierende Gestaltung gut erkennbar sein. Eine klare und eindeutige Wegeführung erleichtert die Auffindbarkeit des Eingangs.

Rampen im Außenbereich

Müssen größere Niveauunterschiede zu den Eingängen überwunden werden, so ist die Ausbildung einer Rampe oder eines Aufzugs notwendig, um die Barrierefreiheit zu erreichen. Nachträglich angebaute Rampen können etwa bei Bestandsgebäuden mit Hochparterre eine gute Möglichkeit sein, Höhenunterschiede zu überbrücken. Wenn wirtschaftliche oder bautechnische Gründe die Errichtung eines Aufzugs nicht zulassen, können auf diese Weise zumindest im Erdgeschoss barrierefreie Wohnungen angeboten werden. Eine Rampenanlage benötigt viel Platz und wird deshalb meist an der Längsseite des Gebäudes angeordnet. Im Bestand kann eine Rampe beispielsweise auch gut mit einer Erhöhung des Geländeneiveaus kombiniert werden.

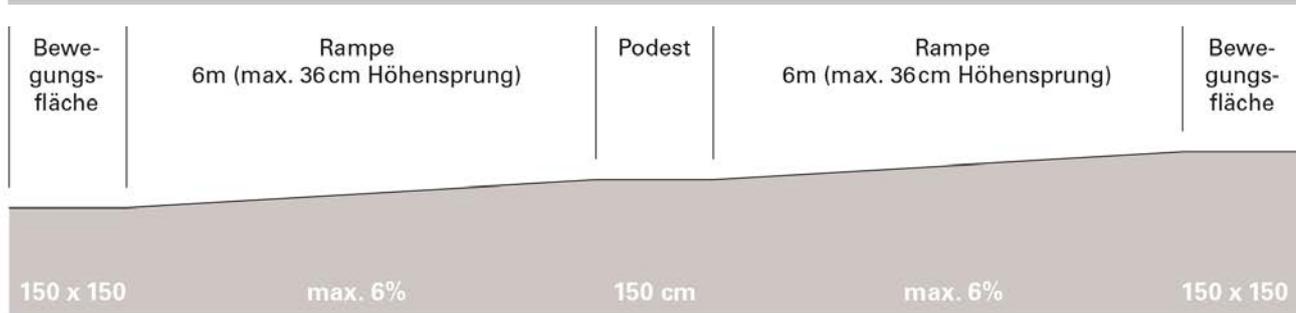


DIN 18040-2

Übersicht der Bewegungsflächen und Neigungen für Gehwege zum Haupteingang und auf dem Grundstück

vgl. 4.2.1 DIN 18040-2
und 4.2.3 DIN 18040-2

Rampen im Außenbereich



DIN 18040-2

Rampen müssen leicht zu nutzen und verkehrssicher sein

- Neigung max. 6%
keine Querneigung
- Bewegungsfläche
150 cm x 150 cm vor und nach der Rampe
- nutzbare Laufbreite mind. 120 cm
- nach max. 6 m oder bei Richtungsänderung Zwischenpodest (nutzbare Länge Podest mind. 150 cm).
- keine abwärtsführende Treppe in Verlängerung der Rampe

vgl. 4.3.7 DIN 18040-2



Durch eine Rampe kann das höhergelegene Erdgeschoss des Bestandsgebäudes aus dem Jahr 1963 barrierefrei erreicht werden. Begrenzende Wandscheiben verhindern ein seitliches Überfahren der Rampe. Handläufe zu beiden Seiten ermöglichen die sichere Nutzbarkeit für in der Mobilität eingeschränkte Fußgänger.

◆ München, Pertisaustraße

Die nutzbare, das heißt nicht durch Geländer, Radabweiser oder ähnliches eingeschränkte Breite einer Rampe muss mind. 120 cm betragen. Nach spätestens 6 m muss zur Erholung ein Podest mit einer Länge von 150 cm vorhanden sein. Die Längsneigung darf 6% nicht überschreiten (6 cm auf 100 cm; nach 6 m sind 36 cm Höhenunterschied überwunden). Vor und nach der Rampe muss eine Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm einen Richtungswechsel ermöglichen. Gegenüber der Rampe darf keine abwärtsführende Treppe angebracht sein. Rampen müssen mit Handläufen für Fußgänger ausgestattet sein. Um Rollstuhlfahrer gegen ein seitliches Abkippen zu sichern, sind – sofern keine Wand an die Rampe grenzt – an den seitlichen Rändern Radabweiser anzubringen.

Aufzug

Gilt es, ein ganzes Geschoss barrierefrei zu erschließen, ist ein Aufzug aufgrund des geringen Platzbedarfs von großem Vorteil. Der Bau des Aufzugs als auch die Wartung der Anlage sind jedoch in der Regel kostenintensiv. Wird für alle Geschosse ein Aufzug vorgesehen, kann dieser auch einen bereits im Bestand vorhandenen Höhensprung mit überwinden.



Durch die nachträgliche Anhebung des Hofniveaus und die Errichtung einer in das Gelände integrierten Mischform aus Rampe und geneigtem Weg können die im Hochparterre liegenden Erdgeschosswohnungen und ein für das ganze Quartier zugänglicher Gemeinschaftsbereich barrierefrei erreicht werden.
 📍 München, Walchenseeplatz

Ein als Durchlader gestalteter Aufzug erschließt bei dem linken Projekt nicht nur die im Hochparterre gelegenen Wohnungen, sondern kann zusammen mit einem Laubengang auch die Bestandswohnungen aller Geschosse erreichen. Somit ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Aufzugs höher als bei dem rechten Beispiel, bei dem nur ein Geschoss erreicht wird.

📍 links Neu-Ulm, Wilhelm Str. Innenhof; rechts München, Valleystraße



Überwindung des vorhandenen
Niveauunterschieds durch eine Rampe
♦ Aachen, privates Einfamilienhaus

Lösungen bei Einfamilienhäusern

Bei bestehenden Gebäuden ist gewöhnlich ein Niveauunterschied von mindestens einer Treppenstufe vorhanden. Dieser kann, wenn es im Bereich des Vorgartens genügend Platz gibt, mittels einer Rampe einfach ausgeglichen werden. Aus Gründen der sicheren Benutzbarkeit sollten hier die Vorgaben nach DIN 18040-2 beachtet werden. Bei Neubauten sollte von vornherein auf einen Höhenunterschied verzichtet werden.

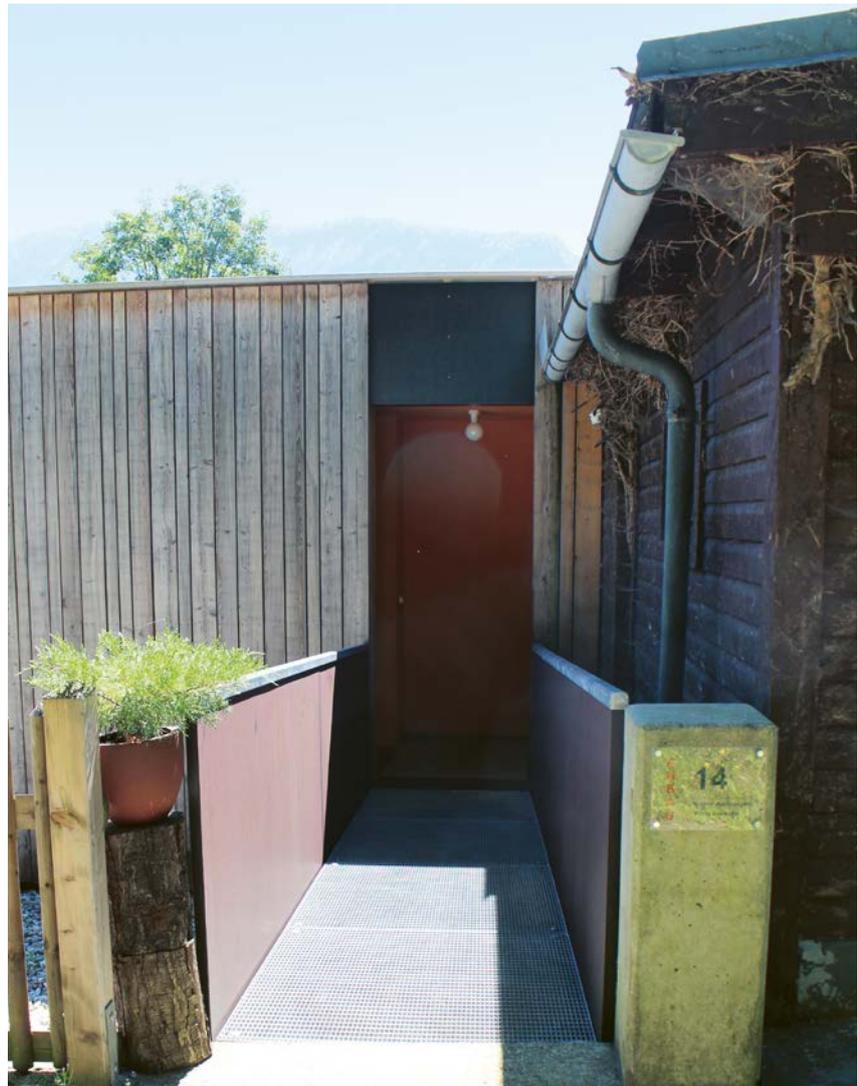
Bei größeren Höhenunterschieden (z.B. bei Siedlerhäusern mit hohem Eingangsniveau) kann ein Hebelift Abhilfe schaffen. Ist dies aus finanziellen Gründen nicht möglich, so empfiehlt es sich, zumindest beidseitig ein gut nutzbares Gelände anzubringen (vgl. DIN 18040-2 Abschnitt 4.3.6.3).

Sonderlösung

Für Gebäude in Hanglage bietet sich zur barrierefreien Erschließung von der Bergseite aus auch eine einfache Brücke an.



Überwindung des vorhandenen
Niveauunterschieds durch einen
Hebelift
Privates Einfamilienhaus



Durch die Errichtung einer Brücke kann der am Hang gelegene Anbau dieses Gebäudes barrierefrei erschlossen werden. Da das Gebäude in einer schnee-reichen Region liegt, wurde ein rutschfestes Gitter als Bodenbelag gewählt. So bleibt auch im Winter nur wenig Schnee liegen, der sich einfach abkehren lässt.
♦ Kiefersfelden, privates Einfamilienhaus

Zugangs- und Eingangsbereiche

Auffindbarkeit

Der Eingang eines Gebäudes ist ein besonders wichtiger Bereich und trägt durch seine Gestaltung zur Identifikation mit dem Gebäude bei. Er muss mehreren Anforderungen gerecht werden: Neben der geforderten Barrierefreiheit muss er auch Aspekte der Sicherheit genügen. Der Eingangsbereich muss für Ortsunkundige wie Besucher oder Notdienste schnell auffindbar sein. Gerade bei großen Wohnanlagen ist es wichtig, dass man hier Informationen vorfindet, die eine Orientierung innerhalb der Wohnanlage ermöglichen.

DIN 18040-2 fordert neben der barrierefreien Erreichbarkeit (vgl. „Erschließung auf dem Grundstück“ auf Seite 41) auch eine leichte Auffindbarkeit des Eingangs. Menschen, die Probleme mit ihrer Wahrnehmungsfähigkeit haben, sei es durch vermindertes oder fehlendes Sehvermögen oder durch kognitive Einschränkungen, sollen sich sicher zurechtfinden können.

Die Auffindbarkeit der Eingänge wird in erster Linie durch eine einfache, klare und gut erkennbare Wegeführung erreicht. Ertastbare Elemente wie Sockel, Absätze oder ein Wechsel im Bodenbelag erleichtern sehbehinderten Menschen die Orientierung ebenso wie eine kontrastreiche Gestaltung. Die Norm nennt hier als Beispiel ein helles Türelement bei dunkler Umgebungsfläche. Aber auch eine dreidimensionale Gestaltung, z.B. durch Vordächer in Kombination mit Briefkastenanlagen oder durch auskragende Eingangselemente, ermöglicht eine deutliche Kennzeichnung des Eingangs. Überdachungen bieten zudem Schutz vor Witterung beim Aufschließen der Tür, das mit zunehmenden Einschränkungen länger dauern kann.

Besonders wichtig ist eine gute und blendfreie Ausleuchtung der Eingangsbereiche. Die Beleuchtung sollte sich automatisch ein- und nach ausreichender Zeit auch wieder ausschalten. Die Hausnummer muss gut zu erkennen und auch im Dunkeln lesbar sein.

Durch bauliche Elemente wie z.B. Vordächer und eine zusätzliche farbliche Gestaltung lassen sich Eingangsbereiche hervorheben.



Nicht nur die Bewohner eines Gebäudes können sich durch eine klare und kontrastreiche Gestaltung besser orientieren, auch Besucher, Kinder und Notdienste finden sich dadurch leichter zurecht.



Die farbige Gestaltung der Briefkästen und der Wechsel im Bodenbelag kennzeichnet den Eingangsbereich für sehgeschwache und blinde Menschen. Durch die Deckenleuchte ist eine gute Ausleuchtung gewährleistet. Die vertikal angebrachte Griffstange verhindert eine Verschattung des Türschlosses.

📍 München, Dientzenhoferstraße



Eine deutliche, kontrastreiche und weithin sichtbare Darstellung der Hausnummer erleichtert die Auffindbarkeit des Eingangs.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



DIN 18040-2

Zugangs- und Eingangsbereiche müssen leicht auffindbar und barrierefrei erreichbar sein.

vgl. 4.2.3. DIN 18040-2



Bestand



Das auskragende Bauteil mit den zwei Säulen erleichtert die Auffindbarkeit des Eingangs. Durch eine neue kontrastierende farbige Gestaltung (weiß/rot statt zuvor einheitlich grau) wird dies noch weiter akzentuiert.

📍 Neu-Ulm, Reuttierstraße nach Modernisierung

DIN 18040-2

Türen müssen deutlich wahrnehmbar, leicht zu öffnen und schließen und sicher zu passieren sein.

- Untere Türanschläge und Schwellen sind nicht zulässig. Sind sie technisch unabdingbar, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein.
- lichte Breite Durchgang ≥ 90 cm
- lichte Höhe über Oberkante Fertigfußboden ≥ 205 cm
- Laibung ≤ 26 cm
- Drücker, Griff
- Abstand zu Bauteilen und Ausstattungselementen (z.B. Briefkästen) ≥ 50 cm
- Drücker Höhe bei manuell bedienbaren Türen 85 cm über Oberfläche Fertigfußboden. Wenn keine Wohnung für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung vorhanden ist, sind andere Maße in einem Bereich von von 85 cm–105 cm vertretbar.
- automatische Türsystem Taster auf 85 cm
- ausreichend Bewegungsflächen zur Bedienung der Tür müssen vorhanden sein

vgl. 4.3.3. DIN 18040-2

Hauseingangstüren

Für die langfristige und komfortable Nutzbarkeit sind eine ausreichende lichte Breite von Türen und ausreichende Bewegungsflächen vor und hinter dem Eingang notwendig. Bei der lichten Mindestdurchgangsbreite von 90 cm muss auch das offenstehende Türblatt mitgerechnet werden. Zur klaren Orientierung müssen Türen gut wahrzunehmen sein.

Die Türen müssen mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein. Ein auf 85 cm angebrachter Türdrücker ist zwar für Rollstuhlfahrer geeignet, Menschen mit kognitiven oder visuellen Einschränkungen können von der ungewohnt tiefen Lage des Türgriffs jedoch irritiert werden. Eine Alternative bieten Griffstangen. Sie sind schnell zu erkennen und ermöglichen eine Benutzung der Tür im Stehen und Sitzen. Kommen elektrische Türöffner zum Einsatz, so ist darauf zu achten, dass diese gut auffindbar sind und sich ihre Funktion schnell erschließen lässt.

Bedienelemente, Kommunikationsanlagen und Ausstattungselemente im Eingangsbereich

Alle Bedienelemente wie Klingelanlagen oder Gegensprechanlagen und alle Ausstattungselemente (z.B. Briefkästen) müssen barrierefrei erreichbar und mit der Hand gut zu bedienen sein.

Türöffner und Klingelanlage müssen derart ausgeführt sein, dass sie „zwei Sinne“ ansprechen (vgl. Seite 16). Dies kann beispielsweise erreicht werden, indem sie eine kontrastreiche Gestaltung aufweisen (Sehsinn) und gleichzeitig gut ertastbar (Tastsinn) oder akustisch wahrnehmbar sind (Hörsinn).

Neben der Funktion eines Bedienelementes sollte auch das Auslösen der Funktion eindeutig zu erkennen sein. Dies kann entweder auf einfache Weise z.B. durch hör- und gleichzeitig fühlbares Einrasten erfolgen oder durch spezielle Ton- und Lichtsignale angezeigt werden. Touchscreens o.ä. sind nicht geeignet.

Für eine komfortable Nutzbarkeit müssen ausreichend Bewegungsflächen vor dem jeweiligen Element vorhanden sein (150 cm x 150 cm, bei seitlicher Anfahrt 120 cm x 150 cm). Bei einer frontalen Anfahrt muss eine Unterfahrbarkeit von mind. 15 cm möglich sein.



Die Griffstange ist leicht zu erkennen. Vor der Türe befindet sich in Öffnungsrichtung eine Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm

📍 Neu-Ulm, Edisonallee



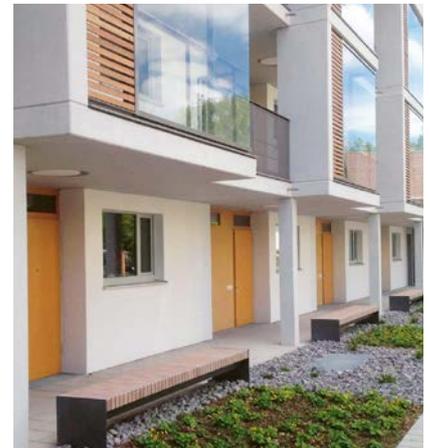
Eine Lichtschranke ermöglicht das automatische Öffnen der Haustüre von innen. Zusätzlich kann die Türe durch einen deutlich gekennzeichneten Schalter in einer für Rollstuhlnutzer geeigneten Höhe betätigt werden.

📍 München, Pertisaustraße



Die unterfahrbare Briefkastenanlage im geschützten Eingangsbereich ist auch für Rollstuhlfahrer gut nutzbar.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



Bänke vor den Eingängen als wiederkehrende Elemente

📍 Stockdorf, Vitusstraße

Sofern in einem Gebäude keine Wohnung für eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung vorhanden ist, können die Bedienelemente in den Zugangs- und Erschließungsbereichen des Gebäudes auf einer Höhe von 85 cm bis 105 cm untergebracht werden. Taster für automatische Türen müssen sich jedoch immer auf einer Höhe von 85 cm befinden, da davon auszugehen ist, dass es sich bei den Nutzern vorwiegend um Rollstuhlfahrer handelt. Ausstattungselemente dürfen nicht in Räume hineinragen und Bewegungs- und Nutzflächen einschränken. Sie müssen von blinden Menschen gut ertastet werden können, um Verletzungen zu vermeiden.

Zusätzliche Erleichterungen im Eingangsbereich

Bänke vor den Wohnungseingängen bieten die Möglichkeit, zum Öffnen der Wohnungstüre Einkaufstüten oder tragbare Kindersitze kurz abzustellen. Man kann sich aber dort auch mit den Nachbarn treffen und Kontakte knüpfen. Gerade für Menschen, die nicht mehr so mobil sind, sind Kontaktmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld besonders wichtig.



Bänke vor der Türe erleichtern nicht nur den Alltag, sondern fördern auch die Kommunikation unter den Bewohnern.

DIN 18040-2

Es wird empfohlen für jede Wohnung im Standard R einen barrierefreien PKW-Stellplatz vorzusehen.

- PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind entsprechend zu kennzeichnen und müssen in der Nähe der barrierefreien Zugänge angeordnet sein.
- Sie müssen mindestens 350 cm breit und 500 cm lang sein.
- Befinden sich die PKW-Stellplätze in Garagen, müssen die Garagentore mit einem Antrieb zum automatischen Öffnen und Schließen ausgerüstet sein.

vgl. 4.2.2 DIN 18040-2

Abstellplätze und Nebengebäude

PKW-Stellplätze

Für viele mobilitätseingeschränkte Personen ist das Auto die einzige Möglichkeit mobil zu bleiben. Daher ist die Anordnung von barrierefreien und Standard-Stellplätzen in der Nähe des Hauseingangs notwendig und sinnvoll. Auch Hilfsdienste benötigen eingangsnaher Stellplätze, etwa wenn eine Person zum Arzt begleitet werden soll. Für eine gute Nutzbarkeit wäre es sinnvoll, auch Standard-Parkplätze größer zu dimensionieren als in den Mindestanforderungen festgelegt (z.B. 3 m breite Komfortparkplätze).

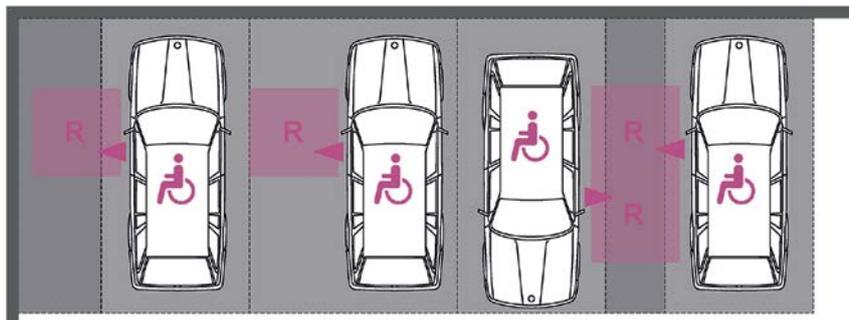
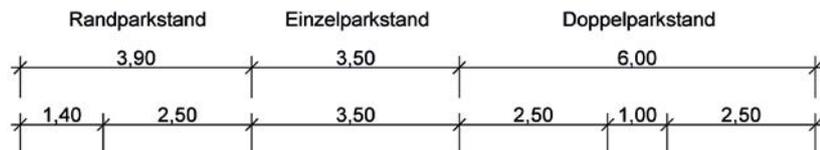
§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Die Bayerischen Bauordnung und die Garagen- und Stellplatzverordnung machen für Wohnungen keine Vorgaben zur Anzahl barrierefreier Stellplätze. Lokal können aber Gemeinden in eigener Verantwortung Vorschriften hierzu in örtlichen Bauvorschriften oder städtebaulichen Satzungen erlassen. Diese müssen vor Ort bei der zuständigen Behörde erfragt werden.

DIN 18040-2 empfiehlt für jede Wohnung im Standard R einen barrierefreien Stellplatz. Befinden sich diese Stellplätze in Garagen, müssen die Garagentore automatisch zu öffnen sein.

Nach EAR (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) sind folgende Anordnungen für barrierefreie Stellplätze zu empfehlen:



Stellplätze in der Nähe des Hauseingangs sind für eine gute Nutzbarkeit wichtig. Barrierefreie Stellplätze müssen gekennzeichnet werden.

📍 Neu-Ulm, Edisonallee



Gut erreichbare und benutzbare Stellplätze erhöhen die Mobilität im Alter und erleichtern Hilfsdiensten oder pflegenden Angehörigen die Arbeit.



Überdachte und gut erreichbare Fahrradstellplätze in Eingangsnähe erleichtern den Bewohnern die Nutzbarkeit.
 📍 Oberammergau, Am Rainenbichl



Barrierefreie Erschließungen mit Laubengängen und ausreichend dimensionierten Aufzügen ermöglichen es, das Fahrrad vor der Wohnungstüre abzustellen
 📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße

Fahrradstellplätze

Das Fahrrad ist für viele eines der wichtigsten Fortbewegungsmittel und dient insbesondere auch Senioren zum Erhalt der körperlichen Gesundheit. Innerhalb der Stadt bietet es eine ökologische, zeit- und geldsparende Alternative zum Auto, aber auch zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Durch die Ausstattung mit Elektromotoren gewinnt das Fahrrad für Senioren zusätzlich an Attraktivität.

§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Nach der Bayerischen Bauordnung sind für Gebäude der Gebäudeklasse 3 bis 5 (i.d.R. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen), soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich (vgl. Art. 46 Wohnungen Abs. 2 BayBO).

DIN 18040-2 macht keine Aussage zu Fahrradstellplätzen.

Nicht nur für ältere Menschen ist es besonders wichtig, dass das Fahrrad schnell und bequem erreichbar ist und sicher abgestellt werden kann. Aus diesem Grund sind Fahrradstellplätze im Bereich des Eingangs ratsam, die auch eine sichere Abschließbarkeit gewährleisten.

Aus Gründen der Sicherheit werden insbesondere hochwertige Fahrräder oft mit in die Wohnung genommen. Barrierefreie Aufzüge und Erschließungen erweisen sich auch hier als hilfreich.

+

Die schnelle Erreichbarkeit und sichere Abstellmöglichkeit des Fahrrads ermöglicht Senioren mehr Selbstständigkeit, besonders wenn kein Auto mehr benutzt werden kann oder öffentliche Verkehrsmittel nicht in unmittelbarer Nähe sind.



Abgesenkte Mülltonnen können von kleinen Menschen oder Menschen im Rollstuhl besser erreicht werden. Durch eine Öffnung des Abstellplatzes nach hinten kann die Mülltonne für die Entleerung herausgeschoben werden.
 ♡ Feldafing, Bahnhofstraße



Aktivplätze für Senioren erfreuen sich immer mehr an Beliebtheit
 ♡ Parkbank in Fürstenfeldbruck



Sitzgelegenheiten und Treffpunkte im Freibereich
 ♡ Ingolstadt, Nürnberger Straße



Unterfahrbare Hochbeete ermöglichen auch Rollstuhlnutzern die Gartenarbeit.
 ♡ München, Walchenseeplatz



Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe sind für Personen, die sich zeitweilig oder dauerhaft nicht so leicht von Ihrem Wohnhaus entfernen können, sehr wichtig und erhöhen den Kontakt unter den Bewohnern.

Nebengebäude für Müll

Die Müllentsorgung ist für mobilitätseingeschränkte Personen oft nur schwer zu bewerkstelligen. Niedrige und gut erreichbare Mülltonnen in Eingangsnähe erleichtern älteren Menschen, Rollstuhlfahrern, kleinwüchsigen Menschen und Kindern die Benutzung der Tonnen.

Öffentliche oder halböffentliche Freibereiche

Ältere Menschen, aber auch Familien mit Kleinkindern verbringen mehr Zeit im direkten Umfeld der Wohnung. Gut und vielfältig nutzbare Freibereiche mit unterschiedlichen Betätigungsmöglichkeiten tragen entscheidend zu einer gesteigerten Wohnqualität bei. Sie sollten barrierefrei zugänglich sein (siehe „Erschließung auf dem Grundstück“ auf Seite 41). Eine Ausstattung mit barrierefreien Einrichtungsgegenständen (z.B. unterfahrbare Hochbeete oder unterfahrbare Sandkisten für Kinder im Rollstuhl) bietet eine sinnvolle Ergänzung.

Spiel- oder Aktivplätze im direkten Wohnumfeld bieten eine wichtige Kontaktmöglichkeit und sind für Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, und für Familien mit Kleinkindern wichtige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Das Thema Inklusion wurde neu in DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ (Ausgabedatum Oktober 2020) aufgenommen.

5.3 Gebäude

Mehrfamilienhäuser

Die gute und nachhaltige Nutzbarkeit eines Wohngebäudes und der darin befindlichen Wohnungen hängt stark von der Organisation und Gestaltung seiner Erschließung ab. Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen ermöglicht den Besuch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen (auch wenn die Wohnungen innen nicht barrierefrei gestaltet sind). Treten bei Bewohnern plötzliche oder temporäre Behinderungen auf, kann der Weg zur eigenen Wohnung noch selbstständig zurückgelegt werden. Durch die verbesserte Erreichbarkeit werden darüber hinaus der Komfort und die Nutzbarkeit für alle erhöht.

Bewohner, Besucher und auch Rettungskräfte sollten sich innerhalb eines Gebäudes – besonders wenn es sich dabei um große Wohnkomplexe handelt – schnell und leicht zurechtfinden. Eine klare Struktur der Wegeführung mit markanten Orientierungspunkten, die genaue Kennzeichnung der Geschosse sowie farbige Gestaltungselemente verbessern die Orientierung.

Erschließungsbereiche wie Flure, Laubengänge oder Aufzüge dienen bei Mehrfamilienhäusern auch der Kommunikation. Hier werden Kontakte geknüpft, die gegenseitige Hilfe erst möglich machen. Eine barrierefreie Gestaltung mit großzügigen Bewegungsflächen kommt dem zugute. Geräumige Flure mit Verbreiterungen zum Wenden können als Treffpunkte dienen. In einem großzügigen Aufzug ist es leichter ein Gespräch anzufangen, als auf beengtem Raum.



DIN 18040-2

Ebenen des Gebäudes, die barrierefrei erreichbar sein sollen, müssen stufen- und schwellenlos zugänglich sein.

vgl. 4.3.1 DIN 18040-2



Großzügig gestaltete Erschließungsbereiche bieten auch die Möglichkeit den Bereich vor der eigenen Wohnung individuell zu gestalten. Gleichzeitig sollte aber darauf geachtet werden, dass die notwendigen Bewegungsflächen nicht eingeschränkt werden.

📍 München, Barthstraße



Die großzügige räumliche Planung, die eine barrierefreie Gestaltung der Erschließung von Mehrfamilienhäusern mit sich bringt, kann sich positiv auf die Kommunikation auswirken. Eine großzügige und schwellenlose Erschließung erhöht den Komfort für alle.



Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Die BayBO schreibt eine barrierefreie und stufenlose Erreichbarkeit der baurechtlich geforderten barrierefreien Wohnungen vor. Deshalb wird Abschnitt 4.3.6 Treppen von der Einführung als Technische Baubestimmung ausgenommen und ist daher nicht verpflichtend anzuwenden.

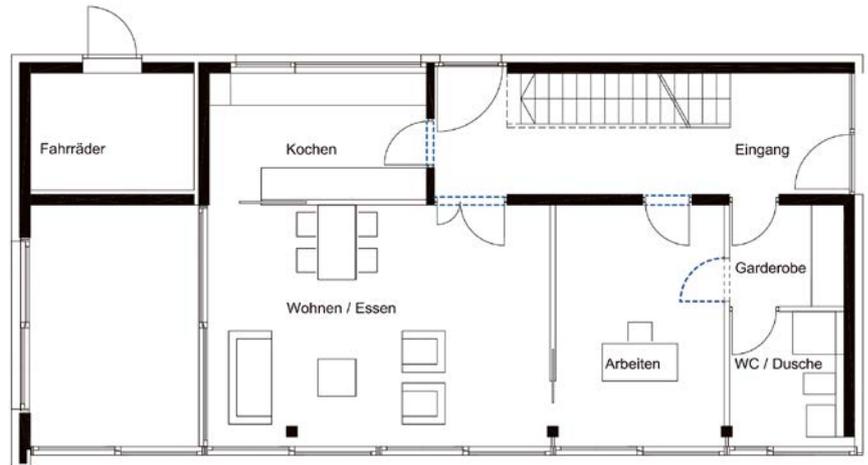
Nach DIN 18040-2 muss der Weg von der Eingangstüre bis zur barrierefreien Wohnung oder zu einer Gemeinschaftseinrichtung von allen Bewohnern und Besuchern barrierefrei passierbar sein. Somit sind auch hier (vgl. auch „Erschließung auf dem Grundstück“ auf Seite 41) die Bewegungsflächen für Rollstuhlnutzer ausschlaggebend.

Sonderthema Einfamilienhäuser

Für Einfamilienhäuser gibt es keine gesetzlichen Anforderungen für eine barrierefreie Erschließung (vgl. „Rechtslage in Bayern – Was ist wann gefordert?“ auf Seite 13). Dennoch sollte bei Neubauten immer auch die Möglichkeit wahrgenommen werden, eine barrierefreie Erschließung und die dafür notwendigen Flächen von vornherein einzuplanen. Dabei kann z.B. der Platz für den erst später zu errichtenden Aufzug einkalkuliert werden. Eine geradläufige Treppe erleichtert den nachträglichen Einbau eines Treppenlifts. In Einfamilienhäusern kann, wenn genügend Fläche vorhanden ist (z.B. abtrennbarer Bereich oder Zimmer, ausreichend großes Bad etc.), die barrierefreie Erreichbarkeit einer Ebene ausreichen, wodurch der kostenintensive Einbau eines Aufzugs überflüssig wird. Bei Hanglagen gibt es oft die Möglichkeit, beide Ebenen gesondert barrierefrei zu erreichen.



Einfamilienhäuser können flexibel und langfristig genutzt werden, wenn die Treppe so angeordnet ist, dass sie später abgetrennt werden kann. Auch während der Nutzung als zusammenhängende Wohneinheit können so gegenseitige Störungen gering gehalten werden.



Der Grundriss ist so gestaltet, dass der Erdgeschossbereich des Einfamilienhauses bei Bedarf abgetrennt werden kann. Ein ausreichend großes Bad und ein abtrennbarer Raum sind vorhanden.

📍 München, privates Einfamilienhaus

Wird die Treppe so angeordnet, dass sie ohne größeren Aufwand abgetrennt werden kann, ermöglicht dies im Bedarfsfall eine separate Nutzung von Erd- und Obergeschoss. Grundrisse, die eine derartige eventuelle Umnutzung mitberücksichtigen, sind für eine lange Nutzbarkeit von Vorteil. Ein abtrennbarer Bereich im Obergeschoss bietet das Potenzial für eine häusliche oder auch finanzielle Entlastung. Die separierten Bereiche können für Familienmitglieder bzw. die Unterbringung einer Pflegekraft genutzt werden. Zur Verbesserung der finanziellen Situation ist eine externe Vermietung denkbar.

Orientierung im Gebäude

Eine klare und eindeutige Gliederung der Erschließungssysteme in Gebäuden erleichtert Menschen mit sensorischen und kognitiven Einschränkungen die Orientierung. Zusätzlich kann bei mehreren Geschossen eine farbige Gestaltung und eine gut lesbare Kennzeichnung der Geschossebenen eine wichtige Hilfe sein. Bei größeren Gebäudekomplexen mit vielen Wohnungen ist es sinnvoll, ein Leitsystem für blinde und sehbehinderte Menschen vorzusehen. Wichtig für die Orientierung ist zudem eine deutliche Kennzeichnung der Türen.



Eine große und gut kontrastierende Kennzeichnung der Geschossebene erleichtert die Orientierung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes.

📍 München, Pertisaustraße

DIN 18040-2

Hinweise für die Gebäudenutzung können visuell (durch Sehen), auditiv (durch Hören) oder taktil (durch Fühlen, Tasten z. B. mit Händen, Füßen, Blindenlangstock) wahrnehmbar gestaltet werden.

vgl. 4.4 DIN 18040-2



Eine farbige Gestaltung der unterschiedlichen Geschosse bietet eine gute Orientierungsmöglichkeit. Allerdings sollte bei der Farbauswahl die Farben rot und grün nicht unmittelbar hintereinander verwendet werden, da farbenblinde Menschen diese nicht unterscheiden können.

◆ München, Barthstraße

§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

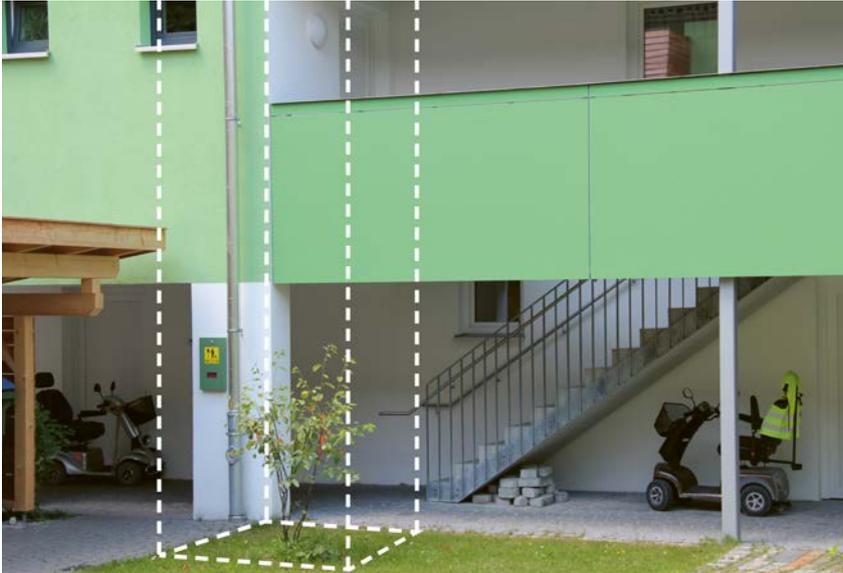
Nach Anlage A 4.2/3 BayTB Punkt 02 zu DIN 18040-2 ist der Abschnitt 4.4 Warnen, Orientieren, Leiten von der Einführung als Technische Baubestimmung ausgenommen und ist daher nicht verpflichtend zu beachten.

DIN 18040-2 gibt unter Punkt 4.4 Hinweise für Gebäude mit einfachen Strukturen. Für größere Wohnkomplexe können die Hinweise nach DIN 18040-1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ zur Orientierung herangezogen werden.

Erschließung

Bei Neubaumaßnahmen kann die Barrierefreiheit der Erdgeschoßebene durch eine ausreichende Dimensionierung der Wegeverbindungen relativ einfach hergestellt werden. Sollen auch andere Geschosse barrierefrei erreicht werden, ist dies hingegen nur durch einen kosten- und wartungsintensiven Aufzug möglich.

Wenn ein Aufzug nicht gesetzlich gefordert ist und aus Kostengründen nicht von vornherein eingebaut werden kann, sollte die Möglichkeit zur Nachrüstung immer miteingeplant werden. Bei Wohnungen im geförderten Wohnungsbau ist die Nachrüstbarkeit zwingend vorgeschrieben.



Die dreigeschossige Wohnanlage ist momentan nur über Treppen erschlossen. Der nachträgliche Anbau eines Aufzugs an die Treppenanlage mit Laubengang ist bereits vorgesehen.

📍 Oberammergau, Am Rainenbichl



Die Möglichkeit, einen Aufzug nachträglich einzubauen, kann die langfristige Nutzbarkeit einer Wohnanlage gewährleisten. Ein später notwendiger Aufzug kann dann ohne größere bauliche Eingriffe realisiert werden.



Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und einer Höhe von bis zu 13 m (gerechnet von der gemittelten Geländeoberfläche bis zum fertigen Fußboden des obersten Geschosses, ca. 6 Geschosse insgesamt) ist laut BayBO kein Aufzug gefordert (vgl. Art. 37 Abs. 4 Satz 1 BayBO). In diesem Fall müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

Bei höheren Gebäuden ist der Einbau eines Aufzuges verpflichtend und es muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.

Erschließungssysteme Neubauten

Für eine kostengünstige barrierefreie Erschließung im Neubau ist die Wahl des Erschließungssystems von Bedeutung. Hier gilt es, mehrere Aspekte zu beachten: Im Geschosswohnungsbau steht in der Regel die Wirtschaftlichkeit des Systems im Vordergrund. Mit dem Einbau eines Aufzugs sollten so viele Wohnungen wie möglich über diesen erreichbar sein. Aber auch Orientierung, Belüftung und äußere Einflüsse wie Lärmimmissionen spielen eine wichtige Rolle. Zwei der häufigsten Systeme im Geschosswohnungsbau sind die Spännererschließung, die in der Regel bis zu vier Wohnungen pro Geschoss erreicht (bei Punkthäusern auch mehr) und die Gang- bzw., in der offenen Variante, die Laubengangerschließung. Auch Mischlösungen können sinnvoll sein.

Nicht zu vernachlässigen ist die soziale Funktion der Erschließung. Viele Wohnungseinheiten in einer Ebene bieten zwar viele Kontaktmöglichkeiten, können aber auch zu Anonymität und Konflikten beitragen.

Laubengänge

Unter dem Kostenaspekt bieten Laubengänge im Geschosswohnungsbau den Vorteil, dass sich viele Wohnungen über einen Aufzug erschließen lassen. Bei entsprechender Gestaltung können individuelle Vorzonen geschaffen werden, die spontane Kontakte unter den Bewohnern begünstigen oder auch als Treffpunkte genutzt werden können.



Bei diesem Projekt können mit nur einem Aufzug in Verbindung mit einem zum Innenhof gelegenen 1,50 m breiten Laubengang in den drei Obergeschossen 36 Wohnungen barrierefrei erreicht werden. Zusammen mit den 11 im EG vorhandenen Wohnungen sind somit alle 47 Wohnungen barrierefrei erschlossen.

◆ Neu-Ulm, Edisonallee



Verbindung Neubau (links) und Bestand (rechts).



Gemeinschaftsraum im 4. OG barrierefrei angebunden.



Durch ein verbundenes Laubengangkonzept (gelb) sind die drei Bauabschnitte der Wohnanlage barrierefrei miteinander verknüpft. Rampen gleichen Niveauunterschiede aus. Es besteht die Möglichkeit, die Eckwohnungen der Bestandsgebäude (braun) barrierefrei an das neue Erschließungssystem anzubinden. Vor Witterungseinflüssen von der Überdachung geschützt, können die Bewohner aller Bauabschnitte sich jederzeit besuchen und die Gemeinschaftsbereiche (lila) erreichen. Ein Gemeinschaftsraum im 4. OG ist ebenfalls barrierefrei erreichbar.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



Die Kombination von Laubengang und Aufzug ermöglicht es, viele Wohnungen zu erschließen. Eine Spännererschließung ist gegenüber der Laubengangvariante intimer. Es kann eine Kleinstnachbarschaft entstehen. Mischlösungen mit kurzen Laubengängen oder Erschließungsgängen können die Vorteile beider Systeme verbinden.

Spänner

Bei Spännererschließungen erfolgt der Zugang zu den Wohnungen direkt über den Absatz des Treppenhauses. Die benötigte Erschließungsfläche ist geringer als beim Laubengang. Es können aber auch weniger Wohnungen erreicht werden. Ein Aufzug vergrößert die Erschließungsflächen und verringert die Wohnfläche anliegender Wohnungen.

Querliegende einläufige Treppen ermöglichen es, mehrere Wohnungen zu erreichen.

Auch Kombilösungen sind möglich.



Beispiel 3-Spänner:

Über ein Treppenhaus mit Aufzug werden bei diesem Projekt 3 Wohnungen pro Geschoss erschlossen.

📍 Würzburg, Brunostraße



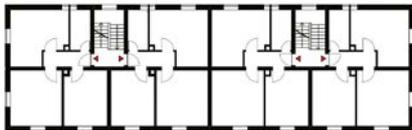
Querliegende Treppenhäuser teilweise kombiniert mit Innengängen erschließen vier Wohnungen pro Geschoss und Aufzug. Im Vergleich zur klassischen Spännerlösung können so mehr Wohnungen erreicht werden. Eine Querlüftung der kleineren Wohnungen ist nur über den Gang möglich.

📍 München, Dientzenhoferstraße

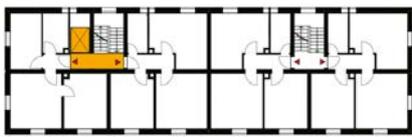
Anpassung der Erschließungssysteme im Bestand

Der übliche Erschließungstyp für Wohngebäude aus den 1950er Jahren ist die Spännererschließung mit einer zweiläufigen Treppe. Über diesen Spännertyp können meist nur zwei bis drei Wohnungen pro Geschoss erschlossen werden. Bei einer nachträglichen barrierefreien Erschließung der Obergeschosse durch einen Aufzug sind die Kosten pro Wohnung relativ hoch. Je nach Lage der Treppe kann auch nur ein halbes Geschoss auf dem Zwischenpodest erschlossen werden. Durch ergänzende Lösungen mit unterschiedlich langen Laubengängen können weitere Wohnungen angeschlossen werden.

Bestand

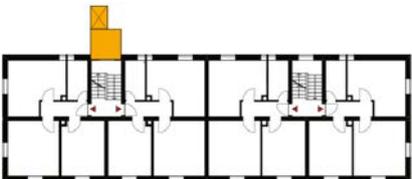


Umbauvarianten



- + alle Wohnungen einer Treppeneinheit sind schwellenlos erschlossen
- Durchlader-Aufzug ist notwendig um Hochparterre zu erreichen
- Verlust von Wohnfläche
- technisch aufwendige Lösung

Aufzug im Gebäude



- + Erleichterung für die Bewohner der oberen Geschosse
- keine vollständige Barrierefreiheit, nur Erschließung des Zwischenpodests
- relativ hoher Kostenaufwand

Aufzug an der Fassade

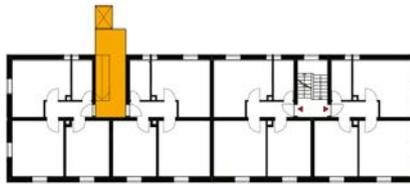


Die Aufzüge auf der Gartenseite erschließen die Zwischenpodeste der Treppen, d.h. ein Treppenlauf muss jeweils überwunden werden um in die Wohnungen zu gelangen.

📍 München, Barthstraße

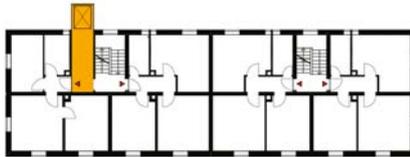
weitere Umbauvarianten

Aufzug an der Fassade und Umbau des Treppenhauses



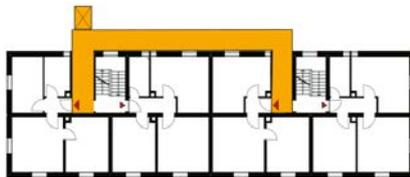
- + alle Wohnungen einer Treppeneinheit sind schwellenlos erschlossen
- relativ hoher Kostenaufwand

Aufzug an der Fassade und Zugang über das ehemalige Bad



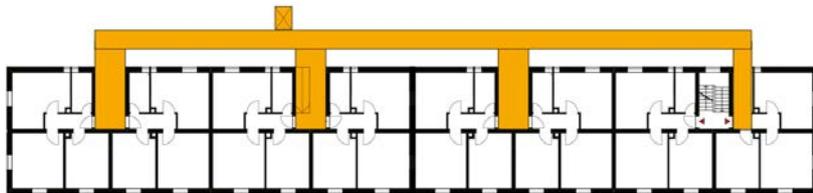
- + alle Wohnungen einer Treppeneinheit sind schwellenlos erschlossen
- + Erhalt der Treppe
- Verringerung der Wohnfläche
- relativ hoher Kostenaufwand

Aufzug an der Fassade und Zugang über das ehemalige Bad und einen kurzen Laubengang



- + alle Wohnungen sind schwellenlos erschlossen
- + Erhalt der Treppenhäuser
- Störung der Privatsphäre durch Laubengang
- Verringerung der Wohnfläche
- hoher Kostenaufwand

Abgerückter Laubengang mit Aufzug und einem neuen Treppenhaus



- + alle Wohnungen sind schwellenlos erschlossen
- + Umbau nur eines Treppenhauses
- + Verringerung der Störung der Privatsphäre durch Abrücken des Laubengangs
- sehr hoher Kostenaufwand



Neue Laubgänge und ein von zwei Seiten benutzbarer Lift ermöglichen die barrierefreie Erschließung des Bestandsgebäudes (grau) und des Ergänzungsbau (orange).

📍 Dachau, Heideweg

+ Werden Bestandsbauten durch vorgestellte Laubgänge und Aufzug erschlossen, können Ergänzungsbauten, die an das Erschließungssystem angeschlossen sind, die Wirtschaftlichkeit erhöhen, da dann noch mehr Wohnungen mit nur einem Aufzug erreicht werden können.



Ein vorgestelltes Laubengangsystem erschließt sowohl den Bestand als auch die an den Laubengang anschließenden Wohnungen der Ergänzungsbauten.
 ♣ Nürnberg, Dresdener Straße

Bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden kann, sofern Flächen für eine Nachverdichtung vorhanden sind, die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für eine nachträgliche barrierefreie Erschließung durch den zusätzlichen Anschluss von Ergänzungsbauten erhöht werden. Wenn die angegliederten Neubauten in das Erschließungssystem miteinbezogen werden, können mit nur einem Aufzug noch mehr Wohnungen erreicht werden.

Anforderungen an Flure und Laubengänge

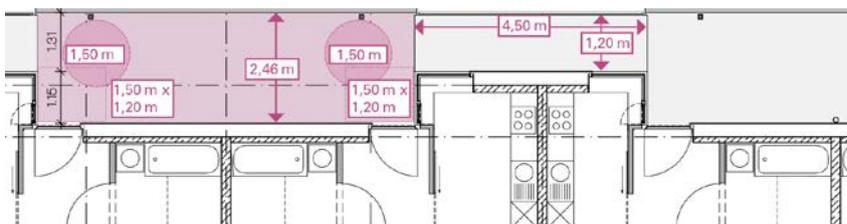
Um auch für Rollstuhlfahrer nutzbar zu sein, müssen Flure in Wohngebäuden genügend Raum bieten. Laut DIN 18040-2 ist eine nutzbare Breite von 150 cm ausreichend. Eine Ausweichfläche für den Begegnungsfall wird nicht gefordert, da Rollstuhlfahrer gegebenenfalls an der Tür zur Wohnung warten können. Für Bereiche, in denen eine Richtungsänderung für Rollstuhlfahrer nicht notwendig ist, kann die lichte Breite auch auf 120 cm reduziert werden. Dies ist aber nur bis zu einer Länge von 15 m möglich. Dann muss eine Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm zur Verfügung stehen. Sinnvollerweise kann diese mit der vor Türen notwendigen Fläche kombiniert werden. Für kurze Durchgänge reichen 90 cm (vergleichbar mit der Durchgangsbreite bei Türen).



DIN 18040-2

Flure und sonstige Verkehrsflächen müssen ausreichend breit für die Nutzung mit dem Rollstuhl oder mit Gehhilfen sein.

vgl. 4.3.2 DIN 18040-2



Rangierflächen wurden mit den Bewegungsflächen vor den Wohnungstüren kombiniert und zu einer großzügigen Vorzone ausgeweitet.

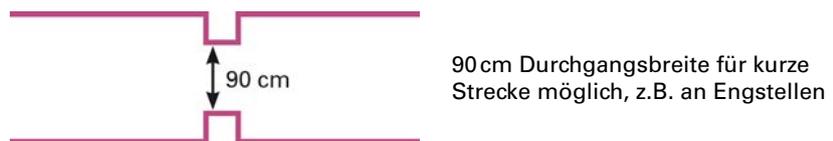
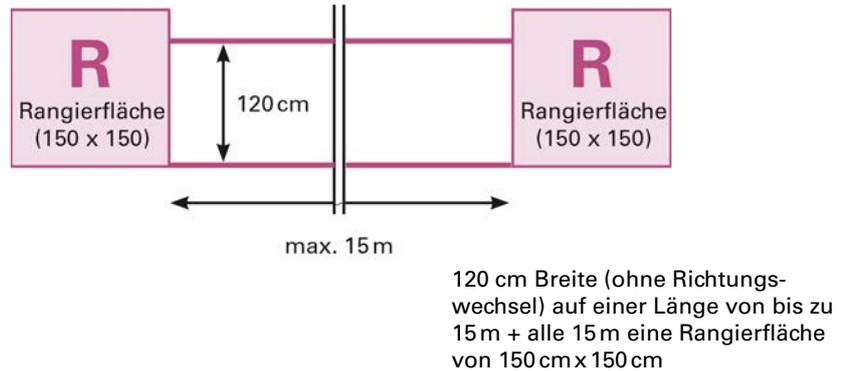
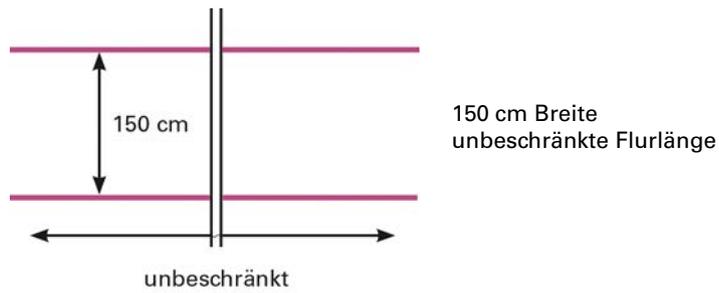
♣ Ingolstadt, Nürnberger Straße



DIN 18040-2

nutzbare Flurbreiten

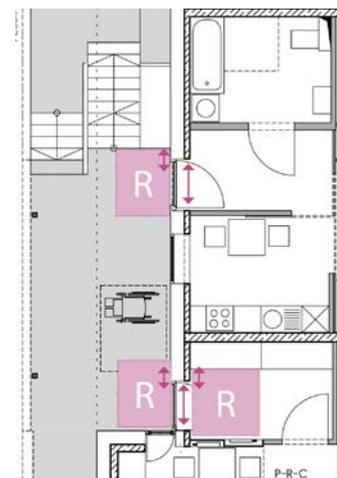
vgl. 4.3.2 DIN 18040-2

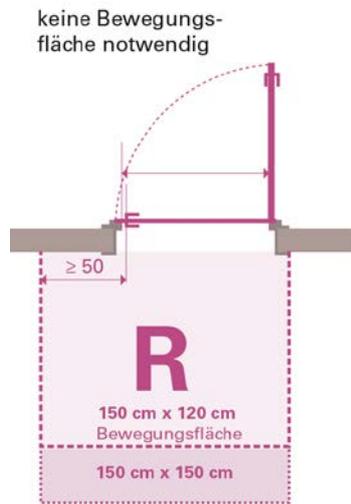
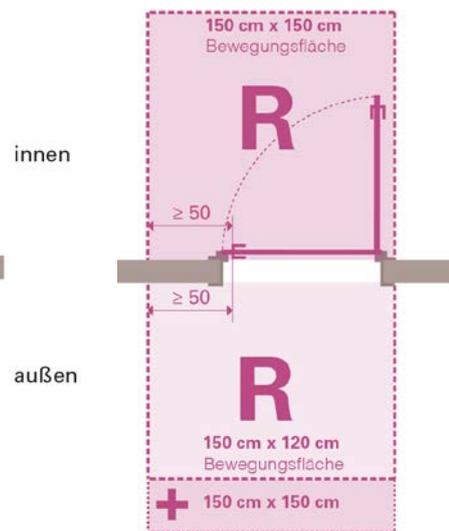
Anforderungen an Flure**DIN 18040-2**

- Auf der Erschließungsseite uneingeschränkt rollstuhlgerecht
- In der Wohnung Unterscheidung zwischen Basisstandard und Standard R

Bewegungsflächen vor Wohnungseingangstüren

Da Wohnungseingangstüren noch zur Erschließung gehören und damit uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen, beträgt hier die vorgeschriebene lichte Öffnungsbreite immer 90 cm. Vor der Tür sind die erforderlichen Bewegungsflächen auch bei Wohnungen im Basisstandard anzuordnen. Weitere Bewegungsflächen müssen für barrierefreie Wohnungen ohne Rollstuhlnutzung nicht ausgewiesen werden. Die geforderten 120 cm für Flure sind ausreichend. Für R-Wohnungen müssen die geforderten Flächen vor und hinter der Tür eingehalten werden.



barrierefrei**Standard R**

Bewegungsfläche 150 cm x 150 cm vorsehen, wenn ein Bauteil gegenüberliegt. Die Mehrfläche ist für die Richtungsänderung notwendig.

lichte Durchgangsbreite 90 cm/lichte Durchgangshöhe 205 cm

außen Bewegungsflächen und seittl. Abstand Drücker (50 cm) Standard R

innen keine Bewegungsflächen notwendig, Flurbreite von 120 cm ist ausreichend

innen Bewegungsfläche (150 cm x 120 cm) bei gegenüberliegenden Bauteilen (150 cm x 150 cm)

Abstellplätze für Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen

Abstellplätze in der Nähe der Haus- oder Wohnungseingänge für Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen bedeuten eine Erleichterung für die Nutzer. Die benötigten Hilfsmittel stehen sofort zur Verfügung. Für Rollatoren werden inzwischen auch Rollatorgaragen angeboten, die in die Freiraumgestaltung eingebunden werden können (gesetzliche Anforderungen siehe Seite 51).

Im Standard R müssen nach DIN 18040-2 Rollstuhlabbstellplätze vor oder in der Wohnung vorgesehen werden (Siehe Beispiel „Ingolstadt“ auf Seite 64).



Großzügige Erschließungsbereiche ermöglichen das Abstellen von Rollatoren und Rollstühlen in Eingangsnähe.

📍 Rödental, Schlesierstraße

DIN 18040-2

vgl. 4.3.3.4 DIN 18040-2
Bewegungsflächen vor Türen

DIN 18040-2

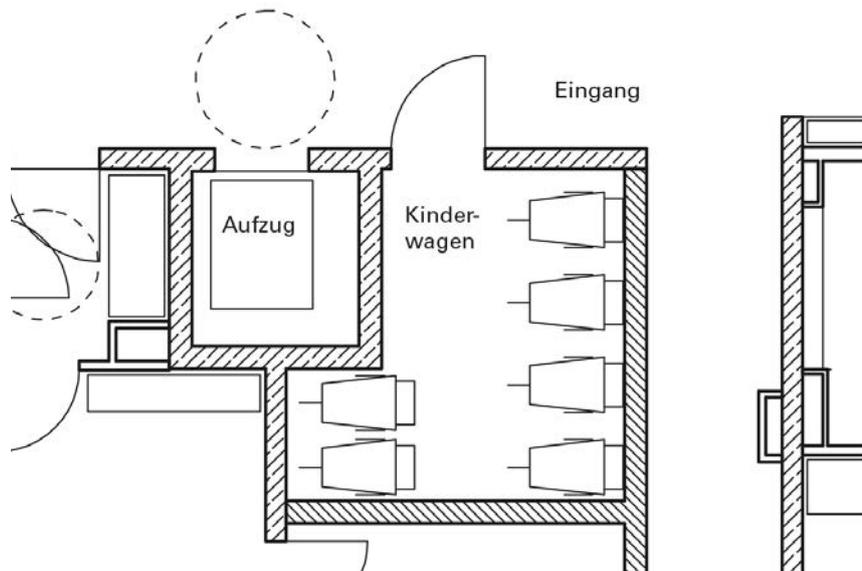
Für jede Wohnung mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzung (R-Standard) ist ein Rollstuhlabbstellplatz vor oder in der Wohnung (nicht in Schlafräumen) vorzusehen.

- 180 cm breit und 150 cm tief + Bewegungsfläche davor 180 cm breit und 150 cm tief

vgl. 4.3.8
Rollstuhlabbstellplätze



Abstellplätze in Wohnungsnähe ermöglichen eine schnelle Nutzung der benötigten Hilfsmittel. Rollatoren und Kinderwägen müssen nicht zusammengeklappt werden und sind sofort und ohne Hilfe einsatzbereit.



Abstellräume für Kinderwägen direkt in Eingangsnähe.
 ♦ München, Dientzenhoferstraße



DIN 18040-2

Türen müssen deutlich wahrnehmbar, leicht zu öffnen und schließen und sicher zu passieren sein.

vgl. 4.3.3 DIN 18040-2

Auffindbarkeit von Wohnungseingangstüren

Bei Gebäuden mit vielen Wohneinheiten ist es wichtig, dass die Wohnungseingangstüren gut auffindbar sind. Liegen mehrere Einheiten an einem Laubengang, ist die Orientierung für Menschen mit visuellen Einschränkungen schwierig. Das Türblatt und der Türknauf sollten deutlich zu erkennen sein. Sind in einem Gebäude keine rollstuhlgerechten Wohnungen vorhanden, kann der Türknauf auch auf einer Höhe von 105 cm (sonst 85 cm) angebracht werden. Dies erleichtert Nicht-Rollstuhlfahrern die Benutzung.

Das Türblatt hebt sich durch den Materialwechsel von der Wand ab.

Gut erkennbare große Wohnungsnummern in kontrastierender Gestaltung zur Wandfarbe.

Türblatt abgesetzt und ertastbar.

Der Rücksprung des Eingangsbereichs trägt zur Erkennbarkeit bei.

Schwellenlos

Der Materialwechsel im Boden als taktiles Zeichen für den Wohnungseingang.

Eine individuelle Gestaltung der Wohnungszugänge durch die Bewohner trägt zur Orientierung innerhalb der Anlage bei.



♦ Berg, Perchastraße

Türbeschläge

Ein umgekehrter Beschlag verhindert die Verschattung des Schlüsselochs durch den Knauf. Der Griff lässt sich gut erkennen und bedienen. Bei der Verwendung eines großen Schlüsselbundes kann dieser jedoch hinderlich sein.

Bodenbeläge

Bodenbeläge müssen sicher zu begehen sein. Auch wenn Feuchtigkeit auf den Belag kommt (z.B. bei der Reinigung oder bei Regen oder Schnee), sollten sie rutschfest bleiben. Holzdielenbeläge sind nur schwer mit Rollator oder Rollstuhl zu befahren. Besser geeignet sind Beläge wie Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten, Linoleum, PVC o.ä. Für eine bessere Orientierung ist eine deutliche optische Abhebung des Bodenbelags von Wänden und Bauteilen sinnvoll.



📍 Feldafing, Bahnhofstraße



Die angeraute, rutschfeste Betonoberfläche, die durch das Einlegen einer speziellen Matrize in die Schalung erreicht wurde, und die blauen Wände sind stark kontrastierend gestaltet.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



Die kräftigen Farben des Bodenbelags im Bereich der Erschließungsknotenpunkte (Treppenhäuser und Eingänge) erleichtern die Orientierung.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße

DIN 18040-2

Barrierefrei nutzbare Treppen

- gerader Lauf
- Setzstufen
- Absicherung gegen seitliches Abrutschen (Aufkantung) empfohlen
- beidseitige Handläufe
- Orientierungshilfen

vgl. 4.3.6 DIN 18040-2

Treppen

Der „Fittnesseffekt“ von Treppen ist gerade für mobile Senioren nicht zu unterschätzen. Attraktive und gut nutzbare Treppen können für die Mobilität im Alter förderlich sein.

Da barrierefreie Wohnungen stufen- und schwellenlos zugänglich sein müssen und Treppen somit nicht als barrierefreie Verbindung gelten (vgl. 4.3.1 DIN 18040-2), sind die in der Norm aufgeführten Eigenschaften für Treppen für Menschen mit begrenzten motorischen Fähigkeiten sowie für Blinde und Sehbehinderte ausgelegt. Diese sollten Treppen sicher benutzen können.

§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Da Treppen nicht als barrierefreie Verbindung gelten, sind diese in den Technischen Baubestimmungen ausgenommen. Treppen müssen aber in Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen beidseitig einen Handlauf haben (Art. 32 Abs. 6 BayBO).

Treppenläufe

Treppenläufe sind nach DIN 18040-2 nur dann barrierefrei nutzbar, wenn sie gerade sind. Für eine sichere Benutzbarkeit dürfen Treppen nicht offen sein und keine Unterschneidung haben, da sonst die Gefahr besteht, mit dem Fuß an der Stufe hängenzubleiben.



Ertastbare Information auf dem Handlauf

Ingolstadt, Nürnberger Straße



Mit einer Treppenraupe kann im Bestand ein Rollstuhl behelfsmäßig transportiert werden.



Treppe mit beidseitigen, griffsicher ausgebildeten Handläufen und Weiterführung des Handlaufs. Da die Treppe seitlich von der Verglasung begrenzt wird, ist eine seitliche Aufkantung gegen Abrutschen nicht notwendig. Die kontrastierende Farbgestaltung ermöglicht es, Treppe und Handlauf gut zu erkennen. Markierungen an der ersten und letzten Stufenvorderkante würden die Erkennbarkeit noch weiter verbessern.

Ingolstadt, Nürnberger Straße

Handläufe

Handläufe sollten auf einer Höhe von 85–90 cm angebracht sein (gemessen von der Stufenvorderkante bis zur Oberkante Handlauf). Sie sollten rund oder oval sein (Durchmesser 3–4,5 cm). Für kleinere Menschen und Kinder kann ein niedriger Handlauf zusätzlich angebracht werden. Durch beidseitige Handläufe können auch Menschen mit einseitigen Einschränkungen (z.B. eine gebrochene Hand, eine einseitige Lähmung etc.) Treppen sicher benutzen. Taktile Hinweise auf den Handläufen („Geschoss“ o.ä.) können Informationen für Menschen mit Sehbehinderung bieten. Evtl. ist auch eine einfache Markierung mit Ringen sinnvoll (1. Geschoss – ein Ring usw.), da hervorgehobene Beschriftungen an Handläufen von Menschen mit kognitiven Einschränkungen oft als irritierend empfunden werden.

Über alle Geschosse durchlaufende Handläufe erhöhen die Sicherheit und ermöglichen visuell eingeschränkten Personen die Orientierung. Handlaufenden sollten noch mindestens 30 cm weitergeführt werden und einen abgerundeten Abschluss haben. Durch die Änderung der Neigung erkennen blinde Menschen das Ende der Treppe. Eine farblich kontrastierende Gestaltung erhöht die Auffindbarkeit der Treppe für Personen mit eingeschränkter Sehkraft.

Stufen

Nicht vorkragende, geschlossene Setzstufen (maximale Unterschneidung von bis zu 2 cm bei schrägen Setzstufen) verringern beim Aufwärtsgang die Stolpergefahr. Bei freien seitlichen Stufenenden bietet eine seitliche Aufkantung für Menschen mit Gehhilfen (z.B. Gehstock) mehr Sicherheit gegen Abrutschen.

Stufenmarkierungen

Zur Vermeidung von Unfällen von sehbehinderten Personen sollten die erste und letzte Stufe des Treppenlaufs markiert sein. Ein Aufmerksamkeitsfeld von 60 cm, besonders vor der abwärtsführenden Treppe, ist sinnvoll.

Sicherheit

Freistehende Treppenläufe in begehbaren Flächen müssen von Blinden oder Sehbehinderten wahrgenommen werden können. Abwärts führende Treppen dürfen nicht gegenüber von Aufzugstüren angeordnet sein. Wenn nicht anders möglich, muss ein Sicherheitsabstand von mindestens 3 m eingehalten werden.



Die farblich kontrastierende Gestaltung ermöglicht es für Menschen mit Seheinschränkungen die Treppe gut zu erkennen.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



Der Handlauf wird um den Aufzug herum weitergeführt.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße

DIN 18040-2

- Bewegungsfläche vor dem Aufzug 150 cm x 150 cm
- keine abwärts führende Treppen gegenüber von Aufzugstüren
- wenn diese nicht vermeidbar sind – Sicherheitsabstand von 3 m
- Aufzüge und barrierefreie Nutzbarkeit der Drücker nach DIN EN 81-70
- Fahrkorb mindestens Typ 2 nach Tabelle 1 DIN EN 81-70
- Lichte Zugangsbreite 90 cm

vgl. 4.3.5 DIN 18040-2

Aufzüge

Für eine bequeme und barrierefreie Erschließung von Wohnungen in nicht ebenerdigen Geschossen ist ein Aufzug unverzichtbar. Viele ältere Menschen, die in mehrgeschossigen Gebäuden ohne Aufzug leben, können ihre in höheren Ebenen liegende Wohnung kaum oder nur unter großen Anstrengungen verlassen. Das tägliche Leben wird stark eingeschränkt. Für viele ist dies ein Grund, die angestammte Wohnung aufzugeben. Auch bei temporären Einschränkungen wie einem gebrochenen Bein wird das Überwinden von Geschossebenen ohne Aufzug zum Problem. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung von Geschosswohnungsbauten ist es daher ratsam, Aufzüge (sofern wirtschaftlich, technisch als auch baurechtlich möglich) nachzurüsten bzw. bei Neubauten von vornherein einzuplanen.

§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Unabhängig von den Vorschriften zum barrierefreien Bauen müssen Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und einer Höhe von mehr als 13 m Aufzüge in ausreichender Zahl haben (Höhe gerechnet von der gemittelten Geländeoberfläche bis zum fertigen Fußboden des obersten Geschosses). Von diesen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können. Dafür muss dieser eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m haben (vgl. hierzu Art 37 BayBO).

Zur barrierefreien Erschließung von nicht ebenerdigen Wohnungen ist ein Aufzug erforderlich. DIN 18040-2 stellt für Aufzüge Anforderungen an die Bewegungs- und Warteflächen vor dem Aufzug sowie an die Sicherheitsabstände zu Treppen und die lichte Zugangsbreite von 90 cm. Für eine sichere Orientierung müssen die Drücker im Aufzug nach dem Zwei-Sinne-Prinzip gestaltet sein. (z.B. optische und akustische Ansage der Position, optische und mit den Händen erkennbare Funktion der Taster etc.) Neben einer mit sicht- und hörbarer Rückmeldung ausgestatteten Notrufeinrichtung, ist auch eine akustische Signalgebung (z.B. beim Öffnen der Türe oder bei Richtungswechsel) sinnvoll.

Spiegel auf der Rückseite des Aufzugs, über den beim Rückwärtsfahren mit Rollator oder Kinderwagen Hindernisse erkannt werden können.

Bei raumhoher Ausführung sollte dieser zur besseren Orientierung gekennzeichnet werden.

Höhe des Handlaufs im Aufzug 90 cm

Schalter Höhe außen 85 cm

90 cm lichte Breite Zugang

Fuge zwischen Boden und Aufzug gering. Rollatoren bleiben nicht hängen.

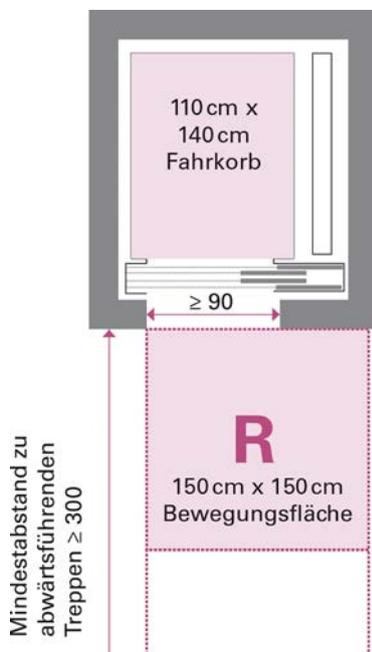


Vor dem Aufzug muss eine rollstuhlgerechte Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm vorhanden sein. DIN 18040-2 verweist in Bezug auf die Größe der Aufzugskabine und die barrierefreie Nutzbarkeit der Befehlsgeber auf die Aufzugsnorm DIN EN 81-70:2005-09 von 2005. Seit 2021 gibt es eine neue Fassung der Aufzugsnorm DIN EN 81-70:2021-06, die inzwischen höhere Anforderungen an die Barrierefreiheit stellt und für alle übrigen Anforderungen zu berücksichtigen ist.

Rollstuhlgerechte Bewegungsflächen vor und innerhalb von Aufzügen

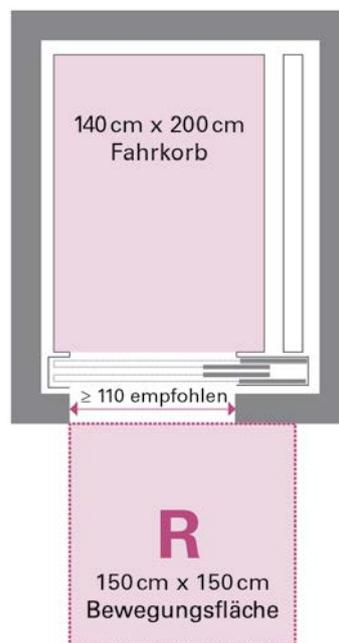
Typ 2 DIN EN 81-70 :2005-09

kein Wenden möglich



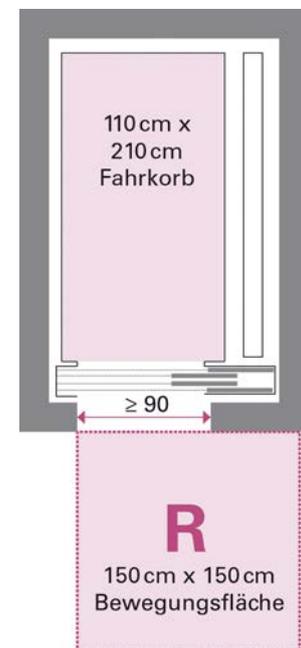
Typ 3 DIN EN 81-70:2005-09 (entspricht Typ 5 DIN EN 81-70:2021-06)

Wenden möglich



Nach BayBO geforderter Aufzug (entspricht Typ 3 DIN EN 81-70:2021-06)

kein Wenden möglich



Vor dem Aufzug: Vorgaben nach DIN 18040-2

- keine abwärts führende Treppen gegenüber von Aufzugstüren wenn nicht anders möglich, Sicherheitsabstand zu abwärtsführenden Treppen 3 m
- Bewegungsflächen vor dem Aufzug 150 cm x 150 cm

Im Aufzug: Vorgaben nach DIN EN 81-70

- Höhe Drücker mind. 90 cm, höchstens 110 cm
- Handlauf im Fahrkorb mind. auf einer Seite auf der Höhe von 90 cm
- wenn kein Wenden möglich, Spiegel auf der Rückseite notwendig. Der Spiegel sollte nicht raumhoch ausgeführt werden, da Menschen mit Seheinschränkungen evtl. die Orientierung im Aufzug verlieren können. Bei raumhoher Ausführung sind Markierungen notwendig.



Der Aufzug ist so bemessen, dass ein Liegend-Transport möglich ist.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



Aufzug in historischer Bausubstanz
 Reichenberg, Seniorenwohnhof am Schlossberg



Bestand
 Eine halbe Geschossebene muss überwunden werden.



Umbau
 Abbruch der Treppe und Verlegung des Eingangs auf Zugangsniveau.



Ergebnis
 Ein neuer Eingang führt ohne Stufen zum Aufzug.

Durch Verlegung des Eingangs auf Zugangsniveau kann der Aufzug ebenerdig erreicht werden.

Hof, Wirthstraße

Einbau von Aufzügen im Bestand

Im Bestand ist der Einbau eines Aufzugs oft mit hohem Aufwand verbunden und technisch nicht immer realisierbar. Die Integration in den Bestand bedeutet meist eine Verkleinerung der Wohnfläche. Lösungen, bei denen der Aufzug vor das Gebäude gestellt wird, sind, wenn baurechtlich möglich (Abstandsflächen, Denkmalschutz etc.), technisch einfacher zu lösen. Kann ein Aufzug z.B. bei Stadthäusern nur im Hinterhof untergebracht werden, ist zumindest das Erreichen des Zwischenpodests der Treppenhäuser möglich. (Vgl. auch „Anpassung der Erschließungssysteme im Bestand“ auf Seite 61)

Wohngebäude aus den 1970er Jahren sind häufig bereits mit Aufzügen ausgestattet. Diese sind jedoch meist erst nach der Überwindung eines halben Geschosses zugänglich. Durch die Umstrukturierung der Grundrisse beim Umbau, kann er auch eben erreicht werden.



Das vorhandene Halbgeschoss wird durch einen Plattformlift überwunden.

📍 Augsburg, Am Römertor



Über eine Rampe im Verbindungsgang können die im Nachbargebäude gelegenen Betreuungseinrichtungen erreicht werden.

📍 Feldafing, Bahnhofstraße

Plattformlifte

Plattformlifte werden in der Regel zur Überbrückung kleinerer Niveauunterschiede, überwiegend im Baubestand, eingesetzt, wenn z.B. die Fläche für den Einbau einer Rampe nicht vorhanden ist. Für sie gilt die Maschinenrichtlinie (Richtlinie 2006/42/EG). Sie sind meist nur mit Schlüssel und nach einer Einweisung zu benutzen.

Plattformlifte über mehrere Ebenen werden in DIN 18040-2 zwar nicht als mögliche barrierefreie Erschließung aufgeführt, bieten aber im Bestand eine kostengünstige Lösung, um auch höhere Geschosse zu erreichen. Ein Plattformlift verfügt über keine Kabine und ist durch seine einfache Ausführung kostengünstiger als herkömmliche Aufzüge.

Rampen

Rampen benötigen viel Platz und werden im Wohnungsbau nur bei größeren Wohnanlagen auch im Innenbereich verwendet. Für die Ausbildung von Rampen im Gebäude gelten die gleichen Anforderungen wie im Außenbereich (vgl. Wohnumfeld, Seite 40).

Treppenlifte

Ein Treppenlift stellt zwar keine DIN-gerechte Barrierefreiheit her, kann aber auch im Geschosswohnungsbau eine Hilfslösung sein. Wenn kein Aufzug eingebaut werden kann, bietet ein Treppenlift die Möglichkeit den Zugang zu Wohnungen in Obergeschossen zu erleichtern. Allerdings dürfen die Funktion der Treppe als Rettungsweg und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Die Technische Baubestimmung DIN 18065 „Gebäudetreppen“ enthält bauaufsichtliche Maßgaben, nach denen der nachträgliche Einbau des Treppenlifts abweichend von DIN 18065 zulässig ist. Wesentlich ist, dass die Treppe nur Wohnungen und/oder vergleichbare Nutzungen erschließt.



Der Sitz muss in Parkposition hochgeklappt sein.

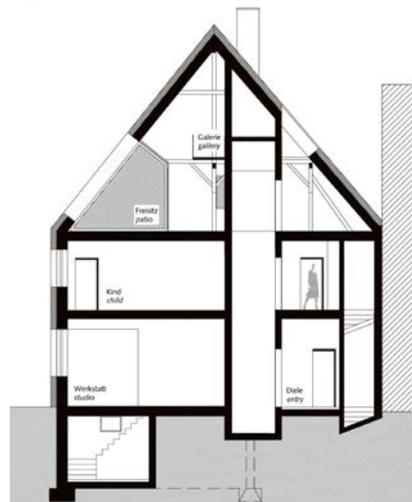
Die Mindestlaufbreite der Treppe darf durch die Führungskonstruktion nicht wesentlich unterschritten werden.

Treppenlift im Geschosswohnungsbau

Aufzüge in Einfamilienhäusern

In Einfamilienhäusern sind Aufzüge aus wirtschaftlichen Gründen oft keine Option. Geradlinig geplante Treppen in ausreichender Breite ermöglichen jedoch den einfachen Einbau der günstigeren Treppenlifte.

Trotz höherer Kosten kann es im Einzelfall sinnvoll sein, einen Schacht oder eine Anbaumöglichkeit für einen später notwendigen Aufzug vorzusehen, z.B. bei bestehenden Vorerkrankungen oder dem Wunsch bis ins hohe Alter das Haus zu bewohnen.



Bei dem Umbau einer ehemaligen Schlosserei in ein Wohngebäude wurde ein Aufzug in die bestehende Konstruktion eingefügt.
 Memmingen, privates Einfamilienhaus

5.4 Wohnung

DIN 18040-2

Die Räume innerhalb von Wohnungen sind barrierefrei nutzbar, wenn sie so dimensioniert und bauseits ausgestattet bzw. vorbereitet sind, dass Menschen mit Behinderung sie ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend leicht nutzen und ausstatten können.

Die Norm unterscheidet bei Wohnungen zwei Standards

- barrierefrei nutzbar
- barrierefrei **und** uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Kennzeichnung mit R)

vgl. 5.1 DIN 18040-2

Mit zunehmendem Alter, bei körperlichen Einschränkungen aber auch für Familien mit kleinen Kindern wird die Wohnung zum zentralen Lebensmittelpunkt. Gestaltung, Bewegungsmöglichkeiten, Ausblick, Rückzug und Kontaktmöglichkeiten sind wichtige Faktoren für die Lebensqualität und für den Erhalt der Selbstständigkeit. Viele Menschen wünschen sich heute, so lange wie möglich von fremder Hilfe unabhängig leben können. Bei vorausschauender Gestaltung mit ausreichend Bewegungsflächen und Nachrüstmöglichkeiten für den Bedarfsfall kann dies ermöglicht werden.

DIN 18040-2 unterscheidet innerhalb der Wohnung zwischen barrierefrei nutzbarem Standard (Basisstandard) und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Standard-R).

§ Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

In den nach BayBO geforderten barrierefreien Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Nach Anlage 4.2/3 BayTB zu DIN 18040-2 Punkt 02 sind die Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“ nicht in den technischen Baubestimmungen aufgenommen und sind daher nicht zu beachten.

Dimensionierung – Bewegungsflächen

Die Norm macht Vorgaben zu dem für den jeweiligen Standard notwendigen Platzbedarf für Rangier- und Bewegungsflächen. Diese dürfen sich auch überlagern.

Übersicht der wichtigsten von DIN 18040-2 innerhalb der Wohnungen geforderten Maße

	Basisstandard	Standard (R)
Rangierfläche einmal in jedem Wohn- und Schlafräum + Küche	 120 cm x 120 cm	 150 cm x 150 cm
lichte Breite Türen innerhalb der Wohnung	 80 cm	 90 cm + Bewegungsfläche (120 bzw. 150 x 150 bei gegenüberliegenden Bauteilen)
Breite Wohnungsflur	 120 cm	 120 cm + Rangierfläche (150 x 150) 
Bewegungsflächen vor ...		
Küchenmöbeln Einstiegsseite mind. eines Bettes	 120 cm	 150 cm
zweite Längsseite dieses Bettes	 90 cm	 120 cm
vor sonstigen Möbeln (gilt auch für Esstische)	 90 cm	 150 cm
Sanitärräume werden gesondert aufgeführt – siehe „Sanitärräume“ auf Seite 84		
Bewegungsfläche auf dem Freisitz	 120 cm x 120 cm	 150 cm x 150 cm

DIN 18040-2

- ohne Schwellen und untere Türanschläge
- lichte Durchgangshöhe 205 cm

Basisstandard

- lichte Durchgangsbreite 80 cm

Standard R

- Lichte Durchgangsbreite 90 cm
- Laibung max. 26 cm tief
- seitl. Abstand 50 cm zu Bauteilen und festen Ausrüstungs- und Ausstattungselementen
- Drückerhöhe 85 cm
- Bewegungsflächen vor und hinter der Tür

vgl. 5.3.1.2 DIN 18040-2

Wohnungstüren**Drehflügeltüren**

Türen in barrierefreien Wohnungen müssen eine lichte Öffnung von 80 cm haben (Achtung! Das offenstehende Türblatt muss einbezogen werden). In rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt dieses Maß 90 cm. Hier müssen zusätzlich noch ein seitlicher Abstand von 50 cm von Drücker zu festen Ausrüstungs- und Ausstattungselementen sowie die Bewegungsflächen auf beiden Seiten der Tür eingehalten werden. Während es für die Höhe des Türdrückers in barrierefreien Wohnungen keine besondere Anforderung gibt, muss diese in R-Wohnungen auf 85 cm liegen.

- ≥ 205 cm
lichte Durchgangshöhe
- Drückerhöhe 85 cm
- Lichte Breite der Tür ≥ 90 cm
- seitl. Abstand 50 cm
- keine Schwellen
- Bewegungsflächen vor und hinter der Tür vorhanden



Rollstuhlgerechte Wohnung mit ausreichend großen Türöffnungen.
 ♣ München, Barthstraße

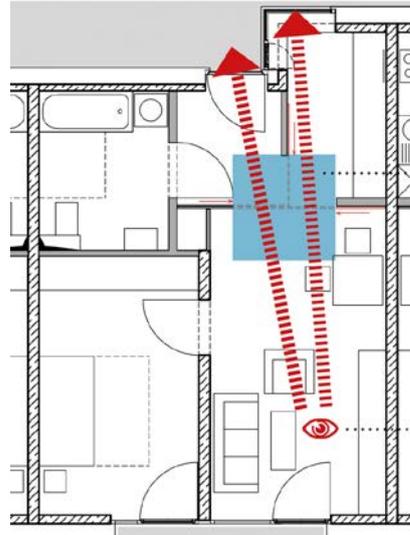
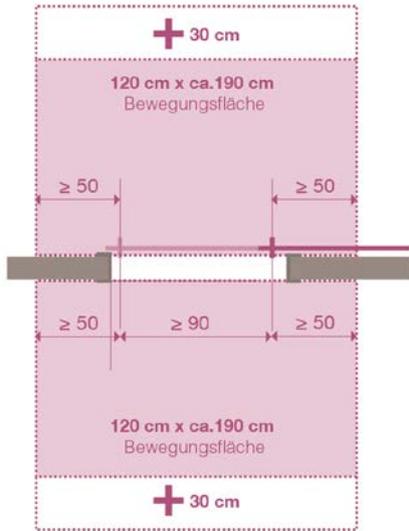
Schiebetüren

Schiebetüren bieten mehr Flexibilität als Drehflügeltüren und sind, wenn sie vor der Wand laufen, sogar kostengünstiger zu realisieren als Drehflügeltüren.

Für Rollstuhlfahrer benutzbare Schiebetüren benötigen nach DIN 18040-2 (R) Bewegungsflächen auf beiden Seiten der Tür. Diese vergrößern sich noch um 30 cm in der Tiefe, wenn Bauteile wie z.B. Wände gegenüberliegen, da eine Richtungsänderung notwendig ist.

Große Schiebetüren sind im Prinzip wie mobile Wände einsetzbar. Aus einer mit Schiebetür abgetrennten Küche kann je nach Wunsch auch ein großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich werden. So kann nicht nur ein großzügigeres Raumgefühl vermittelt werden sondern bei Bedarf auch ein Mehr an Bewegungsfläche zur Verfügung stehen.

Ein Nachteil bei vor der Wand laufenden Schiebetüren ist, dass die Stellfläche für Möbel eingeschränkt wird. Diese rücken mehr in den Raum, sodass so zur Einhaltung der geforderten Bewegungsflächen mehr Platz eingeplant werden muss. In der Wand laufende Schiebetüren sind platzsparender aber teurer. Schiebetüren müssen in jedem Fall leichtgängig sein, damit sie gut genutzt werden können.



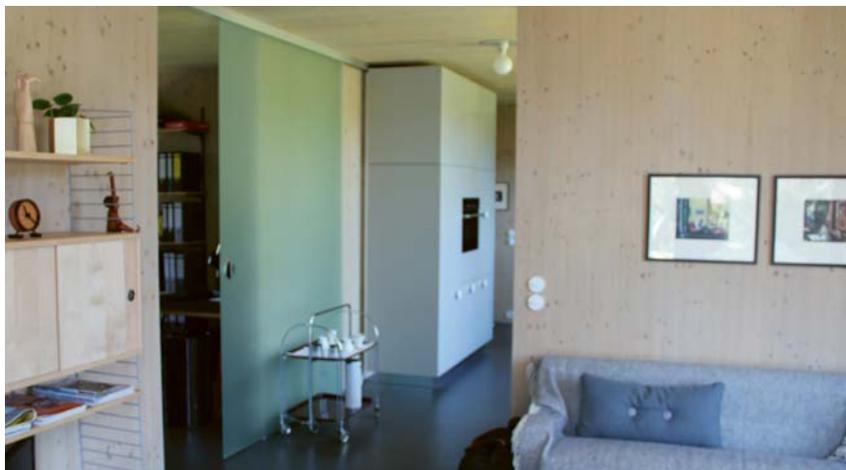
Besonders kleine Wohnungen profitieren von Schiebetüren.



Ausreichend breite Türöffnungen ohne Schwellen am Boden erleichtern für alle Nutzer den Alltag und vermitteln innerhalb der Wohnung ein Gefühl der Großzügigkeit. Auch Möbel können einfacher transportiert werden.



Schiebetüren ermöglichen das flexible Abtrennen oder Öffnen von Räumen.
 ♣ Ingolstadt, Nürnberger Straße



Schiebetüren bieten ein flexibles System, bei dem kleine Wohnungen großzügigere Bewegungsflächen erhalten können.

Großzügige Glasschiebetüren, die teilweise hinter den Möbeln geführt werden, ermöglichen ein großzügiges Raumgefühl auf relativ geringer Grundfläche. Eine Vergrößerung der Bewegungsflächen ist im Bedarfsfall jederzeit möglich.
 ♣ Kiefersfelden, privates Einfamilienhaus

Fenster

Vielen älteren Menschen fällt es schwer ihre Wohnung zu verlassen. Daher ist es wichtig, dass von der Wohnung noch „Blickkontakt“ zur Außenwelt besteht. In der Mobilität eingeschränkte Personen verbringen viel Zeit im Sitzen oder Liegen. Es muss also auch aus einer niedrigeren Position heraus der Blick nach draußen möglich sein.

DIN 18040-2

- mindestens ein auch für Menschen mit motorischen Einschränkungen bzw. Rollstuhlnutzer leicht bedienbares Fenster
- Durchblick in die Umgebung (Wohn- und Schlafräume) in sitzender Position (ab 60 cm durchsichtig oder raumhoch)

R-Wohnungen

- Fenstergriff in Greifhöhe (85 cm bis 105 cm)
- Alternativ automatisches Öffnungs- und Schließsystem

vgl. 5.3.2 DIN 18040-2

§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

In den baurechtlich erforderlichen, barrierefreien Wohnungen ist es entsprechend der Technischen Baubestimmung zur Anwendung von DIN 18040-2 ausreichend, wenn ein Fenster mit Durchblick in einem Aufenthaltsraum pro Wohnung ausgeführt wird. Aus Gründen der Kleinkindersicherheit ist dieses Fenster auch mit einer Brüstung von 70 cm über der Oberkante des fertigen Fußbodens möglich.

Für Rollstuhlfahrer (R-Wohnungen) muss das Öffnen auch aus der Sitzposition möglich sein. Dies ist bei einer Greifhöhe von 85 cm bis 105 cm oder bei automatischen Öffnungs- und Schließsystemen der Fall.



In dieser Wohnung ist der Ausblick aus allen Fenstern im Sitzen möglich.
 ♦ München, Barthstraße



Der Ausblick in die Umgebung ist bei allen Fenstern im Sitzen möglich. Auf Wunsch der Bauherrin wurde bewusst auf einen Balkon verzichtet. Bei geöffnetem Fenster wird „die ganze Wohnung zum Balkon“.

📍 Kiefersfelden, privates Einfamilienhaus



Niedrige Brüstungen ermöglichen nicht nur den Ausblick in die Umgebung, sondern lassen auch mehr Licht in die Wohnung. Durch hellere Wohnungen verbessert sich die Wohnqualität. Hohe oder raumhohe „französische Fenster“ können als Ersatz für einen fehlenden oder eingesparten Balkon dienen.

DIN 18040-2

Flure müssen ausreichend breit sein für die Nutzung mit Gehhilfen bzw. Rollstühlen.

- Flure 120 cm breit

R-Wohnungen

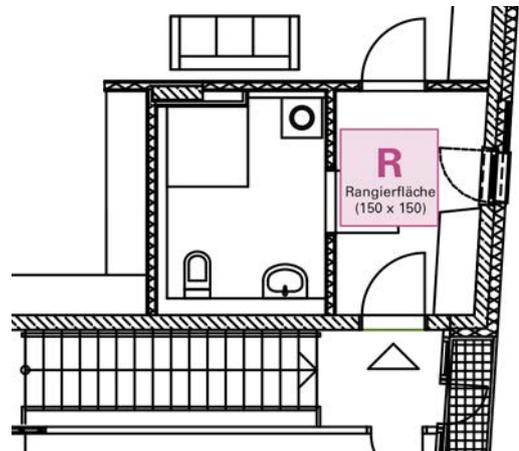
- zusätzlich Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm

vgl. 5.2 DIN 18040-2

Flure

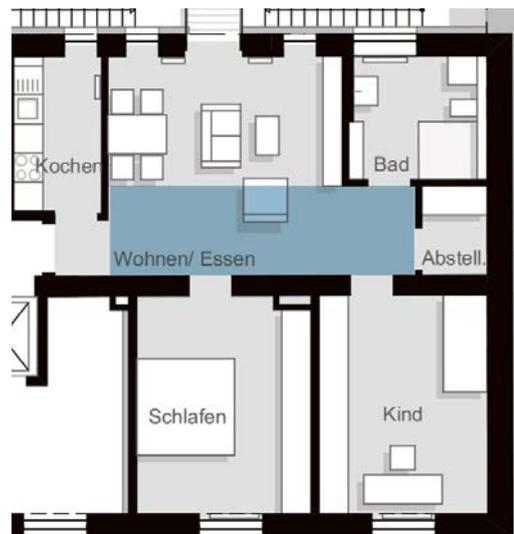
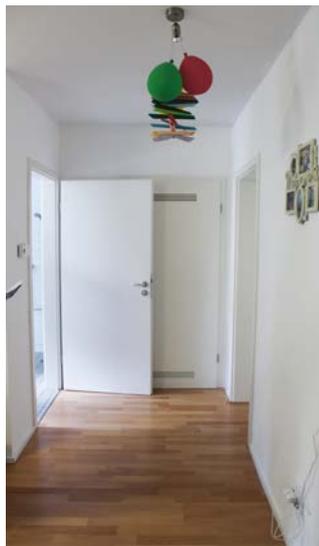
Die Nutzbarkeit einer Wohnung hängt sehr von den im Bedarfsfall zur Verfügung stehenden Bewegungsflächen ab. Gerade der Flur als verbindendes Element benötigt genügend Raum zum „Rangieren“. Wird dieser noch nicht benötigt, können große Flure großzügig möbliert und somit effektiver genutzt werden. Im Bestand steht im Flur meist nur wenig Fläche zur Verfügung. Sollte es hier nicht möglich sein den Flur zu verbreitern, so kann durch die Vergrößerung der am Flur liegenden Türöffnungen oder durch Öffnen der Wohnzimmerwand zum Flur hin eine Kompromisslösung erreicht werden.

DIN 18040-2 schreibt eine Flurbreite von 120 cm vor. Für Rollstuhlgerechte Wohnungen muss zusätzlich noch eine Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm vorhanden sein.



In dieser rollstuhlgerechten Wohnung (R-Standard) bietet die großzügige Flurbreite neben den Bewegungsflächen auch die Möglichkeit der Möblierung im Flur.

📍 München, Barthstraße



Der Bestandsgrundriss wurde so umgestaltet, dass durch die Zusammenlegung von Wohnzimmer und Flur großzügige Bewegungsflächen zur Verfügung stehen.

📍 Neu-Ulm, Reuttierstraße

Wohnräume und Schlafräume

Ausreichend groß dimensionierte Wohn- und Schlafräume lassen sich auch dann noch weiter bequem nutzen, wenn der Platzbedarf z.B. für Hilfestellungen im Alltag größer wird. Wenn die Flächen vorhanden sind, genügt es, die Möblierung entsprechend anzupassen.

§

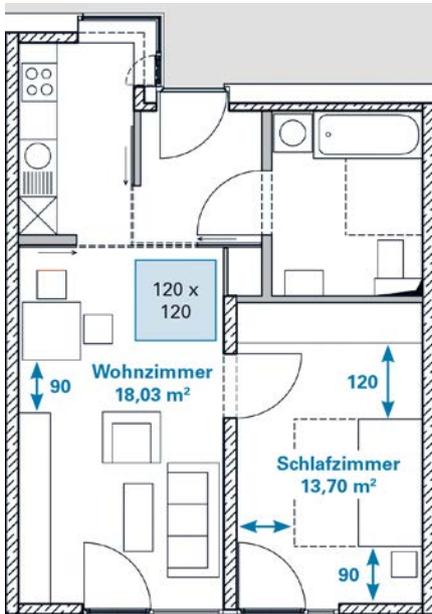
Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Nach Art. 48 Abs.1 Satz 3 BayBO müssen in den barrierefrei erreichbaren Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine barrierefrei sein.

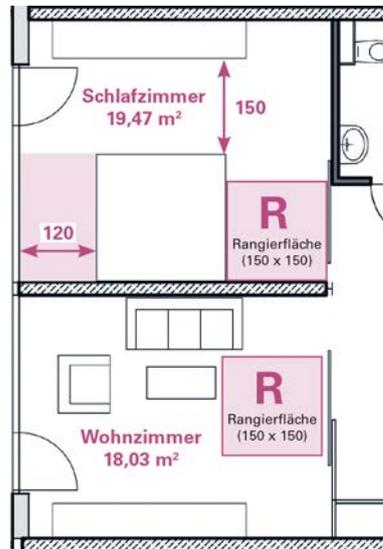
DIN 18040-2

Bei nutzungstypischer Möblierung müssen ausreichende Bewegungsflächen vorhanden sein.

vgl. 5.4 DIN 18040-2



Bauabschnitt 3 Basisstandard
 ♣ Ingolstadt, Nürnberger Straße



Bauabschnitt 1 Standard R
 ♣ Ingolstadt, Nürnberger Straße



Wohnraum
 ♣ Ingolstadt, Nürnberger Straße



Schlafraum
 ♣ Ingolstadt, Nürnberger Straße

DIN 18040-2

Mindesttiefe von Bewegungsflächen vor Kücheneinrichtungen:

- mindestens 120 cm

R-Wohnungen

- mindestens 150 cm
- Anordnung Herd, Arbeitsplatte und Spüle über Eck empfohlen

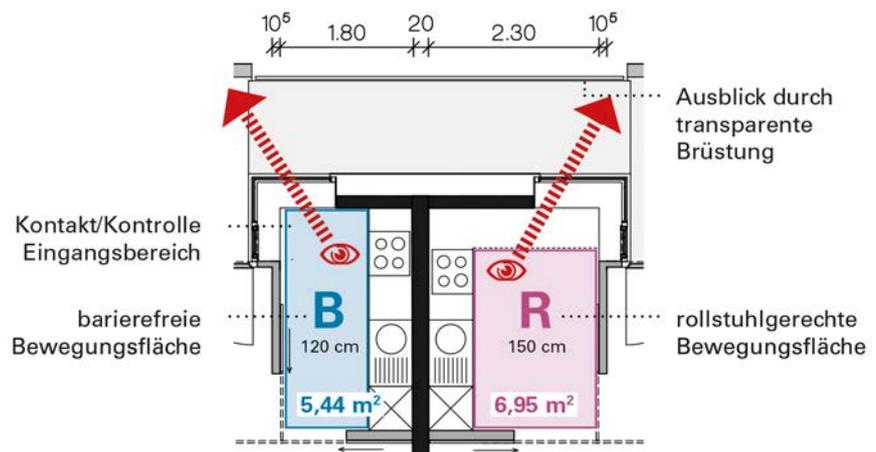
vgl. 5.4 DIN 18040-2

Küchen

Die Küche als „heimliches zweites Wohnzimmer“ ist für Menschen, die viel Zeit in der eigenen Wohnung verbringen, ein wichtiger Lebensmittelpunkt. Der geschützte Blick aus der Küche nach draußen ermöglicht eine Verbindung zur Außenwelt. Bei direkt vor der Wohnung angeordneten öffentlichen Wegen wie Laubengängen kann die Küche eine sinnvolle Übergangszone zwischen privaten und öffentlichen Bereichen bilden.

§**Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?**

In den geforderten barrierefreien Wohnungen muss die Küche oder Kochnische barrierefrei sein.

Vergleich Basisstandard und R-Standard

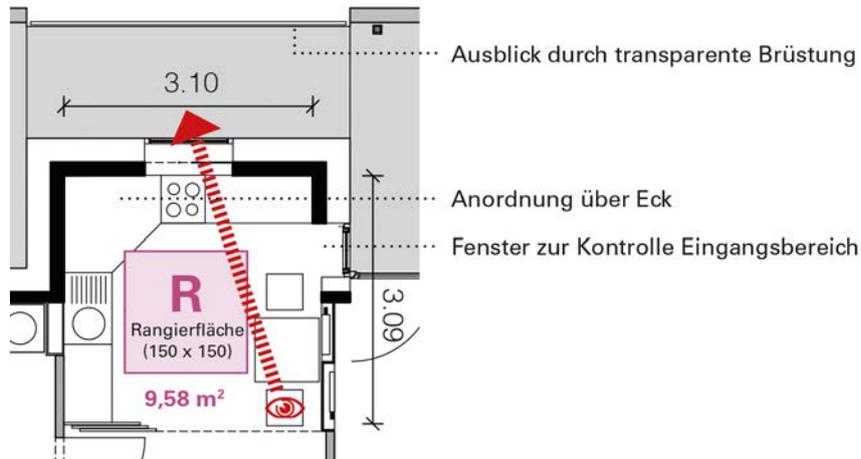
Der Ausblick von der Küche zum Bereich vor der Eingangstüre bedeutet für ältere Menschen Sicherheit.



Solange die Bewegungsflächen noch nicht benötigt werden, bietet die großzügigere Fläche in der Küche die Möglichkeit einen Sitzplatz unterzubringen. Das Fenster ermöglicht den Kontakt nach außen.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße, Bauabschnitt 2

Die Möglichkeit, alle Gerätschaften auch bei eingeschränkter körperlicher Konstitution benutzen zu können, bestärkt das Gefühl der Selbstständigkeit. Bedienelemente sollten daher einfach sein. Für Rollstuhlfahrer ist eine Unterfahrbarkeit des Bereichs unterhalb der Spüle und des Kochfelds wichtig. Eine Anordnung über Eck macht es möglich, Herd, Spüle und Arbeitsplatte von einer Position aus zu bedienen. Zusätzliche Hilfselemente wie Paternosterschränke, die den Zugriff auf alle darin gelagerten Dinge auch im Sitzen ermöglichen, können die Selbstständigkeit unterstützen. Eine Überwachung des Herdes zur Verringerung von Brandgefahren kann ebenfalls sinnvoll sein (vgl. „Technische Hilfsmittel“ auf Seite 94).



Solange noch kein Rollstuhl benutzt werden muss, ermöglichen die größeren Bewegungsflächen barrierefreier Wohnungen, die Unterbringung eines kleinen Sitzplatzes in der Küche.



Die großzügigen Flächen der R-Wohnung ermöglichen die Unterbringung eines Sitzplatzes in der Küche. Die Anordnung über Eck wurde nicht umgesetzt, ist aber von den Flächen her möglich.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße, Bauabschnitt 3

Sanitarräume

Das Bad ist der Raum, welcher wohl am häufigsten spontan mit Barrierefreiheit in Verbindung gebracht wird. Hier macht sich am schnellsten bemerkbar, wenn Einschränkungen Selbstständigkeit nicht mehr zulassen. Ein barrierefrei ausgerichteter Sanitärraum bietet aber auch Menschen ohne Einschränkungen viele Vorteile, zumal das Bad zunehmend nicht nur als Nutzraum, sondern auch als Ort für Wellness bzw. Entspannung aufgefasst wird.

Veränderung der Anforderungen an das Bad



- **Singles, Menschen ohne Einschränkungen:** Die Themen Wellness und Erholung werden hier mehr im Vordergrund stehen. Flächen, die für eine langfristige Nutzung vorgesehen sind, bieten ein gesteigertes Maß an Komfort. Meist wird eine Badewanne gewünscht.



- **Familien:** Funktionalität und zweckmäßige Einrichtung stehen an erster Stelle. Eine Wickelablage oder ein Doppelwaschbecken sollten untergebracht werden können. Mehr Platz bedeutet eine Nutzbarkeit für mehrere Personen gleichzeitig. Die Einrichtungsgegenstände sollten auch für Kinder oder kleine Menschen geeignet sein (Spiegel wandhoch oder zum Kippen). Eine bodengleiche Dusche vergrößert nicht nur den Bewegungsraum, sondern erleichtert auch die Pflege kleinerer Kinder. Familien wünschen sich meist eine Badewanne.



- **Senioren:** Körperpflege ist in diesem Lebensabschnitt ein zentraler Bestandteil der Lebensqualität. Insgesamt wird zunehmend mehr Zeit im Bad verbracht. Aspekte der Sicherheit rücken weiter in den Vordergrund (rutschhemmende Fliesen, Haltegriffe, Notrufmöglichkeit etc.).



- **Personen mit Einschränkungen:** Hilfestellungen spielen hier eine besondere Rolle, für die ausreichend Platz vorhanden sein sollte. Einrichtungsgegenstände wie z.B. ein WC mit Duschfunktion können die alltägliche Pflege erleichtern bzw. selbstständig ermöglichen.



- **Personen, die auf Hilfsmittel angewiesen sind:** Ein ausreichender Bewegungsradius muss vorhanden sein. Im Bestand können auch kreative Lösungen (wie z.B. Schiebetür + Nutzung der Flurfläche) notwendig werden, wenn die benötigte Fläche anders nicht erreicht werden kann.



- **Personen mit eingeschränkter Sehkraft:** Eine kontrastreiche Gestaltung der Einrichtungsgegenstände im Bad ermöglicht Menschen mit nachlassender Sehkraft eine bessere Orientierung und erleichtert besonders auch Besuchern mit eingeschränkter Sehfähigkeit die Benutzung.

- **Wäsche:** Ist kein separater Waschmaschinenplatz vorhanden, muss die Waschmaschine auch im Bad untergebracht werden können. Für ältere Menschen ist eine Waschmaschine in der eigenen Wohnung leichter zu bedienen als in Gemeinschaftswaschräumen, die evtl. nicht auf der gleichen Ebene liegen.

- **separate Toilette:** Da bei älteren oder körperlich eingeschränkten Menschen die Nutzungsdauer im Bad höher ist, kann es sinnvoll sein, bei mehr als zwei Bewohnern eine separate Toilette vorzusehen. Bei R-Wohnungen mit mehr als 3 Wohn- bzw. Schlafräumen muss dies ohnehin eingeplant werden.
-

§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

In den nach BayBO geforderten barrierefreien Wohnungen müssen folgende, die Sanitärräume betreffenden Bereiche barrierefrei sein:

eine Toilette, ein Bad, der Raum mit der Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine

Nach DIN 18040-2 gestaltete Sanitärräume erfüllen durch größere Bewegungsflächen und Sicherheitsvorkehrungen Anforderungen für Menschen mit motorischen Einschränkungen und werden andererseits durch eine geforderte kontrastierende Gestaltung der Ausstattungselemente auch für blinde und sehbehinderte Menschen besser nutzbar. Grundsätzlich muss in einem barrierefreien Bad nach DIN 18040-2 ein barrierefreier Duschplatz untergebracht werden. Es ist aber möglich, dass im Bereich der Dusche nachträglich eine Badewanne aufgestellt werden kann. Für rollstuhlgerechte Wohnungen ist das Vorsehen dieser Möglichkeit sogar vorgeschrieben.

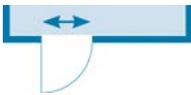
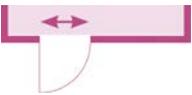
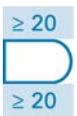
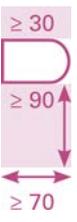
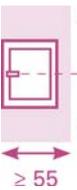
**DIN 18040-2**

In einer Wohnungen mit mehreren Sanitärräumen muss mindestens einer der Sanitärräume barrierefrei nutzbar sein.

- Aus Sicherheitsgründen dürfen Drehflügeltüren nicht in Sanitärräume schlagen. Türen von Sanitärräumen müssen von außen entriegelt werden können.
- Armaturen sollten als Einhebel- oder berührungslose Armatur (Temperatur auf 45° begrenzt) ausgebildet sein
- jeweils vor den Sanitärobjekten sind Bewegungsflächen anzuordnen (vgl. Tabelle).
- ist der Sanitärraum ausschließlich über ein Fenster zu lüften, ist zur Bedienbarkeit 5.3.2 zu beachten.

vgl. 5.5 DIN 18040-2

Übersicht der wichtigsten von DIN 18040-2 für Sanitärräume geforderten Maße

Standards	Basisstandard	Standard (R)
<p>Türen nach außen aufschlagend oder Schiebetüren von außen zu entriegeln</p>	 80 cm	 90 cm + Bewegungsfläche (vgl. Türen)
<p>Bewegungsflächen vor Sanitärobjekten (Waschtisch, Badewanne ...) Bewegungsfläche im Duschplatz</p>	 120 cm x 120 cm	 150 cm x 150 cm
<p>Die Fläche des Duschplatzes kann als Bewegungsfläche mitgenutzt werden, wenn sie uneingeschränkt befahrbar ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Übergang zum Duschplatz bodengleich ▪ max. Neigung zur Entwässerung 2 % 		
<p>Bewegungsflächen dürfen sich überlagern</p>		
<p>Duschplatz</p>	<p>Bodenanschluss niveaugleich ausnahmsweise Absenkung max. 2 cm, Übergänge vorzugsweise als geneigte Fläche rutschhemmende Bodenbeläge</p>	<p>zusätzlich Nachrüstmöglichkeit für:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dusch-Klappsitz ▪ hochklappbare Stützgriffe
<p>Badewanne nachträgliches Aufstellen einer Badewanne ...</p>	<p>... sollte z.B. im Bereich des Duschplatzes möglich sein. Bewegungsfläche vor der nachträglich aufgestellten Badewanne (120 cm x120 cm)</p>	<p>... muss z.B. im Bereich des Duschplatzes möglich sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewegungsfläche vor der nachträglich aufgestellten Badewanne (150 cm x150 cm) ▪ Die Badewanne muss mit einem Lifter benutzbar sein.
<p>WC Becken</p>	<p>keine Anforderungen</p>	<p>vgl. 5.5.3 DIN 18040-2</p>
<p>Abstand neben dem WC</p>	 ≥ 20 20 cm beide Seiten	 ≥ 30 Zugangsseite: 90 cm breit und 70 cm tief andere Seite: 30 cm breit und 70 cm tief (bei mehreren Wohnungen Zugangsseite abwechselnd)
<p>Waschtisch Abstand zu Wänden unterfahrbarer Raum</p>	<p>keine Angabe (20 cm Abstand zur Wand zu empfehlen)</p> <p>Beinfreiheit vorsehen, kein unterfahrbarer Raum vorgegeben (Empfehlung 80 cm Breite)</p>	 ≥ 90 unterfahrbare Breite von 90 cm auf 55 cm Tiefe axial angeordnet
<p>Spiegel</p>	<p>Montagemöglichkeit vorsehen</p> <p>mind. 100 cm hoch</p>	<p>Kippspiegel vorsehen</p>
<p>Waschmaschine gleiche Bewegungsfläche wie vor sonstigen Möbeln</p>	 90 cm	 150 cm

Vorbereitung des Bads für einen späteren Umbau

Bei vorausschauend geplante Zuschnitt des Bades und gut dokumentierter Vorbereitung von Haltegriff-Montagemöglichkeiten in der Unterkonstruktion kann ein Umbau zum barrierefreien Bad mit bodengleicher Dusche im Bedarfsfall schnell erfolgen.

§

Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Die Technische Baubestimmung zur Anwendung von DIN 18040-2 lässt in der Anlage A 4.2/3 BayTB zu, dass für nach BayBO notwendige barrierefreie Wohnungen schon bei der Errichtung der Wohnung eine Badewanne anstelle der Dusche vorgesehen werden kann, wenn der Raum so dimensioniert und vorbereitet ist, dass ein barrierefreier Duschplatz später mit verhältnismäßig geringem baulichem Aufwand hergestellt werden kann.

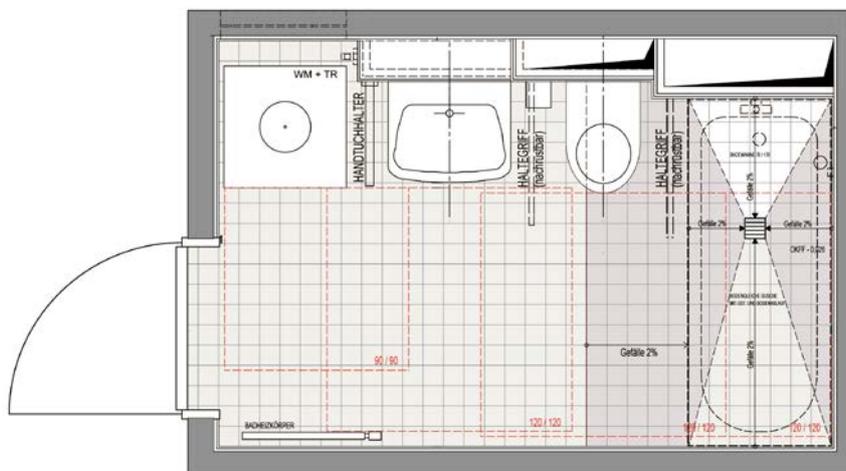
Folgende Voraussetzungen müssen dafür eingehalten werden:

Für den Ablauf der Dusche muss schon ein Abzweig im Installationsschacht vorgesehen sein. Der Fußboden und die Wände müssen bereits für den späteren Einbau einer Dusche vorbereitet sein (z.B. durch Abtrennung des Estrichs unter der Wanne durch Aussparungen in der Installationswand für das nachträgliche Verlegen von Armaturen und ggf. durch Unterkonstruktionen; z.B. in Leichtbauwänden, für das Nachrüsten von Stütz- und Haltegriffen bei Bedarf).

DIN 18040-2

Die Wände von Sanitärräumen sind bauseits so auszubilden, dass sie bei Bedarf nachgerüstet werden können mit senkrechten und waagerechten Stütz- und/oder Haltegriffen neben dem WC Becken sowie im Bereich der Dusche und der Badewanne.

vgl. 5.5 DIN 18040-2



Die GWG München hat für ihre Wohnungen ein Regelbad entwickelt, bei dem über eine vorgesehene bodengleiche Dusche eine Badewanne montiert wird und so im Bedarfsfall ein schneller Umbau möglich ist. Ebenso sind nachrüstbare Haltegriffe im Bereich des WCs vorgesehen.

📍 München, Dientzenhoferstraße



Badewanne über dem bereits vorbereiteten Duschplatz montiert

📍 München, Dientzenhoferstraße

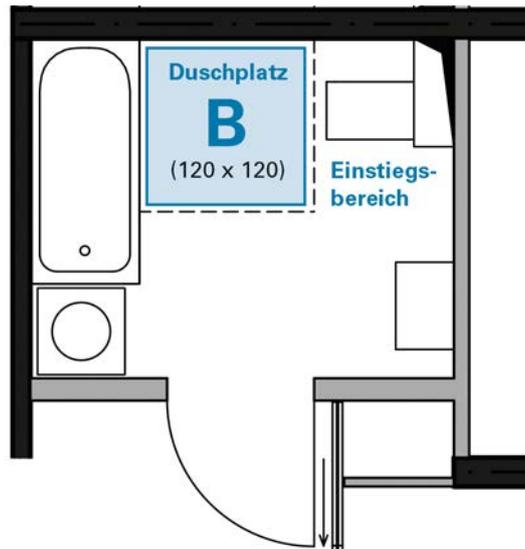


Bad barrierefrei
 Ingolstadt, Nürnberger Straße

Bad mit Duschplatz und Badewanne

Das großzügige Bad bietet neben einer teilweise unterfahrbaren Badewanne auch eine Dusche. Hierfür wurde die ohnehin vor den Sanitärgegenständen notwendige, maßlich gleiche Bewegungsfläche zwischen WC und Badewanne genutzt.

In den barrierefreien Wohnungen wurde, obwohl in der Norm nicht gefordert, der Bereich neben dem WC mit etwas geringerer Breite, sonst aber analog des R-Standards, als Einstiegsbereich ausgebildet. Dies erlaubt der überwiegend älteren Bewohnerschaft der Anlage eine flexible und langfristige Nutzbarkeit.



Die rollstuhlgerechten Wohnungen sind gleich ausgestattet. Nur die Bewegungsflächen sind nach DIN 18040-2 (R) größer bemessen.

Eine kontrastreiche Gestaltung (weiß auf blau) verbessert die Wahrnehmbarkeit der Haltegriffe. Der kleinteilige Fliesenbelag im Bereich der Dusche erhöht die Rutschfestigkeit.



Bad rollstuhlgerecht
 Ingolstadt, Nürnberger Straße, Bauabschnitt 3

Umbau im Bestand

Bestandsbäder in Geschosswohnungsbauten sind oft nicht mehr zeitgemäß. Sie sind meist sehr schmal und bieten kaum Bewegungsflächen. Eine Nutzbarkeit mit oder ohne Hilfestellung ist auf Grund der geringen Bewegungsflächen für Menschen mit Einschränkungen nicht oder nur schwer möglich. Für ältere Menschen steigt die Unfallgefahr. Bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen ist es sinnvoll, eine weitestgehend barrierefreie Gestaltung miteinzuplanen. DIN 18040-2 kann hier sinngemäß angewendet werden.

Der Ersatz der Badewanne durch eine möglichst bodengleiche Dusche vergrößert den Bewegungsraum. Eine Verlegung von nichttragenden Wänden verringert zwar die Fläche angrenzender Räume, gibt aber die Möglichkeit weitere Bewegungsflächen innerhalb des Bades zu schaffen. Nicht bei allen Bestandsgebäuden ist der Einbau einer bodengleichen Dusche möglich. Die Reduzierung der Einstiegshöhe kann aber bereits eine Erleichterung sein.

DIN 18040-2

Die Norm kann sinngemäß für die Planung von Umbauten oder Modernisierungen angewendet werden.



Typisches Bestandsbad. Die Unterbringung der Waschmaschine macht eine komfortable Nutzung des Bades unmöglich.
 Hof, Wirthstraße



Modernisiertes Bad mit bodengleicher Dusche und ausreichenden Bewegungsflächen.
 Hof, Kösseinstraße

Einfamilienhäuser – Bestand

Gerade im Einfamilienhausbereich ist die barrierefreie Umgestaltung des Sanitärbereichs für viele ein zentrales Thema. Hier fallen beginnende Einschränkungen zuerst auf. Weil viele bestehende Einfamilienhäuser über kein Bad im Erdgeschoss verfügen, müssen oft Kompromisslösungen bei einer Umgestaltung gefunden werden.

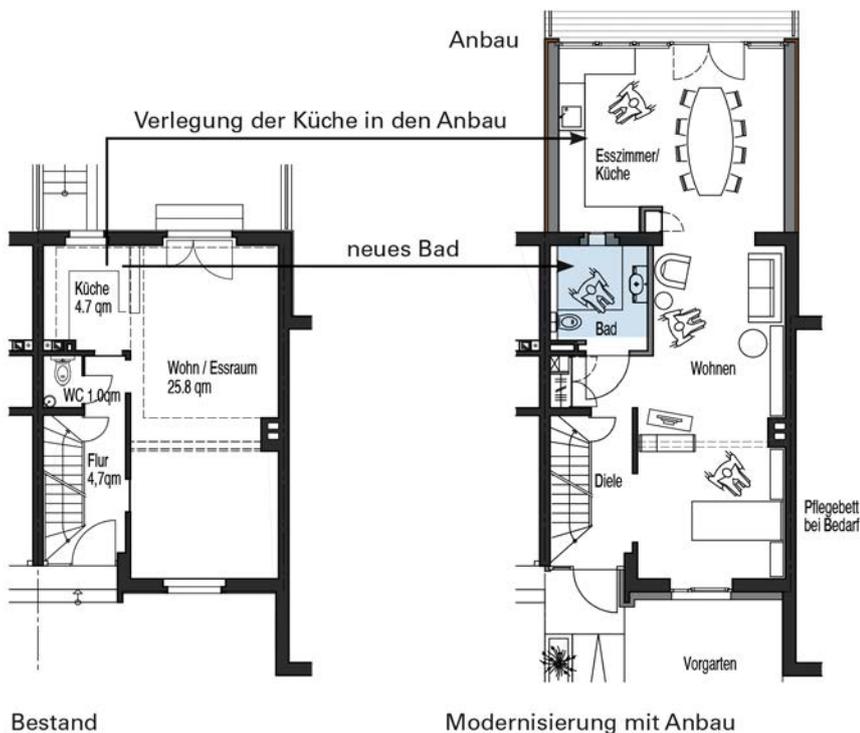


Der Bauherr dieses Beispiels war nach einem Schlaganfall auf Hilfe angewiesen und konnte das Bad im Obergeschoss nicht mehr benutzen. Gemeinsam mit der Beratungsstelle Wohnen wurde eine Duschbadlösung entwickelt – ein Kompromiss, der dem Bauherrn wieder Selbstständigkeit zurückgeben konnte.

♦ München, Bölaustraße

Reihenhäuser – Bestand

Aufgrund des Platzmangels ist es besonders bei Reihenhäusern schwierig, im Erdgeschoss ein barrierefreies Bad unterzubringen. Wenn baurechtlich möglich, können Anbauten die Wohnfläche im Erdgeschoss vergrößern und so Raum für ein barrierefreies Bad schaffen.

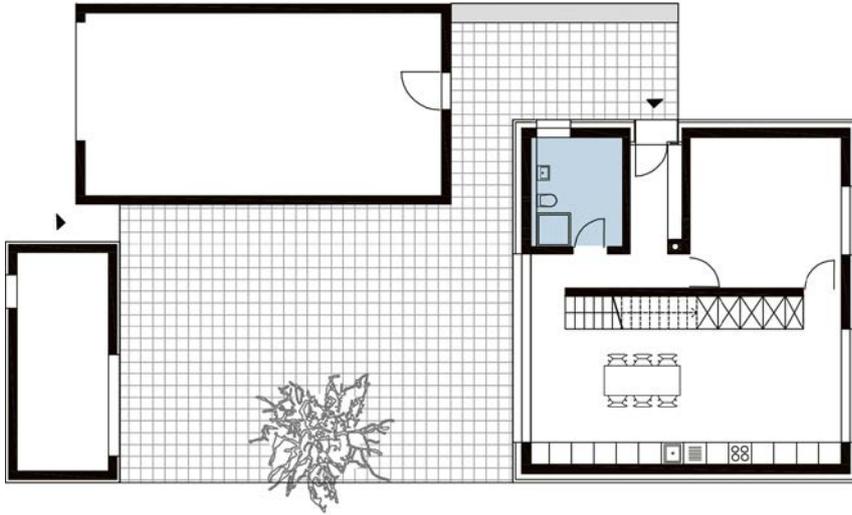


Die bestehende Küche wird in den Anbau verlagert. An ihrer Stelle wird ein barrierefreies Bad eingebaut.

♦ Aachen, privates Einfamilienhaus

Einfamilienhäuser – Neubau

Anders als im Geschosswohnungsbau werden für Einfamilienhäuser keine gesetzlichen Vorgaben zum barrierefreien Bauen gemacht. Dennoch ist es ratsam, gerade die Lebensinvestition Einfamilienhaus für eine längere Nutzbarkeit zu konzipieren. Ein großzügiges Wellnessbad kann im Bedarfsfall schnell auch zum barrierefreien Bad werden. Sinnvoll ist es, auch im Erdgeschoss bereits ein Bad vorzusehen.



Im Erdgeschoss des neuen Einfamilienhauses ist bereits ein großzügiges Bad vorgesehen, das bei Bedarf schnell angepasst werden kann.

📍 Lautrach, privates Einfamilienhaus



Ein ausreichend großes Bad ist für alle Lebenssituationen von Vorteil. Mit zunehmenden Einschränkungen muss notwendige Bewegungsfläche vorhanden sein. Bei Neubauten ist daher eine ausreichende Dimensionierung für eine flexible Nutzung unbedingt geboten. Eine von vornherein eingeplante Nachrüstbarkeit z.B. von Haltegriffen ermöglicht ein schnelles Reagieren bei plötzlich auftretenden Einschränkungen.

Direkt der Wohnung zugeordnete Freisitze

Für einen natürlichen Tages-Nachtrhythmus und die körperliche Gesundheit ist es wichtig, alle Spektren des Tageslichts aufzunehmen. Diese Möglichkeit bieten große Fensterflächen im geschlossenen Zustand nicht, da hier das Licht durch das Fensterglas gefiltert wird. Für Menschen, die ihre Wohnung nicht mehr so einfach verlassen können und daher viel Zeit in der Wohnung verbringen, ist ein leicht erreichbarer und gut benutzbarer Balkon umso wichtiger. Zusätzlich zu den gesundheitlichen Faktoren bietet er einen wichtigen Bezug zur Umgebung.



Welche gesetzlichen Anforderungen müssen eingehalten werden?

Der Freisitz zählt nicht zu den in der BayBO ausdrücklich benannten Räumen einer Wohnung, die barrierefrei sein müssen.

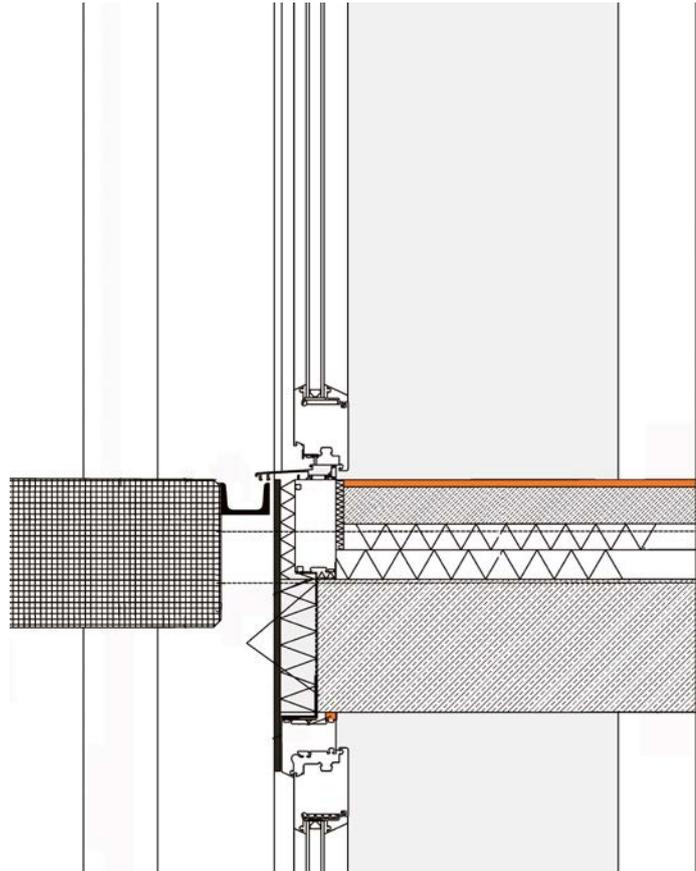


DIN 18040-2

- Wenn der Wohnung ein Freisitz (Terrasse, Loggia oder Balkon) zugeordnet wird, muss dieser barrierefrei nutzbar sein
- schwellenlos zugänglich
- ausreichend Bewegungsfläche
 - 120cm x 120 cm
 - 150 cm x 150 cm (R)

vgl. 5.6 DIN 18040-2

Die barrierefreie Nutzbarkeit von Freisitzen setzt laut DIN 18040-2 eine Bewegungsfläche von 120 cm x 120 cm voraus. Die Rollstuhlnutzung erfordert eine Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm. Für einen im Sitzen möglichen Ausblick in die Umgebung sollte die Brüstung oberhalb von 60 cm zumindest teilweise eine Durchsicht ermöglichen.



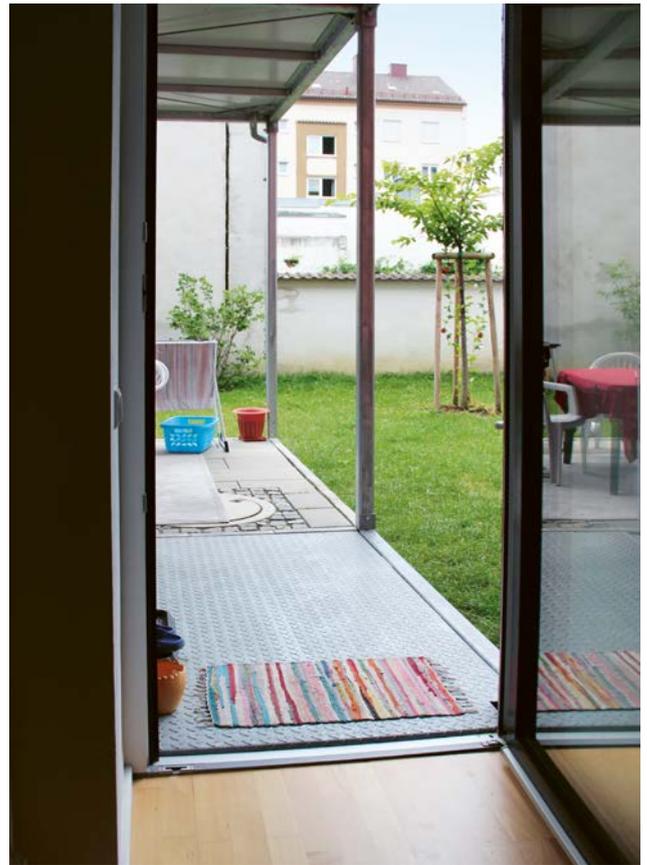
Eine Rinne bietet einen nahezu schwellenlosen Austritt auf die vor Witterungseinflüssen gut geschützte Loggia. Große Schiebeelemente bieten zusätzlichen Schutz vor Schlagregen und lassen die Bewohner gleichzeitig den Grad der Öffnung nach außen frei wählen.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße



Türen mit Magnetdichtungen ergänzt durch großzügige Rinnen können bei genauer Detaillierung auch im Bestand einen annähernd schwellenlosen Austritt auf die Terrasse ermöglichen.

📍 München, Walchenseeplatz



Vorgestellte große Balkone können vom Bestand aus nahezu barrierefrei erreicht werden und bieten gleichzeitig einen Schutz vor Witterungseinflüssen.
 ♣ Neu-Ulm, Wilhelmstraße

Die schwellenlose Erreichbarkeit der Ausgänge zum Freibereich erfordert auf Grund der Abdichtungs- und Entwässerungsproblematik eine spezielle Detaillierung. Für eine sichere Ausführung ist DIN 18195 Bauwerksabdichtungen zu beachten. Hier werden besondere Maßnahmen für die Gestaltung der Abdichtungen an Türen aufgezeigt (vgl. Leitfaden Barrierefreies Bauen 02 – Barrierefreie Wohnungen). Die Wasserbelastung lässt sich durch ausreichend große Vordächer oder Fassadenrücksprünge und entwässernde Rinnen verringern. Das Gefälle sollte von der Tür weg führen. Bei Terrassen auf Dächern muss zusätzlich die Flachdachrichtlinie des Deutschen Dachdeckerhandwerks beachtet werden. Beispiele für schwellenlose Ausführungen von Türen zum Freisitz bietet der Forschungsbericht „Schadensfreie niveaugleiche Türschwelle“ des Aachener Instituts für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik.

Einige Firmen bieten bereits spezielle Lösungen für barrierefreie Terrassentüren an. Bei der Ausführung mit Türprofilen mit einer Magnetdichtung ist ein nahezu schwellenloser Übergang möglich.

Im Bestand ist eine schwellenlose Ausführung schwieriger zu erreichen. Nachträglich vorgestellte Balkonelemente bieten die Möglichkeit, sich in der Höhe der Fußbodenoberkante anzupassen. Einige Anbieter führen inzwischen auch thermisch getrennte Anbaubalkonsysteme mit bereits integriertem Entwässerungssystem und barrierefreier Türschwelle.

5.5 Sicherheit und Unterstützung

Die Themen Sicherheit sowie schnelle Hilfe und Unterstützung im Bedarfsfall sind für Menschen mit zunehmendem Alter besonders wichtig. Mit der Abnahme der Beweglichkeit steigt gerade zu Hause das Unfallrisiko. Bei Alleinlebenden ist schnelle Hilfe ohne vorhandene Hilfsstrukturen und Sicherheitssysteme nicht gewährleistet.

Schon kleine Unebenheiten wie eine hochstehende Teppichkante können zu folgenschweren Stürzen führen, die eine weitere Mobilitätseinschränkung nach sich ziehen. Auch das Thema Einbruchschutz ist für Alleinstehende und wenig mobile Menschen von Bedeutung. Viele ältere Menschen fühlen sich mit zusätzlicher Sicherheitsausstattung wohler. Eine Videoüberwachung der Türöffneranlage kann zu mehr Sicherheitsgefühl beitragen.

Sicherheitsaspekte in der Ausstattung

Bei der Einrichtung von Wohnungen sollten auch immer die Ausstattungsgegenstände auf ihre Tauglichkeit für ein barrierefreies und sicheres Wohnen überprüft werden.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- **Bewegungsflächen sichern**
 - Möblierung an Flächenbedarf anpassen
- **Sicherheit von Einrichtungsgegenständen überprüfen**
 - Stoßkanten vermeiden
 - Gefahrenstellen entschärfen
- **Stolperfallen entfernen**
 - lose Kabel vermeiden
 - Teppiche entfernen oder sichern
- **Vorsorge**
 - Haltegriffe in den notwendigen Bereichen anbringen
 - Haltestangen montieren für mehr Sicherheit z.B. beim Aufstehen oder Hantieren mit einer Hand (können zwischen Decke und Boden angebracht werden)
 - rutschfeste Matten verwenden
 - Nachtbeleuchtung mit Bewegungsmelder installieren (für nächtliche Toilettengänge wichtig)
 - Sicherheit elektrischer Gegenstände überprüfen (z.B. Heizdecke)

Technische Hilfsmittel

Hilfsmittel aus dem technischen Bereich können einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglichen, da sie neben Sicherheits- und Bequemlichkeitsaspekten auch die Möglichkeit einer 24-Stunden Überwachung bieten können. Inzwischen wird ein breites Spektrum an technischen Hilfsmöglichkeiten von einfacher Unterstützung im Alltag über Sicherheitsaspekte bis hin zur Überwachung der Körperfunktion angeboten. Kombiniert mit gleichzeitiger externer Betreuung bieten diese neuen Möglichkeiten im Bedarfsfall eine sichere Hilfe. Individuell auf den Nutzer abgestimmte AAL-Systeme (Ambient Assisted Living) können Menschen im Alltag

durch intelligente technische Entwicklungen unterstützen. Ziel ist es, die selbstständige Lebensführung im Wohnalltag zu erleichtern und die Sicherheit insbesondere alleinlebender Menschen zu erhöhen. Das Angebot ist vielfältig und entwickelt sich stetig weiter. Wichtig sind eine einfache und selbsterklärende Handhabung und eine Einführung in die Funktionsweise.

Folgende Bereiche der Haushaltsführung können durch Technik unterstützt werden:

- **Sicherheit**

- über Bewegungsmelder gesteuerte Lichtfunktion z.B. bei Nacht
- Kochplattenüberwachung
- Videoüberwachung Hauseingang
- Haustür- und Fenstersteuerung
- intelligenter Hausnotruf (meldet längere Regungslosigkeit des Nutzers)
- Notrufschalter in allen Wohnbereichen
- Paniktaster neben dem Bett – schaltet das Licht in der ganzen Wohnung ein
- Zentralausaltung – vergessene Geräte (Herdplatte, Bügeleisen etc.) werden über einen Schalter an der Eingangstüre mit- ausgeschaltet oder beim Verlassen der Wohnung automatisch ausgeschaltet
- Einbruchschutz
- intelligente Rauchmelder, die bei Brandverdacht Angehörige oder Nachbarn informieren
- optische Warnhinweise z.B. bei Feuersalarm für Menschen mit Hörschädigungen
- persönliche Überwachung – Erfassen und Auswerten von Gesundheitswerten mit der Möglichkeit zur Weiterleitung an Angehörige oder den Hausarzt

- **Komfort**

- elektronische Schließanlagen – Aufschließen von Hand nicht mehr notwendig
- ferngesteuerte automatisch öffnende Türen, evtl. gekoppelt mit elektronischem Schlüssel (können durch neue Systeme auch an bestehenden Türen nachgerüstet werden)
- ferngesteuerte Rollläden, Licht, Heizung etc.
- biologische Lichtsysteme – besonders für Menschen mit gestörtem Tag- und Nachtrhythmus
- Medikamentenbox mit Erinnerungssignal

- **Energiemanagement**

- Fensterüberwachung
- Lüftungs- und Heizungssteuerung
- Erfassen von Verbrauchsdaten

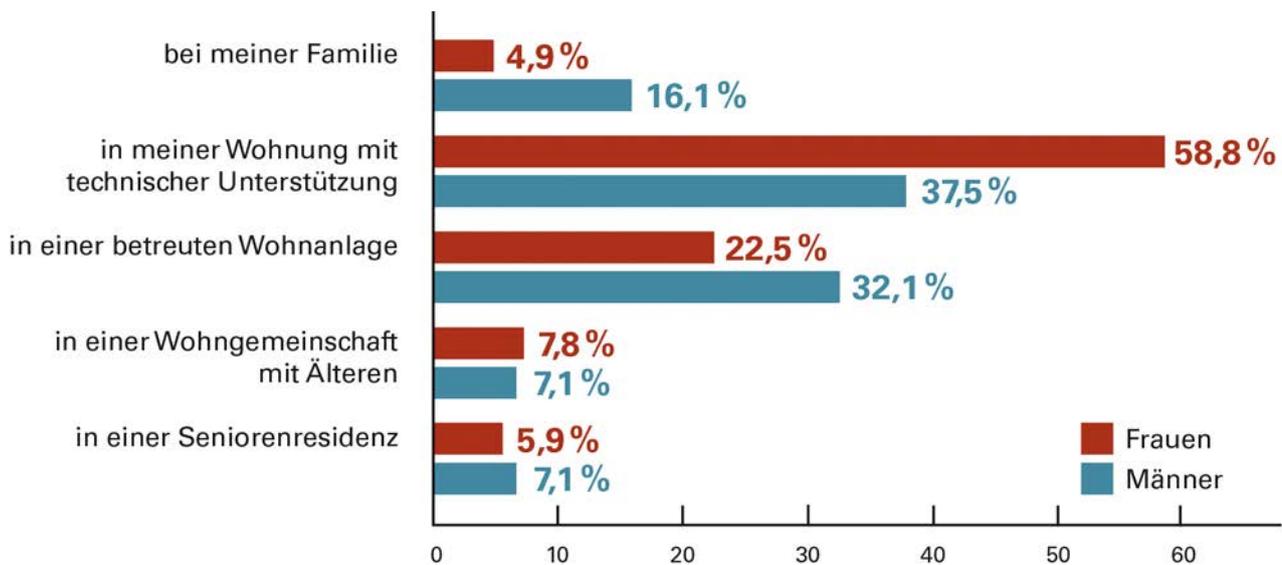
- **Kommunikation und Freizeit**

- Videotelefonie
- Spiele für mentale Fitness

Über geeignete Plattformen ist auch eine Steuerung der technischen Angebote über das Smartphone möglich.

Durch die erweiterten Kommunikationsmöglichkeiten können gleichzeitig externe Betreuungspersonen mit eingebunden werden (Angehörige, Hilfsdienste oder Ärzte). Die Kombination von Technik und Dienst bietet für Alleinstehende eine Möglichkeit, länger in der eigenen Wohnung zu verbleiben.

Studie „Bevorzugte Wohnform, wenn es nicht mehr alleine geht“



Studie zur Akzeptanz von AAL Systemen des BIS – Berliner Institut für Sozialforschung, Schulze, E. (2009).

Eine Studie zur Akzeptanz von AAL-Technologien zeigt, dass viele ältere Menschen sich eine derartige Unterstützung vorstellen können.

Auch Funktion und Akzeptanz der angebotenen Unterstützungssysteme wurden in Modellprojekten untersucht. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Akzeptanz von folgenden Faktoren abhängt (vgl. Studie BIS – Berliner Institut für Sozialforschung):

- einfache Handhabung
- ausführliche Information zu den Funktionen
- Ansprechpartner vor Ort bei Problemen
- keine selbstständig reagierenden Systeme (Angst vor Kontrollverlust)

Selbstständig agierende Systeme bieten zwar das Potenzial erhöhter Sicherheit, geben dem Nutzer aber auch gleichzeitig das Gefühl, nicht mehr eigenständig entscheiden zu können und werden daher noch nicht so stark nachgefragt.

Für Menschen mit visuellen Einschränkungen bieten technische Systeme zusätzliche Orientierungsmöglichkeiten. Eine momentan neu entwickelte App für Smartphones ermöglicht es, durch ein GPS-gesteuertes System die Orientierung in größeren Gebäuden zu erleichtern und sich z.B. bis auf 20 cm genau zu einer bestimmten Stelle navigieren zu lassen.

Die technischen Möglichkeiten entwickeln sich stetig weiter und werden zukünftig ein Bestandteil des Wohnens sein. Der klassische Notrufschalter wird daher bald durch zusätzliche erweiterte Angebote ersetzt werden. Die Installation von AAL-Systemen bietet für die Bewohner einen hohen Mehrwert und ist eine Investition in die Zukunft. Einige Wohnungsunternehmen haben die Systeme bereits z.T. in ihr Angebot mitaufgenommen.

Unterstützungsmodelle verschiedener Wohnformen

Für einen langen Verbleib in der Wohnung ist je nach Grad der körperlichen Einschränkung Unterstützung notwendig. Diese kann entweder direkt, durch Angebote im unmittelbaren Wohnumfeld, oder durch weiter entfernte, fahrende Dienste erfolgen. Nachstehend werden einige Beispiele für mögliche Unterstützungsmodelle genannt:

Wohnen zu Hause

Nicht jeder ältere Mensch möchte gerne in gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben. Viele wollen in ihrer angestammten Wohnung oder ihrem Haus weiterhin alleine wohnen bleiben. Ohne Unterstützung ist dies auf Dauer mitunter schwierig. Wichtig ist es in diesem Fall, die bisherige Wohnung barrierefrei anzupassen. Hilfen für den Alltag müssen zunächst selbstständig organisiert werden. Notrufsysteme erhöhen die Sicherheit und ermöglichen es im Bedarfsfall, externe Hilfe herbeizuholen.

Wohnen zu Hause – mit der Familie

Früher wurde die Versorgung betreuungsbedürftiger Familienangehöriger familiär aufgefangen. Neue Familien- und Arbeitsstrukturen erschweren dies zunehmend. Dennoch werden auch heute noch zwei Drittel der Pflegebedürftigen zu Hause betreut und gepflegt. Es gibt gut funktionierende Modelle, die eine Betreuung durch Familienangehörige ermöglichen. Eine ergänzende Tages- oder Kurzzeitpflege bietet eine Entlastung für Angehörige. In Mehr-Generationen-Häusern leben Großeltern, Kinder und Enkel unter einem Dach und können sich wechselseitig unterstützen. Wichtig ist dabei, dass durch eine eindeutige Trennung der Wohnbereiche die Privatsphäre der einzelnen Generationen erhalten bleibt. Bei zunehmender Pflegebedürftigkeit ist jedoch unbedingt externe Unterstützung notwendig. Durch die letzte Pflegereform wird der häuslichen Pflege mehr Gewicht als bisher gegeben.



Das zu einem Bauernhof gehörende Austragshaus aus dem Jahr 1960 wurde zu einem Mehr-Generationen-Haus umgebaut und erweitert. Fernab von städtischen Strukturen wird die Versorgung der Angehörigen durch die Familie übernommen. Die Erschließung und der Gemeinschaftsraum mit Ausblick in die Landschaft dienen als Treffpunkt für die Großfamilie.

📍 Roschau, privates Mehrfamilienhaus

Wohnen zu Hause – mit ergänzenden Unterstützungsmodellen

Betreutes Wohnen zu Hause

Eine Alternative bietet „Betreutes Wohnen zu Hause“. Bei dieser Unterstützungsform ist der Verbleib in der eigenen Wohnung länger möglich. Eine Koordinationsstelle koordiniert eine individuell angepasste Mischung aus ehrenamtlicher und professioneller Hilfe und vermittelt diese. Das Angebot umfasst z.B. hauswirtschaftliche Arbeiten, pflegerische Verrichtungen, Einkaufsservice, Fahr- und Begleitdienste, Hilfen für Haus und Garten, Essen auf Rädern oder einen Hausnotruf. In der Regel wird für die Organisation der Dienstleistungen eine monatliche Pauschale erhoben.

Das Modell ist für Menschen geeignet, die zwar auf Hilfe im Alltag angewiesen sind, aber noch keine größeren Pflegeleistungen benötigen.

Beispiele:

- „Alt werden zu Hause in der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils Ehenbach“
- „In domo Betreutes Wohnen zu Hause“ Geiselhöring

Informationen hierzu gibt die Koordinationsstelle „Wohnen im Alter“:

Unterstützung im Quartier oder Dorf

Angebote im Quartier ermöglichen einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung. Einige Wohnungsunternehmen, Kommunen oder Wohlfahrtsverbände bieten neben barrierefreiem Wohnraum gleichzeitig ein umfangreiches Netzwerk an Hilfeleistungen an (z.B. Sozialstation innerhalb des Quartiers etc.). Die Unternehmen arbeiten dabei mit Kooperationspartnern zusammen. Eine laufende Betreuungspauschale muss von den Bewohnern nicht bezahlt werden. Die Unterstützung bei Bedarf kann ohne Vorhaltungskosten in Anspruch genommen werden (d.h. ohne Gebühren, die ohne das Nutzen der Dienste allein für die Bereitstellung bezahlt werden müssen). Zusätzlich zubuchbare technische Hilfssysteme können die Sicherheit älterer Menschen weiter erhöhen. Fußläufig und barrierefrei erreichbare Angebote wie Mittagstischangebote erhalten die Selbstständigkeit und fördern gleichzeitig die Gemeinschaft innerhalb des Quartiers.

Beispiele:

- „Wohnen im Viertel“, GEWOFAG München
- „In der Heimat Wohnen“, Caritas u. Joseph-Stiftung Bamberg

Auch im ländlichen Raum werden immer mehr Projekte für eine Unterstützung von Senioren entwickelt.

- „Das Dorf übernimmt den Generationenvertrag“, Eichstätt
- „Dorflinde“ Langenfeld mit Angeboten für alle Generationen



In dem neu im Erdgeschoss eingerichteten, barrierefrei zugänglichen Nachbarschaftstreff von „Wohnen im Viertel“ wird für Quartiersbewohner und Besucher ein Mittagstisch angeboten. Zusätzlich betreuen Pflegekräfte Bewohner mit entsprechendem Bedarf.

📍 München, Walchenseeplatz

Gemeinschaftliches Wohnen

Mehrgenerationen-Wohnprojekte

Aus der Idee der Großfamilie ist die Idee für Wohnprojekte entstanden, bei welchen sich eine Gemeinschaft von Jung und Alt innerhalb eines Hauses oder einer Siedlung freiwillig zusammenschließt und gemeinsam ein festes Konzept für gegenseitige Hilfe aufstellt. Wichtig ist auch hier eine Abtrennung der individuellen Wohnbereiche. Zusammenhalt ist eine notwendige Voraussetzung dafür, dass solche Ideen in der Praxis funktionieren. Er muss stetig durch gemeinschaftliche Aktionen gepflegt werden.

Gruppenwohnprojekte

Die Wohnform der Seniorenwohngemeinschaft findet immer mehr Zuspruch. Hier schließen sich noch aktive Senioren zusammen, um sich gegenseitig im Alltag zu unterstützen und gegebenenfalls auch gemeinsam ambulante Serviceleistungen zu organisieren. Die Projekte sind entweder selbstorganisiert oder haben Wohnungsgesellschaften oder Vereine als Vermieter. Durch eine entsprechende Grundrissgestaltung mit der Trennung von privaten und gemeinschaftlichen Bereichen bleibt die Autonomie des Einzelnen erhalten.

Beispiel:

- Haus Gloria in Rosenheim

Wohnen für Hilfe

Eine alternative Form der Hilfestellung im Alltag ist das Konzept „Wohnen für Hilfe“. Die Grundidee dieser Wohnform ist, dass ein privater, älterer Vermieter pro m² zur Verfügung gestellten Wohnraumes eine Stunde der zuvor vereinbarten Hilfeleistungen vom Mieter erhält. Möglich sind z.B. Haushaltshilfe, Gartenpflege, Einkaufen etc. Zu beachten ist dabei, dass Pflegeleistungen ausgeschlossen sind. Für Studierende bietet dieser Ansatz kostengünstigen Wohnraum.



Das gemeinschaftlich entwickelte Projekt bietet Angebote für alle Generationen z.B. ein Tagescafé und haushaltsnahe Dienstleistungen.

📍 „Dorflinde“ Langenfeld



Neue Wohn- und Unterstützungsmodelle bieten eine gute Alternative zu den bekannten Wohnformen für ältere Menschen. Trotz evtl. altersbedingt eintretender Einschränkungen können die Bewohner in ihrer angestammten Umgebung bleiben und weiterhin ein integriertes Leben führen. Technische Unterstützungssysteme kombiniert mit Hilfsdiensten ermöglichen zusätzlich einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung. Eine barrierefreie Umgebung und sichere Ausstattungselemente verringern das Unfallrisiko im Alltag.



📍 Betreutes Wohnen Gilching

Wohnanlagen speziell für ältere Menschen

Betreutes Wohnen

Ältere Menschen können in Wohnanlagen mit dem Konzept des „Betreuten Wohnens“ in eigenständigen barrierefreien Wohnungen selbstständig leben und bei Bedarf allgemeine Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen, für die eine Pauschale gezahlt werden muss. Im Notfall steht Hilfe auf Abruf zur Verfügung. Zur Förderung der Gemeinschaft werden Veranstaltungen für die Bewohner angeboten. Ambulante Pflegeleistungen werden organisiert und ggf. koordiniert. Bei einer Verschlechterung des Gesundheitszustands der Bewohner kann der Umzug in intensiver betreute Wohnformen notwendig werden. Eine integrierte Tagespflege kann für die Bewohner aber auch für Außenstehende die Möglichkeit bieten tagsüber weitere Pflege- und Betreuungsleistungen in Anspruch zu nehmen.

Wohnen mit integrierter Hilfeleistung

Speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnittene Wohnformen bieten eine umfassende Barrierefreiheit und eine komplette hauswirtschaftliche Versorgung. Die Eigenständigkeit des Einzelnen rückt in den Hintergrund. Bei hohem Unterstützungsbedarf bieten Seniorenheime und Pflegeheime eine direkte 24-Stunden-Versorgung. Wohnformen, die nur einer Generationengruppe vorbehalten sind, führen oft zu Isolation und sind sehr kostenintensiv.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Eine Alternative bieten ambulant betreute Wohngemeinschaften. Hier leben bis zu 12 Mieterinnen und Mieter in einer eigenständigen, räumlich abgeschlossenen häuslichen Gemeinschaft. Pflege und Betreuung werden nach den jeweiligen Bedürfnissen und Wünschen gestaltet und frei gewählte Dienstleistungsanbieter mit der Umsetzung beauftragt. Ein Gremium der Selbstbestimmung entscheidet eigenverantwortlich über alle, das Zusammenleben betreffende Fragen.

Informationen hierzu gibt die Koordinationsstelle ambulant betreute Wohngemeinschaften in Bayern.



Barrierefreie Wohnanlage mit integrierter, ambulant betreuter, Seniorenwohngemeinschaft mit insgesamt 12 Einzelzimmern, Gemeinschaftsküche und Wohnraum. Unten: Gemeinsamer Wohnbereich als Treffpunkt der Wohngemeinschaft.

📍 Ingolstadt, Nürnberger Straße

6 Anhang

6.1 Projekte

Geschossbauten Neubau

- **Augsburg, Römertor**
 Bauherr: kommunale Stiftungen und WBG Augsburg
 Planung: Adrianowyttsch Architekten, Augsburg
- **Badmodernisierung Regelbad**
 Planung/Bauherr: GWG München
- **Berg, Perchastraße**
 Bauherr: Verband Wohnen im Kreis Starnberg
 Planung: Höss Amberg + Partner Architekten, München
- **Feldafing, Bahnhofstraße**
 Bauherr: Verband Wohnen im Kreis Starnberg
 Planung: Dirtheuer Architekt und Stadtplaner, München
- **Gilching, Andechser Straße**
 Bauherr: Verband Wohnen im Kreis Starnberg
 Planung: Höss Amberg + Partner Architekten, München
- **Ingolstadt, Nürnberger Straße**
 Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
 Planung: Beyer und Dier Architekten, Ingolstadt
- **München, Barthstraße**
 Bauherr: Wohnungsgenossenschaft München-West eG
 Planung: delaossaarchitekten, München
- **München, Dientzenhoferstraße**
 Bauherr: GWG München
 Planung: dressler mayerhofer rössler architekten
- **Neu-Ulm, Edisonallee**
 Bauherr: NUWOG, Neu-Ulm
 Planung: Florian Krieger Architektur und Städtebau, Darmstadt
- **Oberammergau, Am Rainenbichl**
 Bauherr: Familie von Deym, München
 Planung: Breining + Buchmaier Architekten, München
- **Stockdorf, Vitusstraße**
 Bauherr: Verband Wohnen im Kreis Starnberg
 Planung: Höss Amberg + Partner Architekten, München
- **Würzburg, Brunostraße**
 Bauherr: Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg
 Planung: Stefan Forster Architekten, Frankfurt a.M.

Geschossbauten Neubau und Modernisierung

- **Dachau, Am Heideweg**
 Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft, Dachau
 Planung: Dirtheuer Architekt und Stadtplaner, München
- **Nürnberg, Dresdener Straße**
 Bauherr: wbg Nürnberg
 Planung: Grabow Hofmann Architektenpartnerschaft, Nürnberg
- **Reichenberg, Seniorenwohnhof am Schlossberg**
 Bauherr: Markt Reichenberg
 Planung: stahl.lehrmann architekten
- **Regensburg, Krimhildstraße**
 Bauherr: Stadtbau Regensburg
 Planung: Neubau, Dirtheuer Architekt und Stadtplaner, München
 Modernisierungen, Stadtbau Regensburg

Geschossbauten Modernisierung

- **Augsburg, Grüntenstraße**
Bauherr: WBG Augsburg
Planung: lattkearchitekten, Augsburg
- **Gilching, Sonnenstraße**
Bauherr: Baugenossenschaft Gilching
Planung: Dirtheuer Architekt und Stadtplaner, München
- **Hof, Doeberinerstraße, Wirthstraße, Kösseinerstraße**
Bauherr/Planung: Baugenossenschaft Hof e.G.
- **München, Jahnstraße**
Bauherr: Franz Dirtheuer
Planung: Dirtheuer Architekt und Stadtplaner, München
- **München, Pertisaustraße**
Bauherr: Gewofag, München
Planung: Projektgemeinschaft Richarz + Strunz, München
- **München, Walchenseeplatz**
Bauherr: GEWOFAG, München
Planung: Höss Amberg + Partner Architekten, München
- **Neu-Ulm, Reuttierstraße**
Bauherr: NUWOG, Neu-Ulm
Planung: Braunger Wörtz Architekten, Ulm

Einfamilienhaus Neubau (ohne Nennung der Bauherrn)

- **Hof**
Planung: Seeger-Ullmann Architekten, München
- **Kiefersfelden**
Planung: Arnhard und Eck Architekten, München
- **Lautrach**
Planung: Soho Architekten, Memmingen
- **München**
Planung: Nikolaus Meissler Marion Hlawatschek Architekten,
München

Einfamilienhäuser Modernisierung

- **Aachen**
Planung: Lambertz-Architekten, Aachen
- **Freiraum**
Fürstenfeldbruck, Niederbronner Platz
Bauherr: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Planung: Planungsbüro Skorka mit rockinger und schneider land-
schaftsarchitektur
- **Memmingen**
Planung: Soho Architekten, Memmingen
- **München, Bölaustraße**
Planung: Verein für Stadtteilarbeit, Karoline Altweck, München
- **Neustadt a. Waldnaab und Roschau**
Planung: Markus Goetz Architektur, Neustadt an der Waldnaab

6.2 Literatur und Quellen

- Bayerische Architektenkammer, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Finanzen (Hrsg.): *Barrierefreies Bauen 02: Barrierefreie Wohnungen*. München 2013.
- Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen (Hrsg.): *Alternative Wohnformen für ältere Menschen. Ausgewählte Beispiele aus der Praxis*. München 2012.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: *Wohnen im Alter (= Forschungen, Heft 147)*. Berlin 2011.
- Berliner Institut für Sozialforschung, Schulze: *Studie zur Akzeptanz von AAL Systemen*. Berlin 2009.
- Berndgen-Kaiser, A.; Krajewski, C.: *Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Westdeutschland im Umbruch*. In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*. 7. Jahrgang 2015. Heft 4. Berlin 2015. S. 171–177.
- Blonski, H. (Hrsg.): *Die Vielfalt des Wohnens im Alter. Modelle, Erfahrungen, Entscheidungshilfen*. Frankfurt a. M. 2011.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.): *Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen*. Bonn 2011.
- Edinger, S.: *Barrierereduzierung im Bestand. Handbuch für Immobilienunternehmen*. Berlin, Wien, Zürich 2015.
- Einemann, A.; Herre, W.; Siegwart, M.; u.a.: *Balkone, Loggien und Terrassen. Planung, Konstruktion, Ausführung*. Köln 2016.
- Everding, D.; Sieger, V.; Meyer, S.: *Handbuch Barrierefreies Bauen. Leitfaden zur DIN 18040 Teil 1 bis 3*. Köln 2015.
- Fedderson, E.; Lüdtke, I.: *Entwurfsatlas Wohnen im Alter*. Basel, Boston, Berlin 2011.
- Feuerstein, C.; Leeb, F.: *GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion*. München 2015.
- Heiss, O.; Degenhart, C.; Ebe, J.: *Barrierefreies Bauen. Grundlagen – Planung – Beispiele*. München 2009.
- Herrgott, B. S.: *Handbuch und Planungshilfe Altengerechtes Wohnen*. Berlin 2012.
- Jocher, T.; Mühlthaler, E.; Gerhards, P.: *ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau. (= Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Bd. 01)*. Bonn 2014.
- Kemper, F.-J.; Kulke, E.; Schulz, M. (Hrsg.): *Die Stadt der kurzen Wege. Alltags- und Wohnmobilität in Berliner Stadtquartieren*. Wiesbaden 2012.
- Loeschke, G.; Pourat, D.: *Handbuch und Planungshilfe Altersgerecht umbauen*. Berlin 2014.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.): *WAL – Wohnen in allen Lebensphasen. Nachuntersuchungen der Pilotprojekte aus dem Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus*. München 2016.
- Oswald, R.; Abel, R.; Wilmes, K.: *Schadensfreie niveaugleiche Türschwellen. (= Bauforschung für die Praxis, Bd. 97)*. Stuttgart 2011.
- Schnittich, C. (Hrsg.): *Integriertes Wohnen. flexibel – barrierefrei – altengerecht*. München, Basel, Boston, Berlin 2007.
- Simon-Philipp, C.; Korbel, J.: *Einfamilienhäuser 50/60/70. Stadtentwicklung und Revitalisierung*. Ludwigsburg 2016.
- Terragon Investment GmbH; Deutscher Städte- und Gemeindebund (Hrsg.): *Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen*. Berlin 2017.
- Website Sozialverband VdK Bayern e.V.: *Bezahlbarer Wohnraum ohne Barrieren*. https://www.vdk.de/bayern/pages/presse/vdk-zeitung/vdk-zeitung_archiv/70266/bezahlbarer_wohnraum_ohne_barrieren (eingesehen am 15.05.2018)

Fotos

Sofern nicht gesondert aufgeführt:
Alle Fotos Architekturbüro Dirtheuer.

Seiten

25: Hof, Gerard Halama/Fa. Ratscheck
 26: Aachen, Michael Lambertz
 27: Neustadt a.d. Waldnaab – Bestand, Markus Götz
 Neustadt a.d. Waldnaab – Modernisierung, Anja Winkler
 28: Neumarkt St. Veit, OVB Heimatzeitungen
 30: Luftbild Regensburg, Stadtbau Regensburg
 31: Augsburg, Grüntenstraße, Eckhart Matthäus
 39, 97: Roschau, Sabine Fritz
 39: Berg, Garatshausen, Michael Amberg
 43: Hof, Baugenossenschaft Hof e.G.
 45: München Valleystraße, Beate Ruhland
 46: Aachen, Michael Lambertz
 Hebelift, Firma Reith
 48: Neu-Ulm Reuttierstraße – Modernisierung, Conné van d’Grachten
 Neu-Ulm Reuttierstraße – Bestand, NUWOG
 49: Stockdorf, Michael Amberg
 52: Fürstenfeldbruck, Manuela Skorka
 55: München Pertisaustraße, Henning Koepke
 66: Berg, Michael Amberg
 53, 68, 69, 77, 92, 101 oben: Ingolstadt, Norman Radon
 71, 88 unten: Ingolstadt, Florian Schreiber
 72: Reichenberg, ehlers-media.com
 72, 89: Hof, Baugenossenschaft Hof e.G.
 73: Augsburg Am Römertor, Roman Adrianowytsch
 4, 79: Kiefersfelden, Florian Holzherr
 87: Regelbad, GWG München
 90: München Bölaustraße, Karoline Altweck
 90: Aachen, Michael Lambertz
 99: Langenfeld, Christine Halbrichter
 100: Gilching, Michael Amberg
 101 unten: Ingolstadt, Marko Neumann

Abbildungen

Planzeichnungen zu den Projekten wurden von den Architekten
und Bauherrn zur Verfügung gestellt und durch das Architekturbüro
Dirtheuer nachbearbeitet.

Sofern nicht gesondert aufgeführt:
Alle weiteren Abbildungen Architekturbüro Dirtheuer.

6.3 Impressum

Herausgeber

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Referat Technische Angelegenheiten des Wohnungsbaus,
Experimenteller Wohnungsbau
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Redaktion des Herausgebers

Karin Sandeck
Beate Ruhland
Oliver Seischab
Philipp Stumhofer

Konzeption, Evaluation und Bericht

Büro für Architektur und Städtebau Dirtheuer, München
Franz Dirtheuer, Kathrin Hess
im Auftrag des Herausgebers

Die Veröffentlichung gibt die Erkenntnisse, Einschätzungen und Empfehlungen des beauftragten Büros wieder.

Illustrationen

Büro für Architektur und Städtebau Dirtheuer, München
Kathrin Hess

Layout

HUND B. communication, München
hundb.com

Druck und Bindung

G. Peschke Druckerei GmbH, Parsdorf b. München
Klimaneutraler Druck

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Verarbeitung in elektronischen Systemen.

2. überarbeitete Auflage, München, Dezember 2021

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?
BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Gut und barrierefrei Wohnen, in jedem Lebensalter, im Einfamilienhaus oder im Geschößwohnungsbau, in neu gebauten Häusern wie im Bestand: Die Frage, welche baulichen Voraussetzungen dafür nötig sind, bewegt immer mehr Menschen, die Bauen oder Umbauen, Erwerben oder Mieten wollen. Eckplanken für die Barrierefreiheit geben gesetzliche Vorgaben, Normen und technische Hinweise.

Die Broschüre zeigt anhand einer Vielzahl gebauter Beispiele, erläuternder Zeichnungen und unterschiedlicher Lösungsansätze, wie Barrierefreiheit in der Praxis umgesetzt werden kann und welcher Mehrwert beim Wohnen damit entsteht: Barrierefreies Bauen als Gewinn für alle, in jeder Lebensphase!

