

BARRIEREARM – Realisierung eines neuen Begriffes

Kompendium kostengünstiger Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren im Wohnungsbestand

Kurzfassung

So lange wie möglich selbstbestimmt und selbstständig in der eigenen Wohnung wohnen bleiben, auch im Alter und auch wenn die körperlichen Fähigkeiten eingeschränkt sein sollten - das ist der Wunsch der allermeisten Menschen in Deutschland.

Das Leben in Wohnungen, die nur über Treppen erreichbar sind, die geringe Türbreiten, schmale Bäder, Schwellen zum Balkon und ähnliche Barrieren aufweisen, ist für ältere Menschen besonders beschwerlich. Barrierefrei sind jedoch bisher – wenn überhaupt – allenfalls Neubauten. Verglichen mit der Gesamtzahl aller Wohnungen macht der Neubau nur einen verschwindend geringen Teil aus. Die Mehrzahl aller Wohnungen, in denen wir in den nächsten Jahrzehnten leben werden, sind längst gebaut.

Die Anpassung des vorhandenen Baubestandes ist daher eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Bauwirtschaft. Dabei kommt es nicht nur darauf an, Wohnungen zu renovieren und technisch zu sanieren, sondern auch deren Attraktivität auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen – vor allem angesichts drohender Leerstände.

Aufgrund der demografischen Entwicklung sind gerade ältere Menschen eine Kundengruppe mit zunehmend größerer Bedeutung. Um deren (Kunden-)Wunsch nach langer Wohndauer zu respektieren und die Attraktivität des Wohnungsbestandes zu sichern, ist es deshalb unabdingbar, bei der Bestandsanpassung auch die Barrierefreiheit im Focus zu haben.

Dabei ist es im Bestand aufgrund vorhandener geringer Flächen und Zuschnitte konstruktiv und wirtschaftlich in vielen Fällen nur sehr schwer oder gar nicht möglich, vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18025/2 zu erreichen. Bevor nun – weil die Normziele nicht erreichbar erscheinen – die Barriereerduzierung gänzlich aus den Augen verloren wird, ist es allemal sinnvoller, Barrieren zumindest so weit wie möglich abzubauen. Auch eine teilweise Reduzierung von Barrieren kann in vielen Fällen und für viele Menschen schon eine deutlich verbesserte Nutzbarkeit ihrer Wohnung und Erleichterung ihrer Alltagstätigkeiten bewirken.

Für diese Philosophie, Barrieren im Wohnungsbestand so weit wie möglich zu reduzieren, auch wenn die Anforderungen der Norm nicht ganz erreicht werden, haben wir in einer Forschungsarbeit im Jahre 2001 den Begriff „barrierearm“ eingeführt. Dieser Begriff ist in der Fachwelt erstaunlich schnell aufgegriffen worden. Barrierearme Anpassung definieren wir dabei als „**Bündel an Maßnahmen zur Barriereerduzierung im Bestand zur Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit von Wohnungen**“.

Forschungsprojekt an der
Fachhochschule Heidelberg
Fakultät für Ingenieurwesen
und Architektur

Projektleitung:

Prof. Dr.-Ing. Susanne Edinger
Prof. Dr.-Ing. Helmut Lerch

Wissenschaftliche Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Christine Lentze

Der Forschungsbericht wurde mit
Mitteln des Bundesamtes für
Bauwesen und Raumordnung
gefördert. Aktenzeichen:

Z6-10.07.03-04.02/II 13-800104-02

Leitbild:

**Selbstständiges und
selbstbestimmtes Wohnen
auch im Alter**

Bestandsanpassung als Zukunftsaufgabe

Barriereerduzierung im Bestand

Definition Begriff „barriere- arm“

Barrieren können nur dort reduziert werden, wo sie bereits bestehen, also im Bestand. Das heißt: Im Neubau ist selbstverständlich Barrierefreiheit nach DIN 18025/2 die Richtschnur. Barrierearm bedeutet keineswegs deren „abgespeckte“ und billigere Variante, sondern die größtmögliche Reduzierung von Barrieren unter Anerkennung evtl. einschränkender Rahmenbedingungen im Bestand.

Jede vermiedene Barriere zählt

Die barrierearme Anpassung erfordert eine Anzahl (ein „Bündel“) von Einzelmaßnahmen nach dem Motto: Jede vermiedene Barriere zählt. Möglichst vielen Nutzern soll es nach Umsetzung dieser Maßnahmen besser gehen als vorher.

Einige Beispiele für diese Denkweise:

Es ist für viele Nutzer besser und leichter,

- vom Fahrstuhl aus nur noch eine halbe Treppe zur Wohnung hinauf oder hin-ab gehen zu müssen als drei ganze Stockwerke zu erklimmen,
- nur noch eine Stufe zum Balkon zu überwinden als über eine Schwelle zu steigen,
- zwei Stufen mit Unterstützung eines Handlaufes zu überwinden als sie ganz frei und unsicher gehen zu müssen,
- 115 cm Durchgangsbreite im Bad zu haben als 95 cm, auch wenn zum Normmaß von 1,20 m noch 5 cm fehlen.

Barrieren – eine erweiterte Sichtweise

Die intensive Beschäftigung mit Barrieren aller Art schärft den Blick dafür, was genau als Barriere wirkt. Dies geht durchaus über die in der Norm angeführten Barrieren hinaus. Einige Beispiele:

Eine Barriere besteht auch, wenn

- ich in meiner Küche nicht essen kann, weil sie zu schmal ist
- ich zum Gärtnern ums ganze Haus herum gehen muss.
- ich noch recht fit bin, aber mein Fahrrad nicht aus dem Keller hoch tragen kann.
- wenn die Sozialen Dienste kommen wollen, aber keinen Parkplatz finden.

Unter Barrieren sind demzufolge folgende Hindernisse zu verstehen:

- bauliche Hindernisse (z.B. Stufen und Schwellen),
- fehlende Einrichtungen (z.B. Griffe, aber auch Fahrradständer etc.),
- hinderliche räumliche Anordnungen (z.B. fehlender Platz neben WC oder Waschbecken) und
- psychologische Hindernisse (Angsträume, unübersichtliche Räume, auffällige „Behindertenhilfen“).

Barrierereduzierung – Komfortsteigerung für alle

Wenn solche Barrieren nicht bestehen, dann erleichtert dies **allen** Menschen ihre Alltagsaktivitäten, ganz gleich, ob sie eine körperliche Beeinträchtigung haben oder nicht. Die Reduzierung von Barrieren bedeutet also immer gleichzeitig **eine Komfortsteigerung**. Insofern ist dieser Ansatz auch marktgerecht.

Das ist die Philosophie, die dieser Arbeit zugrunde liegt: **Wohnungen und Wohnumfeld sollten möglichst praktisch, pfiffig und gut nutzbar für möglichst viele Menschen umgestaltet werden.**

Folgende **These** liegt dabei zugrunde:

Zahlreiche Barrieren in Bestandswohnungen könnten abgebaut bzw. verhindert werden, wenn bei Vermietern, Planern und Ausführenden mehr Kenntnis darüber vorhanden wäre,

- wo im einzelnen Barrieren bestehen,
- wo – unbeabsichtigt – neue Barrieren bei der Modernisierung entstehen,
- wie Barrieren kostengünstig abgebaut werden können und
- dass Barrierereduzierung für die große Mehrzahl aller Bewohner hilfreich, intelligent und attraktiv ist und somit bei einer Wiedervermietung ein positiver Aspekt ist.

Um diese Kenntnis zu ermöglichen, wurde im Herbst 2005 eine Umfrage unter Wohnungsunternehmen, Wohnberatungsstellen, Architekten und Planern durchgeführt: Mit welchen kleineren kostengünstigen, praktischen, pfiffigen Maßnahmen haben Sie wie und mit welchem Nutzen für die Bewohner im Bestand Barrieren reduziert? 69 Anwender haben Problembereiche beschrieben und Maßnahmen genannt; diese wurden ausgewertet, im Rahmen eines Workshops durch Expertenurteile evaluiert und im Hinblick auf eine Übertragbarkeit überarbeitet.

Ergebnis der Recherche ist ein Kompendium barrierereduzierender Maßnahmen. Beschrieben in ihren Vor- und evtl. Nachteilen für die Nutzer und dokumentiert durch Fotos und Zeichnungen sind über 80 Einzelmaßnahmen, durch die jeweils zu unterschiedlichen Graden Barrieren abgebaut werden können. Sie beziehen sich auf diejenigen Einsatzorte, die in der Praxis am häufigsten sind, und nennen dafür eine Anzahl kleiner, praktischer und nutzerfreundlicher Maßnahmen:

- Küche und Essplatz
(z.B. Arbeitsplatten in unterschiedlichen Höhen, Reling um die Küchenmöbel, Relevanz von Essplätzen auch bei geringen Durchgangsbreiten)
- Dusche, Bad, WC
(z.B. Einstiegshilfen in Wannen und Duschen, bedienerfreundliche Armaturen, Anordnung und Auswahl von Sanitärobjekten)
- Balkon und Erdgeschossgarten
(z.B. nutzerfreundliche Balkonbrüstungen, Zugänge zu Erdgeschossgärten)
- Stauraum aller Art
(z.B. Kellerersatzräume, Balkonschränke, Zwischenböden, Sockelnutzungen)
- Treppen, Rampen und Stufen
(z.B. barrierearme Aufzugsnachrüstung, Überwindung kleinerer Höhenunterschiede, Lösungen für Schwellen zum Balkon)
- Türen, Tür- und Fenstergriffe
(z.B. Raumsparüren, nachrüstbare Griffe)
- Hauseingangsbereich und unmittelbares Wohnumfeld.
(z.B. nutzerfreundliche Eingangsbereiche, barrierearme Parkplätze, Integration von Rampen in die Gartengestaltung)

Arbeitsthese

Recherche bei Praxisak-
teuren

Kompendium mit über 80
Einzelmaßnahmen

Beispiele für barriere-reduzierende Maßnahmen

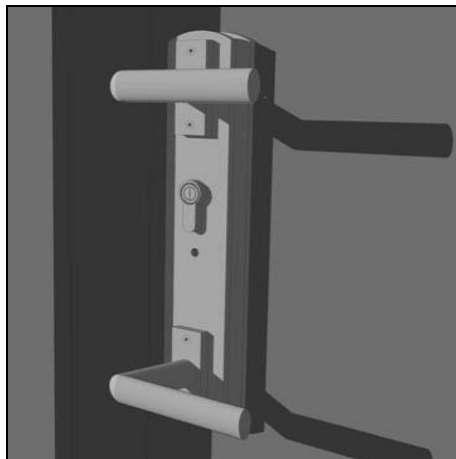
Nachfolgend seien einige wenige Beispiele gezeigt:



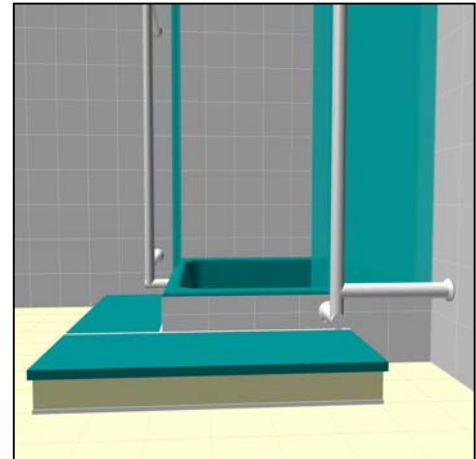
Eine Treppe vom Balkon zum Erdgeschossgarten erspart mühsame Wege ums Haus herum.



Im leicht hängigen Gelände lässt diese Rampen-Treppen-Kombination dem Nutzer die Wahl.



Ein doppelter Türgriff zur Nachrüstung in Standardtüren unter Beibehalt des Schlosses ermöglicht zwei Griffhöhen



Eine demontierbare Vorlegestufe und ein Haltegriff, der auch Handtuchhalter sein kann, erleichtern den Zugang zu Standardduschen.



Nachgerüstete Balkonschranke schaffen Stauraum und ersparen viele Gänge in den Keller (1).



Eine Bank mit Aussicht im Eingangsbereich – zusammen mit der Aufzugsnachrüstung nutzerfreundlich für alle Altersgruppen (2).

Die Beispiele zeigen, dass es hier um kleine, kostengünstige und zum Teil auch kostenneutrale Maßnahmen geht, die in den unterschiedlichsten Bestandssituationen eingesetzt werden können. Größere grundrissverändernde Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Arbeit, ungeachtet der Tatsache, dass durch Grundrissveränderungen am ehesten normgerechte Standards erreicht werden können.

Die Zusammenstellung der Maßnahmen soll dazu anregen und auffordern, bei allen Baumaßnahmen – auch bei solchen, die zunächst nicht mit dem Ziel der Barrierereduzierung durchgeführt werden - immer zu prüfen, inwieweit gleichzeitig Barrieren abgebaut bzw. vermieden werden können.

Alle beschriebenen Maßnahmen sind zunächst für bestehende Bauten entwickelt, die angepasst, umgebaut, renoviert oder saniert werden. Selbstverständlich können sie auch im Neubau eingesetzt werden, jedoch nur, wenn sie nicht im Widerspruch zu geltenden Normen (DIN 18025/2) stehen.

Zielgruppe für die Umsetzung sind Wohnungsunternehmen, Wohnberatungsstellen, Planer und Planerinnen, aber auch private Eigentümer und die Nutzer selbst.

Zielgruppe der Nutzer sind Bewohnerinnen und Bewohner von Bestandswohnungen. Sie können alt oder jung sein, groß oder klein, körperlich fit sein oder Einschränkungen haben. Es wird jedoch immer Nutzer geben, für die einzelne Maßnahmen nicht ausreichen oder nicht geeignet sind. Hier sind dann weitergehende Anpassungen oder Neubauten erforderlich. Falls Beispiele Nachteile für bestimmte Einsatzgebiete oder für bestimmte Nutzer haben, so sind diese im Kompendium gesondert erwähnt, damit eine zielgerichtete Abwägung für ihren Einsatz erfolgen kann.

Alle Maßnahmen zum Barriereabbau steigern auch den Komfort und tragen damit zu einer verbesserten Marktfähigkeit der Wohnungen bei.

Die Frage, welche Bestände schwerpunktmäßig und vordringlich angepasst werden sollten, ist nur individuell für jedes Unternehmen und jeden Standort zu beantworten. Voraussetzung ist hier eine professionelle Portfolioanalyse, in die regionale Nachfrage, Mieterstruktur, bauliche Struktur, Konkurrenzangebote und Kooperationsmöglichkeiten mit lokalen Trägern eingehen.

Unter den Einzelmaßnahmen sind diejenigen besonders wichtig, die die Befriedigung elementarer Grundbedürfnisse gewährleisten: das selbstständige Bewegen innerhalb der Wohnung und die selbstständige Nutzung von WC und Bad.

Da nicht alle Maßnahmen von vornherein auf jeden Nutzer maßgeschneidert passen, sollte die Möglichkeit einer weiteren nachträglichen Anpassung immer ins Auge gefasst werden.

Zielgruppen

Umsetzung

Prioritäten unter den Einzelmaßnahmen

Individuelle Wohnungsanpassung

Wohnungsanpassung geschieht derzeit überwiegend individuell für einzelne Nutzer, also reaktiv und nicht präventiv. Hier können Wohnberater gezielt auf einzelne Nutzerbedürfnisse eingehen und umfassend beraten. Ein wesentlicher Problempunkt bei der individuellen Wohnungsanpassung liegt darin, herauszufinden, zu welchem Zeitpunkt Maßnahmen erforderlich werden. Altersbedingte Einschränkungen sind in der Regel ein schleichender Prozess, der ungern eingestanden und oft lange verdrängt wird. Die Folge sind Vermeidungsverhalten und „Sich-Arrangieren“, obwohl eine Situation objektiv gesehen verbessert werden könnte.

Strukturelle Wohnungsanpassung

Bei der strukturellen Wohnungsanpassung werden unabhängig vom individuellen Bedarf einzelner Mieter Maßnahmen zur Barrierereduzierung vorgenommen. Sie erfolgen also präventiv in bestimmten Quartieren oder Haustypen, sinnvollerweise zusammen mit anderen Umbauten oder Umstrukturierungen, wie energetischen Sanierungen, Gebietsmodernisierungen, Umnutzungen etc.

Zukunftssichernde strategische Ausrichtung

Vorausschauend und zukunftsichernd ist

- eine strukturelle Wohnungsanpassung mit entsprechender Unternehmensausrichtung als Basis,
- ergänzt durch eine individuelle Wohnungsanpassung für evtl. zusätzlichen Bedürfnisse und
- vervollständigt durch „weiche“ Faktoren, also organisatorische Hilfestellungen im Sinne eines Sozialen Managements, wie z.B. Ambulante Pflegedienste und Serviceleistungen aller Art.

Für letzteres bietet sich die dauerhafte Kooperationen mit Trägern von Sozialeinrichtungen an.

Von dieser strategischen Ausrichtung, haben nicht nur die unterschiedlichsten Nutzergruppen, allen voran ältere Menschen, Vorteile. Auch die Unternehmen erreichen damit eine langfristige Kundenbindung, Attraktivität für alle Kundengruppen durch Komfortsteigerung, eine klare Profilierung des Unternehmens und damit die Sicherung der Wirtschaftlichkeit.

(1) Foto: Gerhardt Braun Gruppe Bietigheim

(2) Foto: WBG Marzahn

Alle nicht gekennzeichneten Fotos stammen von den Autoren.

Kontakt:

Fachhochschule Heidelberg

Fakultät für Ingenieurwesen und Architektur

Bonhoefferstraße 11

69123 Heidelberg

Tel. 06221/884111

soea@fh-heidelberg.de

www.fh-heidelberg.de