

# Altersgerechter Wohnraum – barrierefreies Wohnen (Teil 1)

In 15 Jahren werden fast 25 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland Bewohner haben, die 70 Jahre und älter sind. Nach einer TNS Emnid-Umfrage bevorzugen zwei Drittel ein eigenständiges Leben in ihrer gewohnten Wohnumgebung. Dabei legen sie nicht nur Wert auf altersgerechten Wohnraum, sondern auch auf Sicherheit, Hilfe bei der Pflege im Alter sowie kurze Wege zum Einkaufen und Arztbesuch. Neben dem Wohnumfeld steht zunehmend die Ausstattung der Wohnung sowie einfache Bedienbarkeit von Arbeitshilfen auf dem Wunschzettel.



Rollstuhlgerchter Hauseingang; Foto Krolkiewicz

Doch augenblicklich ist der Wohnungsmarkt noch lange nicht so weit, Wohnraum mit diesen Forderungen zur Verfügung zu stellen. Nach Schätzungen der Wohnungswirtschaft müssten pro Jahr rund 100.000 Wohnungen seniorengerecht neu gebaut oder Altbauten entsprechend angepasst werden. Das wären rund zwei Millionen altersgerechte Wohnungen bis 2025. Deshalb ist die Politik aufgefordert, dringend verstärkt Anreize zu schaffen, damit auch private Investoren stärker in bezahlbaren, altersgerecht gebauten Wohnraum investieren. Die von der Bundesregierung bisher aufgelegte Förderung im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ ist unzureichend.

Die Befragung zeigte auch, dass 84% den Einbau altersgerechter Techniken, Kommunikationsmittel und Hausnotruf für wichtig erachten. Ein barrierearmer Zugang zum Haus bzw. zur Wohnung durch weniger Treppen oder dem Einbau eines Fahrstuhls (82%) und die bauliche Anpassung des Wohnraums mit beispielsweise bodengleicher Dusche (81%), gut bedienbaren Amaturen oder Gegensprech- bzw. Alarmanlagen (72%) sind gewünschte Details. Gleich ob Mieter oder Hauseigentümer, sie alle wünschen sich im Alter auch die Möglichkeit, von ihrer Wohnung direkt und barrierefrei eine Terrasse oder einen Balkon mit einem Rollator oder Rollstuhl ungehindert betreten zu können.

Ältere Bürger können sich zunehmend vorstellen, in andere Wohnformen als bisher einzusteigen. Nicht das Single-Dasein scheint erstrebenswert, sondern das Zusammenleben mit einem Partner oder eine Wohn-WG mit gemischter Altersstruktur. Die Wohnung soll nicht nur eine entsprechende Größe haben, sondern auch Betreuungsmöglichkeiten über Generationsgrenzen hinaus bieten.

*Das Thema „altersgerechter Wohnraum – barrierefreies Wohnen“ wird in den nächsten Heften „TECHNIK“ fortgesetzt mit den Bereichen Wohnraum, Bad, WC, Küche.*

Besondere Anforderungen an den Wohnraum stellen alle physisch in ihrer Bewegungsfähigkeit eingeschränkte Menschen, mit Gehbehinderungen, Lähmungen oder fehlenden Gliedmaßen, die meist auf Hilfsmittel angewiesen sind wie Rollstühle, Rollatoren, Krücken oder andere Gehhilfen. Aber auch übergroße oder kleine Menschen, Kinder oder Menschen mit Gepäck oder Kinderwagen benötigen ausreichend Platz, Durchgänge müssen ausreichend breit und hoch sein, Aufstellflächen ausreichend lang.

*Besondere Anforderungen*



Spezielle Ansprüche stellen die Menschen, die in ihrer Wahrnehmungsfähigkeit eingeschränkt sind oder in ihrer Informationsverarbeitung, also seh- und hörbehinderte, aber auch demente und Kinder. Für diese Personengruppen ist der Bewegungsraum sehr wichtig, sie benötigen Hilfe bei der Orientierung und klare, übersichtliche Räume und eine gute Zuordnung. Bei eingeschränkter Wahrnehmung gilt das Zwei-Sinne-

**Treppenlift außen**

Prinzip: alle Informationen sind über zwei Sinne zu kommunizieren, wie beispielweise akustisch und optisch.

Generell bringt die Barrierefreiheit für alle Bevölkerungsgruppen Vorteile – egal ob in körperlichen Funktionen eingeschränkt oder nicht. Deshalb sollten alle Bauprojekte – ob Neubau oder Altbau – nach dem Prinzip „barrierefrei Bauen“ geplant oder umgebaut werden. Hierzu bedarf es besonders in der Wohnungswirtschaft eine wesentlich größerer Sensibilisierung der zuständigen Kaufleute, Techniker, Architekten, Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften oder Projektentwickler. Aber auch Baukommissionen, Baubehörden der Kommunen, das Baugewerbe, Handwerk oder Nahverkehrsbetriebe sind aufgerufen, Lösungen anzubieten. Dabei ist es gar nicht so schwierig, Wohngebäude entsprechend auszugestalten. Denn technisch sind heute nahezu alle Anforderungen lösbar, Bauherren müssen nur wollen, die technischen Möglichkeiten zu nutzen und an alte Leute zu denken. Denn eines ist für jeden Menschen sicher: älter werden wir alle, ohne Ausnahme! Auch wenn man noch jung ist, sollte man das nie vergessen.

## Angebot für Senioren noch zu gering



Nach Berechnungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe sind bislang nur rund fünf Prozent der Bestandsgebäude altersgerecht umgebaut worden. Für den Umbau wären durchschnittlich Investitionen von 15.660 Euro pro Haushalt notwendig. Das ergibt statistisch eine Gesamtbedarf von 39 Milliarden Euro, um alle elf Millionen Seniorenhaushalte in Deutschland altersgerecht anzupassen. Eine immense Summe, die vom Staat gefördert und von der Wohnungswirtschaft investiert werden muss. Denn eine entsprechende Versorgung im Pflege- oder Altersheim erfordert einen noch höheren Kostenaufwand.

*altersgerecht umbauen*

**Rollstuhlgerechte Rampe**

Laut Emnid-Umfrage stehen für altersgerechte Umbauten jeden Seniorenhaushalt monatlich durchschnittlich 280 Euro zur Verfügung. Dabei muss diese Summe nochmals nach Mieter und Eigentümer unterschieden werden. Dem Mieter stehen demnach rund 161 Euro, dagegen dem Eigentümer rund 384 Euro für die Anpassung baulicher Anlagen und Serviceleistungen zur Verfügung.

Noch eins ergab die Studie: Senioren empfinden den Begriff „altersgerecht“ nicht negativ, sondern als Qualitätsmerkmal. 77 Prozent der Befragten finden ihn positiv. Nur die Aussage, der Wohnraum sei „sicher“ schnitt mit 80 Prozent höher ab. Dagegen sind Aussagen wie „komfortabel“ oder „generationsgerecht“ wenig gefragt. Insgesamt zeigt die Studie, dass von Senioren eine bessere Förderung vom Staat erwartet wird. Damit würde von Politikern deutlich gemacht, dass sie dem Wunsch, auch im Alter selbstständig zu wohnen, mehr Aufmerksamkeit schenken. Und gleichzeitig auch die Sozial- und Pflegesysteme entlasten.

*Qualitätsmerkmal „altersgerecht“*

## Erschließung Hauseingang



Altersgerechte Wohnungen sowie deren Anlagen und Einrichtungen sollten durch einen Eingang mit einer lichten Breite von mindestens 95 cm stufenlos erreichbar

**Treppenhandlauf und Balkongeländer; Foto Polenz**

sein. Ein schwellenfreier Türbeschlag ist unverzichtbar. Alle zur Wohnung gehörenden Räume müssen stufenlos erreichbar sein. Das gilt auch für Nebenräume, wie z. B. den Keller oder die Tiefgarage. Der Zugangs- und Eingangsbereich muss ausreichend ausgeleuchtet und deutlich erkennbar sein. Dafür geeignet ist eine Wegbeleuchtung, die nach unten scheint und nach oben abgedunkelt ist. Auch die Eingangstür sollte so ausgeleuchtet werden, dass ein Türschloss zielsicher gefunden wird. Das gilt ebenso für die Hausnummer oder die Klingelanlage.

Ein barrierefreier Hauszugang, ohne Treppenstufen, hat ein Längsgefälle, um den Höhenunterschied zwischen Fußweg und Eingang auszugleichen. Anzuordnen sind jeweils am Anfang und Ende eine ebene Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm. Das Längsgefälle darf maximal sechs Prozent nicht überschreiten. Die Zuwegoberfläche muss eben und ohne hindernde Kanten sein. Rüttelfrei befahren mit dem Rollstuhl oder Kinderwagen wird vorausgesetzt.

Statt der Rampe sollte geprüft werden, ob sich die vorhandene Geländeoberfläche nicht so angleichen lässt, dass ein Treppenfreier Zugang ohne Niveauunterschied möglich ist.

- Alle Hauptwege müssen bei jeder Witterung gefahrlos begehbar sein, Zugang zur Wohnung kurz und wettergeschützt. Alle Wege sollten drei Prozent Längsgefälle und zwei Prozent Quergefälle nicht überschreiten.
- Die Bodenbeläge im Freien müssen auch mit einem Rollstuhl leicht und erschütterungsfrei zu befahren sein. Selbst kleinste Unebenheiten bilden für Rollstuhlfahrer oft ein problematisches Hindernis.
- Der Hauszugang sollte immer stufenlos und alle Türanschlüge und Türschwellen bodengleich sein. Soweit technische erforderlich, sollte eine Schwelle niemals höher als zwei Zentimeter sein.

*Hauszugang stufenlos*



## *Gute Kundenbindung beginnt mit Abschluss des Mietvertrags!*

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Wir bieten Ihnen zahlreiche praxisbewährte Kundenbindungsinstrumente, mit denen Sie Ihre Mieter begeistern werden – getreu dem Motto: „Der Kunde ist König“.

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

**www.stolpundfriends.de**

- Die Rampensteigung darf sechs Prozent nicht überschreiten. Ist die Rampe länger als 600 cm ist ein Zwischenpodest von mindestens 150 cm Länge erforderlich. Rampe und Podest immer mit 10 cm hohen Radabweisern ausrüsten. Die Rampe darf kein Quergefälle haben. Hansläufe sind beidseitig mit 3,0 cm bis 4,5 cm Durchmesser in einer Höhe von 85 cm anzubringen. Zwischen den Radabweisern einer Rampe muss die freie Bewegungsfläche 120 cm betragen. Hansläufe und Radabweiser müssen 30 cm in den Plattformbereich waagrecht hineinragen. Rampenanfang und Rampenende müssen eine Bewegungsfläche von mindestens 150 cm Breite und 150 cm Tiefe haben.
- Die Bewegungsfläche vor und hinter handbetätigten Drehtüren muss 150 cm x 150 cm betragen.
- Die Eingangstür muss im geöffneten Zustand eine Breite von 90 cm besitzen.
- In der Wohnung ist zur Haustür eine Gegensprechanlage mit Türöffner vorzusehen.
- Die Eingangstür muss kraftbetätigt und manuelle zu öffnen und zu schließen sein.
- Große Glasflächen sollten kontrastreich und bruchstark sein.
- Den Eingang immer hell und blendfrei ausleuchten.
- Die Eingangstüren sollten Weitwinkelspione in Augenhöhe (ca. 150 cm bis 160 cm) besitzen. Für Rollstuhlfahrer beträgt die Höhe ca. 120 cm.
- Bei eingesetzten, kraftbetätigten (elektrischen oder hydraulischen) Türschließ- und -öffnungshilfen sollte die Verzögerungszeit einstellbar sein, damit langsames Hindurchgehen oder -fahren möglich ist.

## Treppenhaus und Treppen

Gemäß DIN 18025, Teil 1, muss neben den Treppenauf- und -abgängen eine Bewegungsfläche von mindestens 150 cm Breite vorhanden sein.

*große Bewegungsfläche*

### Zudem sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Die Treppenbreite darf 120 cm nicht unterschreiten.
- Der Treppenlauf sollte geradlinig und nicht gewandelt sein.
- Beidseitig sind Handläufe mit 3 cm bis 4,5 cm Durchmesser anzubringen. Dabei darf der innere Handlauf nicht unterbrochen werden. Äußere Handläufe müssen in 85 cm bis 90 cm Höhe und 30 cm waagrecht über Anfang und Ende der Treppe hinausragen (DIN 18024, Teil 2).
- Anfang und Ende eines Handlaufs sind frühzeitig durch ertastbaren Hinweis kenntlich zu machen (DIN 18024, Teil 2).
- Stufenunterscheidungen (unterschiedliche Höhe und/oder Breite) sind unzulässig (DIN 18024, Teil 2).
- Stufenkanten müssen mit einem Kontraststreifen deutlich sichtbar markiert werden (DIN 18024, Teil 2).
- Keine Stufenunterscheidungen, d. h. Trittstufen dürfen über Setzstufen nicht vorkragen.
- Treppenpodeste und Treppen sind hell und schattenfrei zu beleuchten (DIN 18024, Teil 2).
- Bei längeren Treppenläufen sollte nach höchstens 15 Stufen ein Zwischenpodest von mindestens 135 cm Tiefe vorhanden sein. Es empfiehlt sich, hier eine Sitzmöglichkeit anzuordnen.
- In Treppenhäusern mit automatischer Lichtschaltung muss die Schaltphase so eingestellt sein, dass ein älterer Mensch den höchsten Punkt, unterbrochen durch kleine Gehpausen, problemlos bei Licht erreichen kann, ohne das Licht vorher automatisch ausgeschaltet wird.
- Im Gefahrenbereich unter einer Treppe muss von einer blinden Person mit dem Langstock ertastet werden können, damit dieser nicht mit dem Kopf gegen die Treppenunterkante stößt.



Imelda formt ihre

## Ziegel

mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.



## Aufzüge, Hubplattformen

Bei Altbauten kann es vorkommen, dass aus räumlichen Gründen keine Zugangsrampe gebaut werden kann. Dann bietet sich als Alternative der Einbau einer Hubplattform an. Unterschiedliche Gebäudeebenen lassen sich bei Bestandsbauten, wenn die Treppenanlagen zu schmal oder zu steil sind, durch Aufzüge, Treppenlifte oder Hubplattformen erreichen. Dabei sind folgende Empfehlungen zu beachten:

*Hubplattform oder Treppenlift*

- Bewegungsfläche vor Aufzugstüren mindestens 150 cm x 150 cm.
- Eine Vorbeigehen an einer wartenden Person im Rollstuhl muss mit einer Durchgangsbreite von 90 cm möglich sein.
- Gegenüber den Aufzugstüren dürfen keine abwärts führenden Treppen angeordnet werden – falls unvermeidbar, dann mit einem Mindestabstand von 300 cm.
- Schachttüren und Bedienraster sollten sich von der Umgebung farblich kontrastreich abheben.
- Vor den Aufzugstüren Bodenbelagswechsel (kontrastreiche Farbe, Oberflächenstruktur).
- Fahrkorbbinnenmaß mindestens 110 cm Breite und 140 cm Tiefe.
- Fahrkorbbeleuchtung mindestens 100 Lux, Punktstrahler nur zusätzlich.
- Innewände nicht reflektierend, matte Oberfläche.
- Handlauf an mindestens einer Seitenwand, Oberkante zwischen 87,5 cm und 92,5 cm hoch.
- Klappsitz als Sitzgelegenheit.
- Spiegel an Rückwand, mindesten 50 cm ab Boden beginnend, als Orientierungshilfe beim Rückwärtsfahren.
- Berührungslose Schließensoren in 2,5 cm bis 180 cm Höhe.
- Stockwerksangabe akustisch und optisch.
- Akustische und optische Notrufbestätigung.
- Treppenlift mit großen Bedienelementen auf der Plattform und an den Zugangsbereichen.
- Plattformlift im Zugangsbereich, wenn Rampenbau nicht möglich ist.

Gerade die Zugangsbereiche werden von älteren oder behinderten Hausbewohnern oft als inakzeptabel und bedrohlich empfunden. Besonders ungepflegte Zugänge, nicht richtig ausgeleuchtete Treppenhausbereiche oder verunstaltete Treppenhäuser erzeugen bei älteren Mitbewohner Angst. Wer einen Rollator führen muss oder im Rollstuhl sitzt, wird bereits bei kleinsten Unebenheiten, Stolperstellen oder hohen Schwellen in seiner Bewegungsfreiheit behindert. Zudem besteht erhöhte Unfallgefahr.

Altergerecht umgestaltet ist ein Hauszugang und Treppenhaus besonders dann, wenn ausreichend und direkt hindernissfrei Abstellraum und Abstellfläche für Geräte, Fahrräder, Kinderwagen und Müll vorhanden ist. Auch muss dafür gesorgt werden, dass die üblichen Reklamprospekte, Zeitungen und Postwurfsendungen nicht lose im Treppenbereich herumliegen, sondern geordnet in Auffangbehältern gesammelt werden. Das Abstellen von Fahrrädern oder Kinderwagen im Zugangsbereich sollte durch geeignete Abstellmöglichkeiten unterbunden werden.

### **Krolkiewicz**