

# Technische Mindestanforderungen für Altersgerecht Umbauen

Anlage zum Programm 155/455 - Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand. Diese technischen Mindestanforderungen gelten für Modernisierungsmaßnahmen zum Altersgerechten Umbauen von Wohnungen im Gebäudebestand. Sie definieren die technischen Mindeststandards, die bei einer Förderung von Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen im KfW-Programm ALTERSGERECHT UMBAUEN zu erfüllen sind.

Die in dieser Anlage definierten Förderbausteine sind einzeln oder in Kombination mit anderen Bausteinen förderfähig. Es werden nur vollständige Förderbausteine und keine Einzelmaßnahmen aus Förderbausteinen gefördert. Ein Baustein ist dann vollständig umgesetzt, wenn alle darin enthaltenen Muss- und Sollvorschriften eingehalten werden. Für Sollvorschriften gilt dies nur insoweit, als diese nach den oben genannten Kriterien umsetzbar sind. Nur so ist eine hinreichende Gesamtqualität bei der Barrierereduzierung gewährleistet. Umbaumaßnahmen nach Maßgabe der DIN18040 Teil 2 (Entwurf) sind ebenfalls förderfähig. Es werden alle Kosten gefördert, die unmittelbar für die Ausführung der förderfähigen Maßnahmen zur Umsetzung der Förderbausteine erforderlich sind. Dies sind Materialkosten sowie die Kosten für den fachgerechten Einbau/Verarbeitung durch die einzelnen Handwerker/Fachunternehmen. Weiter werden die Kosten für die notwendigen vorbereitenden Arbeiten sowie nachbereitende Maßnahmen und Wiederherstellungsarbeiten gefördert.

*Förderbausteine*

## Erschließungssysteme:

### 1. Förderbaustein Wege zu Gebäuden

Unter Wege zu Gebäuden sind sämtliche Zugangssysteme von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Hauseingangstür zu verstehen. Wege zu Gebäuden sollen mindestens 1,50 m breit sein, müssen aber mindestens 1,20 m aufweisen. Sämtliche begehbaren Oberflächen müssen eben, rutschhemmend und gesicher ausgeführt werden.

Wege zu Gebäuden sollen schwellen- und stufenlos sein. Ist dies nicht möglich, so sollen Niveauunterschiede mit Hilfe von Rampen (siehe Förderbaustein Rampen) oder Aufzügen überwunden werden können. Ausnahmsweise sind Hebebühnen, Plattformaufzüge und Treppenlifte zulässig und förderfähig (siehe Förderbaustein Aufzugsanlagen/mechanische Fördersysteme).

*Gebäudezugang*

### 2. Förderbaustein Stellplätze

Stellplätze für Fahrzeuge sind nur förderfähig, wenn sie in unmittelbarer Nähe des Zugangs geschaffen werden. Diese müssen mindestens 3,50 m breit und mindestens 5,00 m tief sein. Bei bestehenden Garagenstellplätzen sind automatische Antriebe für Tore förderfähig.

### 3. Förderbaustein Gebäudezugang

Gebäudezugänge müssen gut beleuchtet sein. Die Montagehöhe der Bedienelemente (z. B. Türdrücker, Stoß- und Zuziehgriffe, Schließzylinder) muss zwischen 85 cm und 1,05 m

liegen. Die Tür muss mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein. Die Ausstattung mit automatischen Türantrieben oder kraftunterstützten Antrieben ist förderfähig. Die Durchgangsbreiten müssen mindestens 90 cm betragen.

*Zwingende Vorschriften*

Die Bewegungsfläche vor Türen muss sich mindestens von der Formel  $a + b = 1,95$  m ableiten lassen, wobei a mindestens 25 cm breit sein muss. Sind Treppen zum Zugang vorhanden, sollen beidseitig Handläufe vorgesehen werden. Die Nachrüstung mit einem Treppenlift ist förderfähig. Sind im Bereich der Türen Schwellen vorhanden, dürfen diese nicht höher als 2 cm sein. Die Schaffung von Ablagemöglichkeiten im Eingangsbereich (z. B. für Tragetaschen) sowie nachträgliche Maßnahmen zum Wetterschutz sind förderfähig. Die Neugestaltung oder der Einbau neuer Hauskommunikationsanlagen und/oder Briefkastenanlagen entsprechend den spezifischen Bedürfnissen der Nutzer (z. B. zur Bedienung durch Rollstuhlbenutzer) ist förderfähig. Die Bausteine enthalten Muss-, Soll- und Kann- Vorschriften (Kann-Vorschriften sind gekennzeichnet durch: „ist förderfähig“ oder „ist empfehlenswert“). Mussvorschriften sind zwingend. Sollvorschriften sind ebenfalls zwingend, es sei denn, die Maßnahmen sind baustrukturell oder technisch nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßigem Kostenaufwand umsetzbar. Kann-Vorschriften bzw. Empfehlungen sind nicht zwingend. Die entsprechenden Maßnahmen sind aber zur Erreichung einer möglichst weitgehenden Barrierereduzierung sachgerecht und förderfähig. Maßnahmen zur ergänzenden Beschriftung, z. B. mit Braille- und/oder Reliefschrift oder - entsprechend den Bedürfnissen der Nutzer - z. B. taktile Markierungen an Handläufen an Treppen- und -austritten, sind förderfähig.

#### 4. Förderbaustein Wohnungszugang

Geschosse sollen stufen- und schwellenlos zugänglich sein. Niveauunterschiede sollen mit Hilfe von Rampen (siehe Förderbaustein Rampen) oder Aufzügen überwunden werden

## Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für  
Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen

***Eine der besten Adressen***



***für die Immobilienwirtschaft***

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

[www.studium-immobilien.de](http://www.studium-immobilien.de)

Studiengang Immobilienwirtschaft  
Parkstraße 4  
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520  
Fax 0 73 31 / 22-560

können. Ausnahmsweise sind Hebebühnen, Plattformaufzüge und Treppenlifte zulässig und förderfähig (siehe Förderbaustein Aufzugsanlagen/mechanische Fördersysteme).

Flure und sonstige horizontale Verkehrsflächen außerhalb der Wohnung müssen mindestens 1,20 m breit sein. Außenlaubengänge müssen mindestens 1,50 m breit sein. Für Wohnungseingangstüren gelten die Anforderungen und Fördermöglichkeiten für Gebäudezugänge entsprechend.

#### **5. Förderbaustein Aufzugsanlagen/mechanische Fördersysteme**

Aufzugsanlagen sollen Kabineninnenmaße von mindestens 1,10 m x 1,40 m besitzen. Sie müssen eine Fläche von BxT von mindestens 1,00 m x 1,25 m aufweisen; in diesem Fall sind Aufzüge mit über Eck angeordneten Türen nicht zulässig. Die Aufzugskabinentür soll eine Durchgangsbreite von mindestens 90 cm haben. Sie muss mindestens 80 cm Durchgangsbreite haben. Vor der Aufzugskabinentür soll ein Bewegungsraum von mindestens 1,50 m Tiefe vorhanden sein, er muss jedoch mindestens 1,20 m tief sein. Der Aufzug muss mit einer Alarmfunktion ausgerüstet sein. Aufzugsbedienungstableaus dürfen nicht höher angeordnet sein als 1,20 m über Kabinenboden. Horizontale Aufzugsbedienungstableaus in einer Bedienhöhe von 85 cm über Kabinenboden sind förderfähig. Sie müssen in diesem Fall mit ausreichend großen Befehlsgebern ausgestattet sein. Aufzüge können als Anbauten oder Einbauten ausgeführt werden. Aufzugsanlagen, die lediglich Zwischengeschosse erschließen, sind zulässig, sofern baustrukturell oder technisch keine andere Ausführung möglich ist. Ergänzende mechanische Fördersysteme sind förderfähig.

*Aufzüge*

#### **6. Förderbaustein Treppenanlagen**

Die Handläufe müssen ohne Unterbrechung über alle Geschosse geführt werden. Beidseitige Handläufe, kontrastierende Stufenmarkierungen und Stufenausleuchtungen sowie Maßnahmen zur Beseitigung von Stufenkantenunterschneidungen sind förderfähig. Treppenstufen müssen rutschhemmend sein. Bei fehlendem Aufzug ist der Einbau eines Treppenliftes förderfähig.

*Treppen*

#### **7. Förderbaustein Rampen**

Vor An- und Austritten von Rampen sollen Bewegungsflächen von mindestens 1,50 m x 1,50 m vorhanden sein. Die nutzbare Breite von Rampen soll 1,20 m betragen. Sie muss mindestens 1,00 m betragen. Rampen sollen höchstens 6 %, ausnahmsweise höchstens 8 % Neigung haben. Die Entwässerung der Podeste von freiliegenden Rampen muss sichergestellt werden. Rampen über 6,00 m Länge müssen nach jeweils maximal 6,00 m Länge Zwischenpodeste aufweisen, die mindestens 1,50 m lang sein müssen.

Es müssen jeweils beidseitig der Rampen Handläufe in 85 cm Höhe angeordnet sein, zusätzlich sollen beidseitig Radabweiser von 10 cm Höhe vorhanden sein. Die Enden der Handläufe dürfen nicht frei in den Raum ragen.

## **Maßnahmen in Wohnungen:**

#### **8. Förderbaustein Flure innerhalb von Wohnungen**

An der Wohnungseingangstüre soll mindestens eine Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m oder 1,40 m x 1,70 m vorhanden sein. Für die Benutzung der Eingangstür gelten die Anforderungen von Gebäudezugängen entsprechend (siehe Bild). Flure sollen eine nutzbare Mindestbreite von 1,20 m haben. Sie müssen mindestens 1,00 m breit sein. Ist der Flur schmaler als 1,20 m, müssen Türen oder Durchgänge, die in den Längswänden angeordnet sind, folgender Formel entsprechen: Flurbreite + Türdurchgangsbreite = mindestens 2,00 m. In diesem Fall dürfen die Türen nicht in den Flur zu öffnen sein.

*Wohnungseingangstür*

### **9. Förderbaustein Anpassung der Raumgeometrie von Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen**

Gefördert werden Umbaumaßnahmen zur Änderung des Raumzuschnitts von Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen. Werden Wohn- und Schlafräume umgebaut, muss mindestens ein durch Umbau vergrößerter Raum mindestens 14 m<sup>2</sup> groß sein. Bei Schlafräumen ist eine Raumbreite von mindestens 3,00 m empfehlenswert und förderfähig. Werden Küchen umgebaut, muss bei durch Umbau neu zugeschnittenen Küchen die Tiefe der Bewegungsfläche entlang der Küchenmöblierung mindestens 1,20 m betragen. Die Möblierung wird nicht gefördert.

*Wohnungsgröße*

### **10. Förderbaustein Türen**

Bei Verbreiterung des Türeingangs und Einbau neuer Türen muss die Durchgangsbreite mindestens 80 cm betragen. Türdrücker müssen in einer Höhe von 85 cm - 1,05 m montiert sein. Türspione sind förderfähig. So genannte Raumspartüren sind förderfähig, wenn bei aufgeschlagener Türe eine Durchgangsbreite innerhalb der Flure von mindestens 1,00 m erhalten bleibt. Die Nachrüstung mit Schiebetüren ist förderfähig. Die Ausstattung mit automatischen Türantrieben oder mit kraftunterstützenden Antrieben ist förderfähig.

### **11. Förderbaustein Fenster**

Bei Einbau neuer Fenster müssen diese mit einem geringen Kraftaufwand (höchstens 30N und einem Drehmoment von höchstens 5Nm) bedient werden können. Einrichtungen zur Verriegelung der Fenster, so genannte Fensteroliven, sollen nicht höher als 1,05 m über dem Fußboden angeordnet sein. Können diese Anforderungen baustrukturell nicht eingehalten werden, sind automatische Öffnungs- und Schließsysteme förderfähig.

*Fenster*

### **12. Förderbaustein Erschließung bestehender**

Verfügt die Wohnung über einen Freisitz (Terrasse, Loggia oder Balkon), ist die Herstellung einer schwellenlosen Erreichbarkeit förderfähig. Die Ausstattung der vorhandenen Brüstungen mit Durchsichten ab einer Höhe von 60 cm über Bodenniveau ist förderfähig.

### **13. Förderbaustein Bewegungsflächen bzw. Raumgeometrie**

Der Sanitärraum soll mindestens 1,80 m x 2,20 m groß sein, mindestens müssen jedoch die im Folgenden genannten Bewegungsflächen gegeben sein. Vor den einzelnen Sanitärprojekten muss jeweils bezogen auf das Sanitärprojekt mittig eine Bewegungsfläche von mindestens 90 cm Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein. Der Abstand zwischen den Sanitärprojekten oder zur seitlichen Wand muss mindestens 25 cm betragen. Die Bewegungsflächen dürfen sich überlagern. Wird ein Sanitärprojekt, beispielsweise ein WC, separat angeordnet, so muss der separate Raum oder Raumbereich mindestens 90 cm breit sein. Bei bodengleichen Duschplätzen darf die Nutzfläche die Bewegungsfläche überlagern. Empfehlenswert ist, das WC und den (bodengleichen) Duschplatz nebeneinander anzuordnen. Die Schaffung von Bein- und Kniefreiraum unter dem Waschtisch ist förderfähig. Raamtüren müssen nach außen aufschlagen oder als Schiebe- oder Raumspartür ausgeführt werden. Die Ausstattung mit automatischen Türantrieben oder mit kraftunterstützenden Antrieben ist förderfähig. Die Raamtür muss von außen entriegelbar sein. Bei jeglicher Veränderung der Wandstellung müssen Vorkehrungen zur späteren Nachrüstung mit Sicherheitssystemen mit berücksichtigt werden. Zur Montage von beweglichen Sicherheitssystemen, beispielsweise Stützklappgriffen, muss am Griffende eine Punktlast von mindestens 1 kN berücksichtigt sein.

*Sanitärräume*

#### 14. Förderbaustein Sanitärobjekte

Gefördert werden Waschtische, die mindestens 50 cm tief und in der Höhe entsprechend der Bedürfnisse der Nutzer montiert sind. Für Rollstuhlbenutzung ist eine Tiefe von mindestens 55 cm empfehlenswert und förderfähig. Bei Montage zur Sitzbedienung ist eine Höhe von 80 cm über Bodenniveau empfehlenswert und förderfähig. Der Siphon ist alternativ in Flachaufputzbauweise oder in Unterputzbauweise auszuführen. Es muss ein Kniefreiraum zur Bedienung in Sitzposition vorhanden sein. Dieser muss mindestens 67 cm hoch, 30 cm tief und 90 cm breit sein. Duschplätze müssen zum angrenzenden Bodenbereich niveaugleich gestaltet werden und dürfen nicht mehr als 2 cm abgesenkt sein. Die Beläge müssen mindestens rutschhemmend sein. Für Rollstuhlbenutzung ist ein WC mit einer Bautiefe von mindestens 70 cm förderfähig, sofern eine seitliche Bewegungsfläche von mindestens 90 cm Breite und 70cm Tiefe eingehalten wird. Die notwendige Bewegungsfläche vor dem WC bleibt hiervon unberührt. Einrichtungen zur seitlichen Bedienung der WC-Spülung sowie Rückenstützen am WC sind förderfähig. So genannte Dusch-WCs sind förderfähig. Badewannen sollen mit mobilen Liftersystemen unterfahrbar sein. Die Einstiegshöhe der Badewanne soll maximal 50cm betragen. Badewannensysteme mit seitlichem Türeinstieg sind förderfähig. Fehlt eine Dusche, können Maßnahmen gefördert werden, die es erlauben, später durch Entfernen der Wanne einen bodengleichen Duschplatz zu schaffen. Förderfähig sind auch Einhebelmischarmaturen und ein hoher Spiegel für die Benutzung im Stehen und Sitzen.

*Ausstattung Sanitär*

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser  
von **Wohnungswirtschaft-*heute*** ?  
wenn nicht, dann melden Sie sich  
*heute an . . .*

### 15. Förderbaustein Sicherheitssysteme und -vorkehrungen

Die Wandkonstruktionen und Unterkonstruktionen müssen für die Nachrüstung mit Sicherheitssystemen tragfähig sein. Die Herstellung der Tragfähigkeit ist förderfähig. Sicherheitssysteme, z. B. Stütz- und Haltegriffe, Rundumlaufgriffe, bewegliche Stützklappgriffe usw. zur Nutzung der Sanitärobjekte sind förderfähig. Sicherheitssysteme sind ausschließlich waagrecht und/oder senkrecht zu montieren. Dusch(-klapp)sitze sind förderfähig. Vorkehrungen in Wänden und Decken zum späteren Einbau und zur flexiblen Anpassung von Halte- und Sicherheitssystemen an unterschiedliche Nutzungshöhen sind förderfähig. Der Einbau von Notrufsystemen ist förderfähig.

*Sicherheit*

## Sonstiges:

### 16. Förderbaustein Bedienelemente

Der Einbau von Bedienelementen ist förderfähig, wenn diese visuell kontrastreich, tastbar wahrzunehmen und in ihrer Funktion erkennbar sind. Der Kraftaufwand zur Funktionsauslösung für Schalter und Taster darf 0,5 N nicht unterschreiten und 2,5 N nicht überschreiten. Die Montagehöhe der Bedienelemente muss zwischen 80 cm - 1,10 m liegen und Gerätesteckdosen müssen in mindestens 40 cm Höhe über dem Fußboden angeordnet werden. Es sind ausschließlich Kipp- und Tastschalter in der Elektroinstallation zu verwenden. Sensortasten, Touchscreens und berührungslose Bedienelemente sind unzulässig. Bedienelemente müssen im Abstand von mindestens 25 cm von einer Raumecke angeordnet sein.

### 17. Förderbaustein Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume sind Räume, die den Bewohnern einer Wohnanlage als Kommunikationszonen dienen. Sie stehen nicht der allgemeinen Öffentlichkeit zu Verfügung. Die Schaffung barrierereduzierter Gemeinschaftsräume ist förderfähig. Gemeinschaftsräume müssen stufen- und schwellenlos zugänglich sein. Auf beiden Seiten der Zugangstür muss eine freie Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m Tiefe vorhanden sein. Zusätzlich gelten die Anforderungen gemäß der Formel für Zugangstüren für Wohngebäude. Gemeinschaftsräumen muss ein Sanitärraum mit mindestens einem WC und einem Waschtisch zugeordnet sein. Dieser muss den o. g. Anforderungen an Raumgeometrie und Sanitärobjekte genügen. Die Schaffung von geschlechterspezifischen barrierereduzierten Sanitärräumen ist förderfähig. Werden Teeküchen oder Küchen vorgesehen, so ist vor den Kochzeilen eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m Tiefe erforderlich. Die Möblierung ist nicht förderfähig. Hinsichtlich Bedienung der Fenster gelten die Anforderungen für die Bedienung der Fenster innerhalb von Wohnungen entsprechend.

*Gemeinschaftsräume*

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

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gottfried Kubitzka [gottfried.kubitzka@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitzka@wohnungswirtschaft-heute.de)

Hartwig Janßen [hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de)