

Barrierefreiheit im Wohnungsbau

Barrierefrei-Anforderungen
im Bauordnungsrecht

VDI

VDI-Statusreport
Oktober 2017

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der VDI-Fachausschuss „Barrierefreie Lebensräume“ möchte mit diesem Statusreport dazu beitragen, die Umsetzung der Barrierefreiheit im Wohnungsbau von der Theorie in die Praxis zu erleichtern und das Verständnis für die komplexen Planungsanforderungen zu verbessern.

Im Alter gesund und mobil zu sein – wer wünscht sich das nicht? Und wenn dann doch die eigenen Fähigkeiten langsam nachlassen, dann besteht der Wunsch, zumindest so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu können.

Auch für Personen mit Einschränkungen – seien sie langfristiger oder temporärer Art – ist das selbstbestimmte Wohnen ein Grundbedürfnis. Barrierefreier Wohnraum, der den spezifischen Bedarfen angepasst ist, bietet hierfür die Grundvoraussetzung und steigert die Lebensqualität.

Die Barrierefreiheit im Wohnungsbau ist zu einem Qualitätskriterium geworden, von dem wir alle irgendwann einmal profitieren können.

Doch die Schaffung von adäquatem barrierefreiem Wohnraum gestaltet sich mitunter nicht einfach. Es gibt viele verschiedene Normen, Richtlinien, Bauordnungen und Ausführungsverordnungen, die für Architekten, Planer und Bauherren schwer durchschaubar sind und in nahezu jedem der 16 Bundesländer anders ausgelegt werden.

Düsseldorf im Oktober 2017



Dipl.-Ing. (FH) Architektin Stephanie Hess
Vorsitzende des VDI-Fachausschusses
Barrierefreie Lebensräume

Der Statusreport zur Barrierefreiheit im Wohnungsbau gibt eine Hilfestellung, diesen „Dschungel“ an Planungsanforderungen zu verstehen und in der Praxis sinnvoll anzuwenden.

Dabei werden folgende Fragestellungen berücksichtigt:

- Was bedeutet Barrierefreiheit im Wohnungsbau?
- Was muss ich als Planer in Bezug auf die unterschiedlichen Ausstattungsstandards „barrierefrei“ und „rollstuhlgerecht“ berücksichtigen?
- Welche Fallstricke ergeben sich zwischen den Anforderungen des Bauordnungsrechts und dem Privatrecht?
- Welche Tendenzen sind zukünftig hinsichtlich des Wohnungsbedarfs zu erwarten?
- Welche Lösungen für die barrierefreie Gestaltung von Wohnraum gibt es zusätzlich zu den Mindeststandards der DIN 18040-2?

Diese und weitere Fragestellungen werden aufgegriffen und nachvollziehbar beantwortet. Es wird übersichtlich aufgezeigt und erläutert, welche Konsequenzen sich aus den jeweiligen Forderungen der Barrierefreiheit ergeben und welche Leistung der Planer zu erbringen hat, wenn er damit betraut wird, barrierefreien Wohnraum zu schaffen.

Inhalt

Vorwort	1
1 Status quo	4
1.1 „Barrierefreie Wohnung“ - Definition	4
1.2 Norm für den barrierefreien Wohnungsbau	4
1.3 Zwei Ausstattungsstandards - R-Standard und B-Standard	5
1.4 Barrierefreiheit im Bauordnungsrecht	6
1.5 Barrierefreiheit im privaten Baurecht - Diskrepanz zwischen LBO, LTB und allgemein anerkannten Regeln der Technik	7
2 Tendenzen	8
2.1 Wohnungsbedarf	8
2.2 Baustandard vs. individuelle Ansprüche	9
3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	10
Schrifttum	11

1 Status quo

1.1 „Barrierefreie Wohnung“ - Definition

Im aktuellen Wohnungsmarkt findet sich ein ganzes Sammelsurium an unterschiedlichen Begriffen für „barrierefreies Wohnen“. So wird mal vom „altersgerechten“, „seniorengerechten“ oder „generationsübergreifenden Wohnraum“ und immer häufiger vom „barrierefreien Wohnraum“ gesprochen. Alle Begriffe beschreiben eine bestimmte Ausstattungsqualität von Wohnräumen, in denen Menschen mit individuell ganz unterschiedlichen Fähigkeiten und Bedürfnissen leben. Diese Ausstattungsqualität ist sehr vielfältig, obwohl sie im Allgemeinen nach Bauvorschriften oder DIN-Normen geregelt ist. Einheitliche Definitionen für den Standard „seniorengerecht“ oder „altersgerecht“ existieren nicht, gleichwohl verbindet jedermann eine bestimmte Vorstellung mit diesen Begriffen. Das Fehlen einer eindeutigen bautechnischen Definition dieser Begriffe lässt also Auslegungsspielräume zu. Als Folge fehlen für den Wohnungsmarkt eindeutige und damit vergleichbare eindeutige Standards.

Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau wird fälschlicherweise immer wieder der Begriff „Behindertengerechtes Bauen (BgB)“ verwendet und mit dem „Barrierefreien Bauen“ gleichgesetzt. Eine bautechnische Definition für das „Behindertengerechte Bauen“ gibt es jedoch in keiner deutschen Verordnung und in keinem Gesetz. Die einzig sinnvolle und funktionsbeschreibende Verwendung des Begriffs ist nur im Zusammenhang mit dem Individualbereich¹⁾ abzuleiten. Das „Behindertengerechte Bauen“ ist ein spezifisches Bauen für einen individuellen Fall bzw. für eine bestimmte Person, aus deren speziellen Bedürfnissen konkrete bauliche Anforderungen resultieren. Es handelt sich somit um ein für diese (spezifische) Behinderung gerechtes Bauen.

Im bauordnungsrechtlichen und bautechnischen Vokabular muss also eine klare Trennung der Begriffe „Barrierefreies Bauen“ und „Behindertengerechtes Bauen“ erfolgen. Die bauliche Barrierefreiheit ist in den Bauordnungen und der bautechnischen Normenreihe DIN 18040 definiert. Die Norm legt in Bezug auf den Wohnungsbau zwei bautechnische Standards fest:

- „barrierefrei nutzbare Wohnungen“
- „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“

¹⁾ Dazu gehören nur der Bereich der Wohnung und der Arbeitsplatz.

1.2 Norm für den barrierefreien Wohnungsbau

Mit der Veröffentlichung der überarbeiteten DIN 18040-2 sowie deren Begleit- und Verweisnormen wurden im September 2011 die bautechnischen Standards des barrierefreien Bauens für den Wohnungsbau neu definiert. DIN 18040-2 ersetzt damit die bislang gültigen Normen DIN 18025-1 und DIN 18025-2. DIN 18040-2 beschreibt bautechnische Mindeststandards für Gebäude mit barrierefreien Wohnungen (im Sinne des § 50 Abs. 1 MBO) und deren ebenfalls barrierefreie Erschließungsanlagen. Die Norm lässt gleichzeitig Abweichungen zu, sofern das beschriebene Schutzziel (die bezweckte Funktion) erfüllt wird. Sie gilt für Neubauten, sollte allerdings auch sinngemäß bei der Planung von Umbauten oder Modernisierungen Anwendung finden. Als technische Mindeststandards beschreibt DIN 18040-2 zum einen geometrische Flächen- und Raumanforderungen und zum anderen Ausstattungsdetails, wie Sanitärausstattungen und technische Qualitäten (z. B. automatische Türöffnungen, Positionierung von Bedienelementen, Gestaltung von visuellen Informationen).

Als vom barrierefreien Bauen profitierende Nutzergruppen nennt DIN 18040-2 insbesondere

- Menschen mit sensorischen²⁾ oder motorischen Einschränkungen und
- den Personenkreis, der Mobilitätshilfen wie Rollstühle oder Rollatoren nutzt.

Des Weiteren erwähnt die Norm Nutzungserleichterungen für verschiedene Personengruppen:

- groß- oder kleinwüchsige Personen
- Personen mit kognitiven Einschränkungen
- ältere Menschen
- Kinder
- Personen mit Kinderwagen oder Gepäck

Bei der Aufzählung dieser unterschiedlichen Nutzer- und Personengruppen wird klar, dass eine Norm für alle nur die Anforderungen eines – sogenannten – Durchschnittsnutzers aus dem Personenkreis der

²⁾ Dazu gehören unter anderem schwerhörige, gehörlose, ertaubte, sehbehinderte und blinde Personen.

„Menschen mit Behinderungen“³⁾ erfüllen kann. Die tatsächlichen Bedürfnisse eines Einzelnen – eines Individuums – kann keine Norm abbilden. Dabei sind gerade im Individualumfeld Wohnung spezifische und persönliche Kompensationsmaßnahmen für die konkrete Person notwendig. Häufig gehen die individuellen Bedürfnisse einerseits über die Anforderungen der Norm hinaus, während andererseits einige Anforderungen für bestimmte Nutzergruppen sogar leicht entbehrlich sind. So kann ein Rollstuhlnutzer in der Regel auf eine kontrastreiche Gestaltung zur visuellen Orientierung verzichten, jedoch nicht auf genügend breite Wege, Durchgangsbreiten und Bewegungsflächen. Für eine blinde Person hingegen ist die rollstuhlgerechte Ausstattung des Badbereichs zwar funktional nicht nutzlos, aber auch nicht notwendig.

Dieser kurze Exkurs zeigt, wie schwierig es ist, für eine in ihren individuellen Bedürfnissen inhomogene Nutzergruppe verbindliche und allgemeingültige Standards festzulegen, die allen Nutzerinnen und Nutzern dienen beziehungsweise gerecht werden.

Gleichwohl bietet die Ausstattungsqualität „bauliche Barrierefreiheit“ einen sinnvollen (Mindest-)Standard, der es ermöglicht, vielen Individualbedürfnissen und sich im Lebenslauf ändernden Wohnansprüchen möglichst multifunktional gerecht zu werden. Dazu gehört auch die Möglichkeit individuelle Nachrüstungen und bauliche Veränderungen zuzulassen. Diese Möglichkeit fehlt häufig im allgemeinen Wohnungsbaustandard, der überwiegend auf Flächeneffizienz und Kostenersparnis optimiert ist.

Der Anspruch an den vorhandenen Wohnungsbestand und Wohnungsneubau wandelt sich jedoch aufgrund der demografischen Entwicklung in den letzten Jahrzehnten grundsätzlich. In den Fokus der Bauwirtschaft rückt eine neue Zielgruppe – nämlich die älter werdenden Nutzerinnen und Nutzer, die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und auch die Menschen mit Behinderungen und/oder Pflegebedarf. Und wie immer, wenn es um wirtschaftliche Interessen geht, bestimmt die Nachfrage das Angebot.

Um den Anforderungen dieser stetig wachsenden Nutzergruppe gerecht zu werden, sind auch Reaktionen im Bauordnungsrecht erforderlich. Aus diesem Grund werden in den Landesbauordnungen nach und nach die Anforderungen an die Barrierefreiheit im allgemeinen Wohnungsbau erhöht. Allerdings scheinen die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen aktuell noch weit hinter dem wachsenden Bedarf an „barrierefreiem Wohnraum“ zurückzubleiben.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Barrierefrei-Anforderungen für die Nutzergruppen „ältere Menschen“ und „Menschen mit Behinderungen“ gleichgesetzt werden, obwohl die spezifischen Ansprüche dieser Gruppen sehr unterschiedlich sein können.

1.3 Zwei Ausstattungsstandards - R-Standard und B-Standard

Die normative Definition von zwei verschiedenen Ausstattungsqualitäten für barrierefreie Wohnungen stellt eine Besonderheit der DIN 18040-2 dar. Die Unterscheidung dieser beiden Standards in der Norm führt häufig zu Missverständnissen und Unklarheiten. Für die gesamte Infrastruktur, das heißt die Erschließungsbereiche außerhalb der Wohnung, fordert DIN 18040-2 grundsätzlich eine uneingeschränkte Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl. Dabei spielt es keine Rolle, welche Barrierefrei-Anforderungen innerhalb der Wohnungen gestellt werden.

Zur Infrastruktur eines Gebäudes zählen sowohl die äußere Erschließung, also die Erschließungsbereiche ab der Grundstücksgrenze bis zum Gebäudeeingang, als auch die innere Erschließung, z. B. die Flure und Treppenhäuser, bis zur Wohnungseingangstür. Bei der barrierefreien Gestaltung der Infrastruktur sind alle notwendigen baulichen Gegebenheiten und geometrischen Bewegungsanforderungen zu berücksichtigen, die für die Hilfsmittelbenutzung „Rollstuhl“ nötig sind (DIN 18040-2, Abschnitt 4 bis Abschnitt 4.3.2). Die Mindestbewegungsfläche wird hier mit 1,50 m × 1,50 m angegeben. Diese gilt als „barrierefreie Bewegungsfläche“ außerhalb der Wohnung, da sie für „jedermann“ nutzbar sein muss – insbesondere auch für den Personenkreis mit dem größten Bewegungsbedarf: Personen mit Rollstuhl.

Diese bautechnische Anforderung entspricht dem ganzheitlichen Anspruch der Gleichstellungsgesetze „für Menschen mit Behinderung“ bzw. der Landesbauordnungen „für Menschen mit Behinderung, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern“ also für eine möglichst große Personengruppe – für „jedermann“.

Innerhalb der Wohnungen unterscheidet DIN 18040-2 jedoch zwei unterschiedliche Ausstattungsstandards:

- „barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ (R-Standard) und
- „barrierefrei nutzbare Wohnungen“ (B-Standard).

³⁾ Dazu gehören z. B. Personen mit handbetriebenem Rollstuhl (Rollstuhlmaße: 1,20 m Länge und 0,70 m Breite)

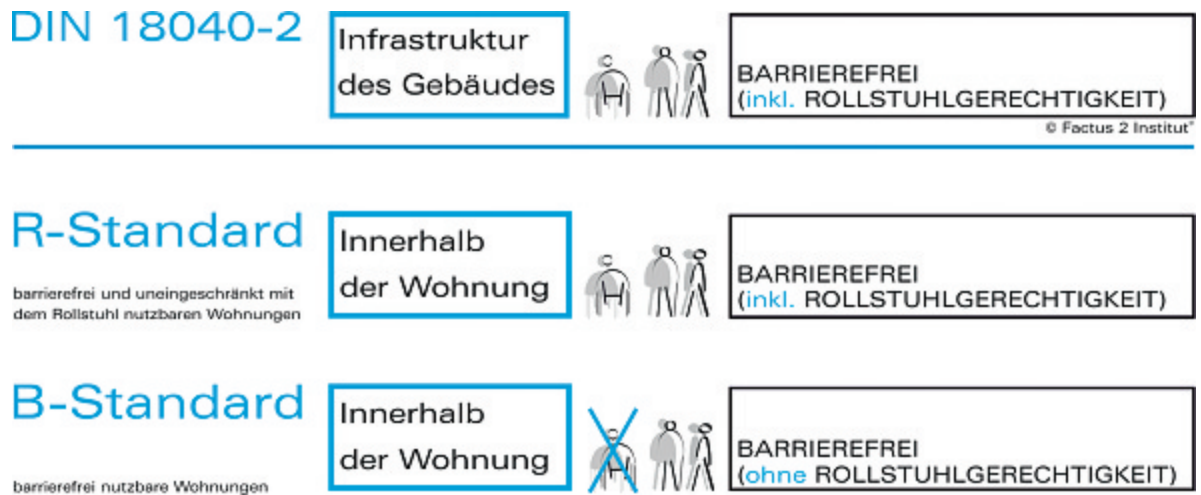


Bild 1. Schemadarstellung der baulichen Barrierefreiheit im R-Standard und B-Standard (Quelle: © Factus 2 Institut®)

Die beiden Standards unterscheiden sich wesentlich in der jeweiligen Anforderung an die Bewegungsfläche. Bei Wohnungen mit dem R-Standard werden mindestens $1,50\text{ m} \times 1,50\text{ m}$ als Anforderung an die Bewegungsfläche genannt. Sie ermöglichen die Nutzung mit einem Standardrollstuhl, dessen Maße mit $1,20\text{ m}$ Länge und $0,70\text{ m}$ Breite angegeben werden. Des Weiteren werden für Wohnungen, welche „barrierefrei und uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar“ sind, andere Anforderungen an die Ausstattungsgegenstände – z. B. Sanitärausstattung – gestellt als für „barrierefrei nutzbare Wohnungen“ (vgl. DIN 18040-2, Abschnitt 5.5 ff.).

Bei Wohnungen mit dem B-Standard werden mindestens $1,20\text{ m} \times 1,20\text{ m}$ als Anforderung an die Bewegungsfläche genannt. Diese Wohnungen sind für Menschen gedacht, die keinen Standardrollstuhl benötigen. Dazu gehören beispielsweise Personen, die auf den Gebrauch eines Gehstocks oder eine Gehilfe angewiesen sind, oder blinde Menschen mit vergrößertem Raumbedarf. Grundsätzlich können auch Personen mit manuell betriebenen kleineren Rollstühlen und entsprechenden Bewegungsfähigkeiten im Oberkörper mit den verringerten Abmessungen zurechtkommen.

Die geometrischen Anforderungen an Wohnungen mit R-Standard sind also höher als die an Wohnungen mit B-Standard. Folglich steht der bautechnische (geometrische) Ausstattungsstandard „rollstuhlgerechte Wohnung“ über dem für „barrierefreie Wohnungen“, was im ganzheitlichen Kontext des Begriffs „Barrierefreiheit“ im Sinne der Gleichstellungsgesetze ungünstig ist.

Die Verwendung des Begriffs „barrierefrei“ in beiden Standards führt zu erheblichen Missverständnissen und scheint hier auch nicht plausibel. Dieser Umstand ist wahrscheinlich der differentiellen Verwendung des Begriffs im sozialen und bauordnungsrechtlichen sowie normativen Sinne geschuldet.

Möglicherweise war die Differenzierung der beiden Barrierefrei-Standards im Wohnungsbau ursprünglich auch politisch begründet, als die Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit gesetzlich verankert werden sollte, der Gesetzgeber die Wohnungswirtschaft finanziell aber nicht überfordern und auch nicht zu sehr in Eigentumsrechte eingreifen wollte.

1.4 Barrierefreiheit im Bauordnungsrecht

Im Bauordnungsrecht der Bundesländer sind die Barrierefrei-Anforderungen für den Wohnungsbau mit Bezug auf DIN 18040-2 fest verankert.

Allerdings sind die genauen Anforderungen in den 16 Bundesländern sehr unterschiedlich geregelt und weichen zudem von den exakten Vorgaben der DIN 18040-2 ab. Oft sind über die Technischen Bauvorschriften der einzelnen Länder unterschiedliche Abweichungen und Erleichterungen zu den DIN-Anforderungen festgelegt. In Baden-Württemberg sind für Wohnungen z. B. nur einzelne Abschnitte der DIN 18040-2 bauaufsichtlich verbindlich eingeführt. Die konkreten bauordnungsrechtlichen Anforderungen bleiben daher für den allgemeinen Wohnungsbau (Regelbau) unterhalb der DIN-Anforderungen.

Den Bundesländern dienen die Vorgaben der Musterbauordnung (MBO) zur Orientierung für die Festlegungen im eigenen Land. Daher lohnt sich ein Blick auf diese übergeordnete Rechtsgrundlage, auf der die unterschiedlichen Länderbauordnungen basieren.

Relevant für Wohnungen ist der § 50 Abs. 1 MBO. Dieser fordert, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Diese Wohnungen müssen nicht alle auf einer Geschossebene untergebracht werden, die Verpflichtung kann auch durch barriere-

frei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. Innerhalb dieser Wohnungen werden Anforderungen nur an die Haupträume gestellt: Die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische müssen barrierefrei sein.

Mit diesen Festlegungen des § 50 Abs. 1 MBO sind die Barrierefrei-Anforderungen für den allgemeinen Wohnungsbau zwar quantifiziert, doch die detaillierten Vorgaben für die bautechnische Umsetzung dieser Anforderungen bleiben noch unklar. Zur Konkretisierung werden daher die Vorgaben der DIN 18040-2 für die betreffenden Wohnungen über die Musterliste der Technischen Baubestimmungen in Anlage 7.3/2 bauaufsichtlich verpflichtend eingeführt. Zugleich sind in dieser Anlage auch einzelne Abweichungen und Befreiungen von den DIN-Vorgaben festgelegt. Da nur an die Wohnungen eines Geschosses Anforderungen gestellt werden, betrifft die bauordnungsrechtlich verpflichtende Mindestanzahl an barrierefreien Wohnungen nur einen kleinen Anteil an den Neubauwohnungen und Umbauten im Bestand.

Einzelne Bundesländer wie Bayern oder Rheinland-Pfalz fordern abweichende Quoten in Abhängigkeit vom Vorhandensein eines Aufzugs bzw. in Abhängigkeit von der Wohnungsanzahl. In vielen Bundesländern wurde die MBO-Regelung jedoch übernommen. Werden dort beispielsweise in einem viergeschossigen Wohngebäude die erforderlichen Wohneinheiten im Erdgeschoss nachgewiesen, bestehen keinerlei weitere Barrierefrei-Anforderungen an die Wohnungen in den drei Obergeschossen und auch nicht an deren Erschließung. Zusätzlich sind die öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen an diese Wohnungen in vielen Bundesländern geringer als die Anforderungen der DIN 18040-2.

Mit einzelnen Ausnahmen (z. B. Bayern oder Rheinland-Pfalz) fordern die Bundesländer auf öffentlich-rechtlicher Ebene keine uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen mit R-Standard. Hier stellt sich die Frage, ob mobilitätseingeschränkte Personen mit einem entsprechend höheren Raum- und Flächenbedarf im normalen Wohnungsbau langfristig genügend entsprechende Angebote finden können oder ob sie zunehmend auf Sonderwohnformen (Heime, Wohnungen mit Betreuungsangeboten usw.) angewiesen sein werden.

1.5 Barrierefreiheit im privaten Baurecht - Diskrepanz zwischen LBO, LTB und allgemein anerkannten Regeln der Technik

Noch immer besteht darüber Unklarheit, dass die Erfüllung der Landesbauordnung und die Erlangung der Baugenehmigung im privaten Baurecht noch kein mangelfreies Werk begründen. Selbst der Ausschluss einzelner Normteile durch die jeweilige Landesbauordnung und der Liste der Technischen Baubestimmungen führt nicht dazu, dass (privatrechtlich) die allgemein anerkannte Regel der Technik nicht erfüllt werden müssen.

Laut öffentlichem Baurecht sind nur Teile der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung eingeführt. Diese sind somit zur Erlangung der Bauordnung einzuhalten und von der Baugenehmigungsbehörde erforderlich. Es besteht jedoch im sogenannten privaten Baurecht (Bauvertragsrecht) – insbesondere bei Vereinbarung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) – die Verpflichtung nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 VOB/B als zu erwartendem Mindeststandard, die anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

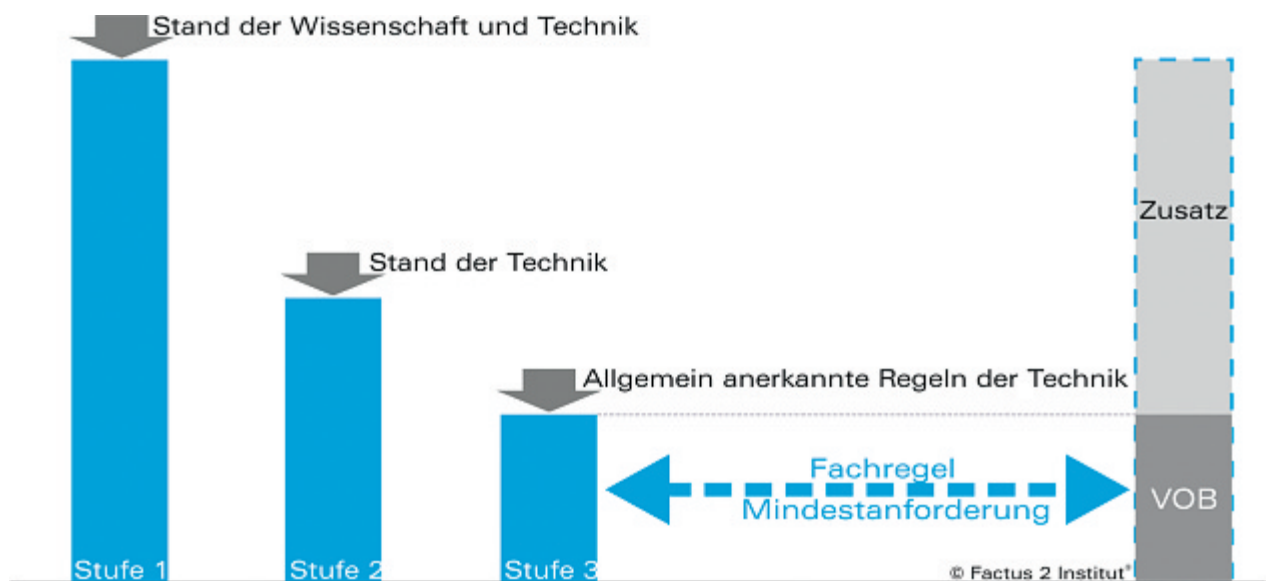


Bild 2. Schemadarstellung der Stufenfolge der technischen Fachregeln (Quelle: © Factus 2 Institut®)

DIN 18040-2 beschreibt hauptsächlich die Erschließung der Gebäude und Anforderungen an Bewegungsflächen, geht aber auf die technische Gebäudeausrüstung nur ansatzweise ein. Zur Umsetzung der Barrierefreiheit reicht die alleinige Anwendung der DIN 18040-2 demnach nicht aus, da sie nicht die Gesamtheit der anerkannten Regeln der Technik für barrierefreies Bauen berücksichtigt. Weitere Forderungen gemäß den anerkannten Regeln der Technik sind in weiteren DIN-Normen, VDE-Normen und der Richtlinienreihe VDI 6008 zu finden.

Normen sind technische Spezifikationen, die von einem anerkannten Normungsgremium zur wiederholten oder ständigen Anwendung angenommen wurden. Ausnahmen bestehen nur dann, wenn sie als allge-

mein anerkannte Regeln der Technik eingestuft, als technische Vorschrift eingeführt oder vertraglich vereinbart werden. Die anerkannten Regeln der Technik gehen üblicherweise über die technischen Vorschriften und Normen hinaus. Oftmals werden VDI-Richtlinien und andere Regelwerke, z. B. Berufsgenossenschaftliche Regel (BGR) als anerkannte Regeln der Technik angenommen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik stellen im Hinblick auf die Barrierefreiheit eines Bauwerks einen Mindeststandard dar und müssen eingehalten werden. Eine Abweichung ist nur zulässig, wenn mit einer alternativen Lösung die gleichen Schutzziele erreicht werden, die in den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschrieben sind. Dies ist vom Auftragnehmer nachzuweisen und zu dokumentieren.

2 Tendenzen

2.1 Wohnungsbedarf

Im Wohnungsbau gewinnen barrierefreie bzw. in irgendeiner Form „barrierereduzierte“ Wohnungen aktuell erheblich an Bedeutung. Insbesondere durch den dramatischen demografischen Wandel, bedingt durch den Anstieg des Anteils älterer Menschen in der deutschen Bevölkerung, entsteht in Deutschland ein stark wachsender Bedarf an barrierefreien Wohnungen. War Mitte des 20. Jahrhunderts nur jeder zehnte Bundesbürger 65 Jahre oder älter, so trifft dies heute schon auf jeden fünften zu – und die aktuellen Studien prognostizieren, dass im Jahr 2060 sogar jeder Dritte 65 Jahre oder älter sein wird. Die Alterung betrifft besonders die Zahl der Hochbetagten: 2060 werden voraussichtlich 12 % bis 13 % der Bevölkerung Deutschlands 80 Jahre und älter sein – mit 9 Mio. wird diese Zahl dann etwa doppelt so hoch sein wie heute [1].

Neue Anforderungen an ein barrierefreies Wohnumfeld entstehen in diesem Zusammenhang auch durch den wachsenden Pflegebedarf. Der Großteil – etwa 70 % – der Pflegebedürftigen lebt mit ambulanter Pflege zu Hause und nicht in Sonderwohnformen wie Pflegeheimen oder speziellen Pflegewohngruppen. Auch die Zahl der Pflegebedürftigen wird in den nächsten Jahren erheblich anwachsen. Falls die altersspezifischen Pflegequoten unverändert bleiben und sich die Bevölkerung entsprechend der Prognosen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung entwickelt, wird die Zahl der Pflegebedürftigen von derzeit ca. 2,8 Mio. bis 2060 auf 4,8 Mio. steigen [2]. Damit wären dann sieben Prozent der Gesamtbevölkerung pflegebedürftig, etwa doppelt so viele wie heute.

Der überwiegende Teil wird erwartungsgemäß in konventionellen Wohnungen leben und dort größtenteils auf Barrierefreiheit angewiesen sein.

Im Auftrag des früheren Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde der aus diesen Wandlungsprozessen entstehende Bedarf an entsprechend „altersgerechtem Wohnraum“ 2011 in einer Forschungsstudie genauer untersucht. Die Ergebnisse [3] sind alarmierend: Demnach lebten 2011 nur ca. 5 % aller älteren Menschen über 65 in „altengerecht barrierefrei angepassten“ Wohnungen. Bei ca. 11 Mio. Seniorenhaushalten entspricht dies nur ca. 570.000 weitgehend barrierefreien Wohneinheiten. Im zusammenfassenden Forschungsbericht „Wohnen im Alter“ quantifiziert das beauftragte Kuratorium Deutsche Altershilfe bis zum Jahr 2030 einen Bedarf von mindestens 2,5 Mio. zusätzlichen „altersgerechten“ Wohnungen.

Diese drängenden neuen Herausforderungen bilden sich bislang in den bauordnungsrechtlichen Vorgaben für den allgemeinen Wohnungsbau kaum ab. In den Länderbauordnungen wurden die verpflichtenden Anforderungen an Barrierefreiheit für Wohnungsbauten in den letzten Jahren nur wenig auf die sich ändernde Nachfrage angepasst und insgesamt nur relativ gering erhöht. Es bleibt fraglich, ob die Anreize für den Bau von mehr barrierefreiem Wohnraum für die Wohnungswirtschaft derzeit schon ausreichen, um den erheblich wachsenden Bedarf auf Dauer decken zu können.

In Zukunft wird nicht unbedingt die Größe einer Wohnung die entscheidende Rolle spielen, sondern

die Ausstattungsqualität und die Grundrissstruktur innerhalb der Wohnung. Dabei kann die bauliche Barrierefreiheit für Bauherren und Investoren der Schlüssel für eine langfristige, wirtschaftliche Nutzung des Wohnungsbestands sein. Bereits heute zeigen sich neben den funktionalen Vorteilen der barrierefreien Ausstattungsqualität deutlich wirtschaftliche Vorteile für Wohnimmobilien [4].

Die normativen sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum „Barrierefreien Bauen“ sind als erster Schritt zu mehr funktionaler Wohnqualität zu werten. Es wird jedoch sicherlich noch Jahre – möglicherweise Jahrzehnte – brauchen, bis der Bedarf am Wohnungsmarkt annähernd gedeckt wird und jede/r über den Wohnraum verfügt, der zur Verwirklichung und Entfaltung der individuellen Wünsche und persönlichen Bedürfnisse genügt.

Die rechtlichen Grundlagen, das bautechnische Know-how und bauliche Lösungen sind vorhanden, nun bedarf es des zweiten Schritts der Wohnungsmarktakeure – seien es gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaften, private Investoren oder Bauherren. In die Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit muss dringend investiert werden, um dem derzeit schon vorhandenen und zukünftig noch steigenden Bedarf gerecht zu werden.

2.2 Baustandard vs. individuelle Ansprüche

Eine selbstständig nutzbare Wohnung ist eine wichtige Grundlage für ein unabhängiges Leben. Menschen mit Behinderungen und Senioren sind darum auf „Barrierefreiheit“ angewiesen. Doch was bedeutet dieser Begriff? Eine geräuschempfindliche Person wird kaum von einer Rollstuhlrampe profitieren und ein Rollstuhlfahrer nicht von einer besonders leisen Wohnung. Eine ältere gehbehinderte Person hat andere Erwartungen an ihren Lebensraum als eine jüngere. Und schließlich nützt die schönste barrierefreie Wohnung nichts, wenn ihr Bewohner aus ihr heraus keinen Alltag organisieren kann, weil etwa das nächste Geschäft oder die nächste Bushaltestelle zu weit entfernt ist. Die Ansprüche an eine barrierefreie Wohnung können aus Sicht unterschiedlicher Nutzer stark voneinander abweichen.

DIN 18040-2 nennt Planungsempfehlungen zum Bau und zur Ausstattung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und stellt damit eine wichtige Grundlage dar. Leider sorgt gerade dieses Standardwerk für große Verwirrung. Zum einen führt es neben dem Begriff „Barrierefreiheit“ das Kriterium der Rollstuhlgerechtigkeit ein, wobei der semantisch umfassendere Begriff „Barrierefreiheit“ die geringere Anforderung darstellt. Zum anderen bildet diese

Norm nur einen kleinen Teil der Ansprüche ab, die zur selbstständigen Nutzung einer Wohnung notwendig sein können. Vielleicht kam es deshalb in den vergangenen Jahren zu einem Wildwuchs irreführender und juristisch völlig unbestimmter Begriffe wie „Behindertenfreundlichkeit“, „Senioren-gerechtigkeit“ oder „Behindertengerechtigkeit“.

Deutlich konkretere Planungshinweise bietet die Richtlinienreihe VDI 6008. Hier werden nutzerspezifische Anforderungen an die Barrierefreiheit formuliert und detaillierte, gewerkebezogene Lösungsvorschläge entwickelt.

VDI 6008 differenziert Wohnungen in barrierefrei für

- Senioren oder Senioren, die durch Einschränkungen gefährdet sind,
- Rollstuhlfahrer, gehbehinderte oder bewegungs-eingeschränkte Menschen,
- blinde Menschen,
- sehbehinderte Menschen,
- gehörlose oder schwerhörige Menschen,
- Menschen mit kognitiven Einschränkungen oder Demenz und
- weitere Menschen mit besonderen Anforderungen.

Damit ist VDI 6008 besonders bei Wohnraumanpassungen im privaten Wohnungsbau das geeignetere Werkzeug.

Im Idealfall ist jedoch der spätere Nutzer bekannt. In diesem Fall können technische Regeln nur noch Anhaltspunkte für eine gute Planung sein. Viel wertvoller sind individuelle Wünsche und Erfahrungen. Hierdurch entstehen neue Herausforderungen auf Ebene der Planungskultur, denn der Baufachmann ist nicht nur technischer Experte. Er muss auch lernen, individuelle Bedürfnisse zu erfragen und zu verstehen. Die hierzu notwendigen Gespräche müssen kompetent geführt, dokumentiert und sinnvoll in eine Planung umgesetzt werden.

In einem ersten Schritt muss aber die Begriffsverwirrung des Begriffs „Barrierefreiheit“ innerhalb der Normenreihe DIN 18040 beseitigt werden. Der Begriff der „Barrierefreiheit“ muss auch für Laien ein verlässliches sowie verständliches Qualitätsmerkmal sein. Sinnvoll wäre es, die Definition in öffentlich zugänglichen Bereichen wie im Wohnungsbau zu vereinheitlichen. Anzustreben wäre, dass die „Barrierefreiheit“ grundsätzlich für möglichst alle Nutzergruppen die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit gewährleistet.

3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Der Generationenwandel und ein umfassenderer Anspruch unserer Gesellschaft an die Teilhabe aller verlangen, dass der Begriff „Barrierefreiheit“ zukünftig facettenreicher gedacht wird. Neben einer bedarfsgerechteren Ausstattung für den Einzelnen wird dies auch dazu führen müssen, dass mehr Wohnungen für besondere Belange erschlossen und auffindbar gemacht werden können.

Dieser Bedarf an barrierefreien Wohnungen wird allorts erkannt und insbesondere bei Nutzern wächst seit Jahren das Bewusstsein für den Wert einer barrierefreien Wohnung. Vor allem die damit verbundene Wohnsicherheit im Alter rückt als ein wesentlicher Qualitätsfaktor bei der Wohnungswahl in den Vordergrund. Investoren argumentieren jedoch nach wie vor mit dem Argument der damit verbundenen Kostenerhöhungen gegen die Barrierefreiheit. Im Zusammenhang mit der aktuellen Wohnbaudiskussion um bezahlbaren Wohnungsbau gerät das „Barrierefreie Bauen“ sogar in ein neues Kreuzfeuer der Kritik und wird als ein „verzichtbarer Kostenfaktor“ zur „Kostensparnis durch Standardsenkung“ neu diskutiert.

Wichtig ist, dass sich die Planerschaft moderner Planungskonzepte bedient, bei denen Grundrisse flexibler organisiert und angepasst werden können und Elemente der Barrierefreiheit selbstverständlicher Bestandteil der Architektursprache werden. Darüber hinaus betrifft die barrierefreie Wohnbauplanung auch die Stadtplanung: Damit das Wohnen im Alter und bei Einschränkung funktionieren kann, sind zentrale Wohnstandorte und mehr sozialorientierte Quartiere erforderlich.

Im Weiteren sind auch die Regierungen der Bundesländer gefordert, endlich ihre Bauordnungen in wesentlichen Punkten zu überarbeiten. Die Verpflichtung hierzu ergibt sich aus der UN-Behindertenrechtskonvention. Es ist absurd, teilweise nur die barrierefreie „Zugänglichkeit“ von Räumen zu fordern und damit bewusst die „Nutzbarkeit“ außen vor zu lassen. Es ist wenig sinnvoll, das vereinfachte Genehmigungsverfahren auf den Wohnungsbau anzuwenden, bei dem die Zusicherung des Bauherrn der einzige Nachweis für die Umsetzung der Barrierefreiheit ist. Schließlich müssten neue Nutzungsmöglichkeiten für Abstandsflächen geschaffen werden, damit in Kernbereichen von Kommunen und Städten der barrierefreie Wohnraum z. B. durch den Einbau von Aufzügen nachverdichtet werden kann.

Die vorausgehenden Ausführungen machen die Vielfalt und Unterschiedlichkeit der rechtlichen Barrierefrei-Anforderungen im Wohnungsbau in Deutschland deutlich. Neben der undurchschaubaren und rechtlich teilweise nicht definierten Begriffsvielfalt am aktuellen Wohnungsmarkt sowie den unterschiedlichen Anforderungen zwischen Privat- und Bauordnungsrecht stellen auch die 16 unterschiedlichen länderbezogenen Einzelregelungen, die zudem mehr oder weniger von den Vorgaben der DIN 18040-2 abweichen, alle am Bau Beteiligten immer wieder vor Herausforderungen. Die Vielfalt an unterschiedlichen Planungsvorgaben führt bei Planern, Architekten und Bauherren häufig zu Unklarheiten, Verwirrungen und auch zu Rechtsunsicherheiten.

Hier kann nur ein Appell an die Gesetzgebung und an die Normungs- und Richtliniengremien gerichtet werden, sich auf klar definierte, rechtssichere Begriffe zu einigen. Wünschenswert wären langfristig auch eindeutige, sinnvolle Mindeststandards für den „Barrierefreien Wohnungsbau“ auf Bundesebene.

Mit der Weiterentwicklung der Normen- und Richtlinienreihen für barrierefreies Bauen und der Erhöhung der Mindestanforderungen in den Bauordnungen der Länder wurden zwar wertvolle Grundlagen für eine Mindestausstattung und eine Mindestquote an barrierefreien Wohnungen gelegt, doch es bleibt fraglich, ob die öffentlich-rechtlich verpflichtenden Vorgaben den enorm wachsenden Bedarf in den nächsten Jahrzehnten auffangen können.

Angesichts des wachsenden Bedarfs an barrierefreien Wohnungen und der zugleich drängenden Forderung nach Kostensenkung stellt sich die Frage, ob das bundesdeutsche Konzept des Vorhaltens einer geforderten Mindestquote an barrierefreien Wohnungen langfristig ausreichen kann. Interessant und nachhaltig erscheinen hier alternative Konzeptansätze aus der Schweiz und aus Österreich. Diese fordern nicht eine Mindestanzahl an barrierefreien Wohnungen, sondern stellen die langfristige barrierefreie Anpassbarkeit aller Wohnungen in den Vordergrund. Mit dieser Idee der „Anpassungsfähigkeit im Bedarfsfall“ könnte die meist erforderliche individuelle Anpassung der Wohnumgebung viel stärker berücksichtigt werden. Neben einer intelligenten Vorplanung der Wohneinheiten erfordern diese Lösungsansätze auch deren barrierefreie Zugänglichkeit. Diesen Aspekt der vorausschauenden Planung und der barrierefreien Anpassbarkeit verfolgt bereits die Richtlinienreihe VDI 6008. Die Anpassungsfähigkeit im Bedarfsfall wäre vor allem in

größeren Geschosswohnungsbauten grundsätzlich von Vorteil. Denn wenn die Obergeschosswohnungen nicht barrierefrei erreicht werden können, werden nicht nur Besucher mit Geheinschränkungen, Rollstuhl oder Rollator ausgeschlossen – im Bedarfsfall werden auch die Bewohner selbst wegen der fehlenden Zugänglichkeit zum Umzug gezwungen sein.

Schrifttum

Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

Bauordnung für Berlin (**BauO Bln**) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17. Juni 2016 (GVBl. S. 361) (in Kraft getreten am 1. Januar 2017)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**BauO NRW**) vom 1. März 2000 in aktualisierter Fassung vom 4. August 2017

Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016

Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz – **BGG**) vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das durch Artikel 19 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234) geändert worden ist

Bremische Landesbauordnung (**BremLBO**) vom 6. Oktober 2009 (Brem.GBl. S. 401), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (Brem.GBl. S. 263)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO BW**) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. BW, 2010, Nr. 7, S. 357-388), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

Landesbauordnung Saarland (**LBO**) in der Fassung vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsl. I S. 714, 2017 I S. 280)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (**LBO**) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 14. Juni 2016 (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)

Musterbauordnung (**MBO**) in der Fassung vom November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 13. Mai 2016

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)

Technische Regeln

DIN 18025-1:1992-12 Planungsgrundlagen Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer; Planungsgrundlagen. Berlin: Beuth Verlag. Zurückgezogen. Nachfolgedokument: DIN 18040-2

DIN 18025-2-02:1992-12 Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen. Zurückgezogen. Nachfolgedokument: DIN 18040-2

DIN 18040-2:2011-09 Barrierefreies Bauen; Planungsgrundlagen; Teil 2: Wohnungen. Berlin: Beuth Verlag

VDI 6008 Barrierefreie Lebensräume. Berlin: Beuth Verlag

Literatur

- [1] Statistisches Bundesamt: 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (www.destatis.de, abgerufen am 14.03.17)
- [2] Demografieportal des Bundes und der Länder (www.demografie-portal.de, abgerufen am 14.03.17)
- [3] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin (Hrsg.): Wohnen Im Alter. Forschungen Heft 147, Berlin 2011
- [4] immobilien & bewerten, Januar 2014

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (VDI-GBG)

Architekten, Bauingenieure und die Ingenieure der Technischen Gebäudeausrüstung stehen in einer gemeinsamen Verantwortung für die Schaffung einer lebenswerten Umwelt in Form der Straßen, Brücken, Infrastruktur und natürlich der Gebäude. Gemeinsam mit den Ingenieuren des Facility-Managements sind sie verantwortlich für die Umsetzung einer ressourcenschonenden Errichtung und einen kostengünstigen Betrieb innerhalb des gesamten Lebenszyklus. Die neue Struktur des VDI in der Gesellschaft „Bauen und Gebäudetechnik“ bietet eine hervorragende Plattform, um diese Themen gemeinsam zu bearbeiten und einer breiten Öffentlichkeit zur Kenntnis zu vermitteln. Ingenieure dieser Disziplinen gestalten die Welt, in der wir leben!

Der VDI

Sprecher, Gestalter, Netzwerker

Die Faszination für Technik treibt uns voran: Seit 160 Jahren gibt der VDI Verein Deutscher Ingenieure wichtige Impulse für neue Technologien und technische Lösungen für mehr Lebensqualität, eine bessere Umwelt und mehr Wohlstand. Mit rund 155.000 persönlichen Mitgliedern ist der VDI der größte technisch-wissenschaftliche Verein Deutschlands. Als Sprecher der Ingenieure und der Technik gestalten wir die Zukunft aktiv mit. Mehr als 12.000 ehrenamtliche Experten bearbeiten jedes Jahr neueste Erkenntnisse zur Förderung unseres Technikstandorts. Als drittgrößter technischer Regelsetzer ist der VDI Partner für die deutsche Wirtschaft und Wissenschaft.

VDI Verein Deutscher Ingenieure e.V.
VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik
Rouven Selge
Tel. +49 211 6214-119
selge@vdi.de
www.vdi.de/barrierefrei