

Dokumentation

**Mehr barrierefreien
Wohnraum schaffen!**

Fachkonferenz

 Knappschaft Bahn See

**Bundesfachstelle
Barrierefreiheit**

Inhalt

Einführung:

Auszüge aus der Keynote von Dr. Volker Sieger 3

Interview:

Drei Fragen an Yvonne Brinker 6

1 Herausforderungen und Ziele 7

**1.1 Erfahrungsrunde –
Bedarfe für barrierefreien Wohnraum sichtbar machen** 8

**1.2 Impulse –
Argumente im Realitätscheck** 13

**1.3 Gemeinsame Herausforderungen und Ziele für
mehr barrierefreien Wohnraum** 20

1.4 Bedarfskatalog für mehr barrierefreien Wohnraum 23

2 Ideen und Strategien 26

**2.1 Impulse aus der Praxis –
Strategien von Kommunen und Kommunalverbänden** 27

**2.2 Impulse aus der Praxis –
Strategien von Wohnungsbauunternehmen** 36

3 Erkenntnisse und Maßnahmen 49

3.1 Podiumsgespräch 50

3.2 Lösungsansätze für die Praxis 56

Ausblick der Bundesfachstelle Barrierefreiheit 62

Hilfreiche Kontakte und Links 63

Impressionen der Fachkonferenz 66



Keynote Dr. Volker Sieger, Leiter der Bundesfachstelle Barrierefreiheit

Einführung:

Auszüge aus der Keynote von Dr. Volker Sieger

Am 1. Februar 2024 folgten bundesweit rund 400 Teilnehmende den Fachvorträgen und Podiumsrunden unserer Konferenz „Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!“ in der Erfurter Zentralheize. Das große Interesse zeigt, wie bedeutend das Thema ist.

Es reiht sich nahtlos ein in die aktuellen Problembeschreibungen und Forderungen, die das Wohnen in Deutschland insgesamt betreffen: Der Bund möchte, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden, um dem großen Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können. Demgegenüber sieht sich die Branche mit steigenden Materialkosten, höheren Zinsen und dem Fachkräftemangel konfrontiert. Diverse Bündnisse fordern je nach Ausrichtung eine höhere

Bautätigkeit insgesamt, mehr sozialen Wohnungsbau im Besonderen oder auch niedrigere Baukosten durch Deregulierung und Abbau nicht zwingend notwendiger Standards.

Zusätzlich machte die Bundesfachstelle Barrierefreiheit mit der Fachkonferenz nun auch noch auf den Handlungsbedarf für eine bestimmte Personengruppe aufmerksam. Warum?

Aus diversen Studien und nicht zuletzt dem Mikrozensus wissen wir, dass der Bestand an barrierefreien, altersgerechten oder auch nur barrierereduzierten Wohnungen verschwindend gering ist. Er macht weniger als zwei Prozent der insgesamt rund 37 Millionen Wohnungen in Deutschland aus. Bereits heute liegt

der Mehrbedarf bei weit über zwei Millionen Wohnungen dieser Art. Und wir wissen, dass unsere Gesellschaft immer älter wird. Nach allen Prognosen und angesichts der Baukrise werden auch in zehn Jahren noch weit über zwei Millionen barrierefreie Wohneinheiten fehlen – und das trotz eines stetigen Zuwachses an barrierefreien Wohnungen.

Doch das ist nur die rechnerische Seite der Medaille. Hinzu kommt der Aspekt der Teilhabe. Ausgehend vom Behindertengleichstellungsgesetz 2002 bemühen sich Bund, Länder und Kommunen sowie zahllose Akteure aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft nunmehr seit über 20 Jahren darum, die Teilhabe von Menschen mit Behinderungen zu verbessern. Seit 2009 geschieht dies vor dem Hintergrund der UN-Behindertenrechtskonvention. Darin wird menschenrechtlich definiert, was Teilhabe von Menschen mit Behinderungen ausmacht.

Schaut man sich Artikel 19 der Konvention an, der sich auf die unabhängige Lebensführung und die Einbeziehung in die Gemeinschaft bezieht, wird man leicht feststellen, dass Wohnen eine viel größere Dimension aufweist als den rechnerischen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage. In dem betreffenden Artikel wird Menschen mit Behinderungen das Recht zugestanden, gleichberechtigt ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben möchten.

Dafür reicht es zumeist nicht aus, wenn man einmal im Leben eine auf die

eigenen Bedürfnisse zugeschnittene barrierefreie Wohnung ergattert. Wohnraum stellt lediglich einen zeitlich befristeten, der aktuellen Lebens- und Arbeitssituation entsprechenden Fixpunkt dar. Ändern sich Lebensentwürfe und -situationen, müssen auch Wohnort und Wohnraum angepasst werden.

Schließlich existieren da auch noch die rechtlichen Regelungen der 16 Bundesländer – ihre Bauordnungen nebst technischen Baubestimmungen. Die Musterbauordnung spiegelt wider, worauf sich die Länder im Hinblick auf den Wohnungsbau einigen konnten und stellt den kleinsten gemeinsamen Nenner dar. Für den Bereich barrierefreier Wohnungen bedeutet das: Seit mehr als 20 Jahren gibt sie lediglich eine Mindestanforderung vor – die Bereitstellung barrierefreier Wohnungen in einem Geschoss. Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, werden gar nicht erwähnt. Es gibt Bundesländer, die weit darüber hinausgehen. Es gibt aber auch sieben Länder, die nur die Empfehlung der Musterbauordnung umsetzen. Bereits 2018 haben deshalb die Behindertenbeauftragten aller Bundesländer und des Bundes in ihrer Hamburger Erklärung gefordert, dass zukünftig im Geschosswohnungsbau alle Wohnungen barrierefrei sein müssen, einschließlich einer angemessenen Anzahl uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen.

Mit der Fachkonferenz „Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!“ brachte die Bundesfachstelle Barrierefreiheit Menschen zusammen,

die die Probleme vor Ort konkret kennen und schon seit Jahren versuchen, mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Wir wollten Projekte vorstellen, Wissen teilen, Anregungen geben und uns gemeinsam mit den Referierenden austauschen, welche Lösungsansätze möglicherweise vor Ort zielführend sind.

Wir widmeten uns im ersten Themenblock den Herausforderungen und Zielen, um die Bedarfe derjenigen aufzuzeigen, die barrierefreien Wohnraum benötigen, und darüber zu diskutieren, wie man diesen Bedarfen gerecht werden kann. Zum anderen wollten wir uns mit dem zentralen Argument gegen mehr barrierefreien Wohnraum befassen – den tatsächlichen oder angeblichen Mehrkosten – und anhand von Beispielprojekten bewusst machen, dass sich viele Bedenken diesbezüglich durch Fachwissen, gute Planung und Partizipation aller Beteiligten zerstreuen lassen.

Wie kann der barrierefreie Wohnungsbau vor Ort forciert und selbstbestimmtes Wohnen und Leben von Menschen mit Beeinträchtigungen ermöglicht werden? In einem zweiten Themenblock stellten Akteurinnen und Akteure aus Kommunen, Kommunalverbänden sowie Wohnungsbauunternehmen ihre Ideen und Strategien aus den eigenen Projekten vor.

Welche Maßnahmen sich daraus für Kommunen und Regionen ableiten lassen, um Anforderungen an Barrierefreiheit und Bedarfe der Menschen mit Behinderungen von Anfang an berücksichtigen zu können, diskutierte die abschließende

Podiumsrunde im dritten Teil der Fachkonferenz.

Ein wesentlicher, wenn nicht gar der entscheidende Baustein für eine signifikante Verbesserung der Situation in Bezug auf barrierefreien Wohnraum ist das Engagement vieler unterschiedlicher am Prozess beteiligter Personen, die wir auf unserer Konferenz in Erfurt zusammengebracht haben.



Dr. Volker Sieger

Leiter der Bundesfachstelle
Barrierefreiheit

Interview:

Drei Fragen an Yvonne Brinker

Yvonne Brinker ist Mitarbeiterin der Bundesfachstelle Barrierefreiheit, unter anderem tätig im Bereich digitale Barrierefreiheit. Sie ist im gesetzlichen Sinne blind durch die Augenerkrankung Retinitis Pigmentosa. Als Online-Teilnehmende verfolgte Frau Brinker die Fachkonferenz aus verschiedenen Blickwinkeln: Zum einen weiß sie aus eigener Erfahrung von Barrieren und Herausforderungen im Alltag sowie notwendigen Bedarfen für einen barrierefreien Wohnraum. Zum anderen reflektierte sie die Veranstaltung aus der Perspektive der Mitarbeit innerhalb der Bundesfachstelle.

1 Frau Brinker, welche Erwartungen hatten Sie an die Fachkonferenz?

Ich erhoffte mir Berichte und Erklärungen darüber, was schwer umzusetzen ist und warum dies so ist. Ich war neugierig, ob interessante Lücken auftauchen werden, wo es im Argen liegt. Hat der ländliche Bereich mehr Probleme? Oder gibt es Regionen, in denen die Umsetzung weiter vorangeschritten ist als in anderen Regionen? Mit Spannung erwartete ich, ob es etwas geben wird, was die Akteurinnen und Akteure aufgrund der Vorträge und Gespräche mitnehmen werden, um entsprechend handeln zu können.

2 Wie nahmen Sie den Umgang mit Problemen wahr, die „noch im Argen liegen“?

Ich fand es gut, dass die Dinge ausgesprochen wurden, die man nicht bedachte und die demnächst mit einbezogen werden sollten. In einem der vorgestellten Projekte wurde zum Beispiel die barrierefreie Gestaltung des Quartierumfeldes bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Dafür würde

man mit Beteiligten wie dem öffentlichen Nahverkehr ins Gespräch gehen. Das müsse für zukünftige Planungen besser mitgedacht werden. Auch dafür ist eine Veranstaltung da. Den Hinweis des Moderators Christian Stadali zur Veranstaltung selbst fand ich gut, dass beim Aufgang zur Bühne ein zweiter Handlauf vorteilhaft wäre. So etwas kann man ruhig aussprechen. Es zeigt, dass alle Beteiligten beginnen, mitzudenken.

3 Welche Projekte und Personen beeindruckten Sie?

Mir gefiel das inklusive WG-Projekt, weil behinderte mit nicht-behinderten Menschen zusammenwohnen. Dort wird den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Möglichkeit geboten, relativ eigenständig und in Kontakt mit anderen zu leben. Es gab begeisternde Vorträge, die am Ende kaum Zweifel daran hinterließen, vermeintliche Hürden für barrierefreies Bauen überwinden zu können. Auch fand ich den Moderator sehr angenehm – von der Stimme her und wie er auf die Teilnehmenden einging.

1

Herausforderungen und Ziele



Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen! Um dieser Forderung näherzukommen, lag der Fokus des ersten Themenblocks der Konferenz auf den aktuellen Bedarfen und Herausforderungen. Ein zentrales Thema war das oft genannte Argument der hohen Kosten, die häufig als Grund dafür angeführt werden, warum nicht mehr barrierefreier Wohnraum entsteht. Im Podiumsgespräch vor der Mittagspause wurden die wichtigsten Fakten zusammengefasst und durch Ergebnisse einer aktuellen Umfrage ergänzt.

1.1 Erfahrungsrunde – Bedarfe für barrierefreien Wohnraum sichtbar machen

Zu Beginn der Fachkonferenz berichteten Menschen aus verschiedenen Regionen über ihre persönlichen Erfahrungen und Probleme bei der Suche nach barrierefreiem Wohnraum. Denn: Erfasst man Bedarfe und benennt Probleme, können daraufhin entsprechende Ziele für die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum formuliert werden.

Selbstbestimmtes Wohnen

Es vergingen zwei Jahre, bis sich der Wunsch nach dem ersten selbstbestimmten Wohnen bei Christopher Brandbeck und seinen Freundinnen und Freunden erfüllte. Im Jahr 2016 fand ein gemeinsames Kennenlernetreffen statt, bei dem die Idee der Gründung einer inklusiven Wohngemeinschaft (WG) entstand. Es folgten viele weitere Kennenlernetreffen und Gespräche – unter anderem mit der Lebenshilfe Gießen, um sie von der Idee einer inklusiven WG zu überzeugen. Zu diesem Zeitpunkt gab es in Gießen noch keine einzige inklusive WG. „Die Eltern

und Bereichsleitung der Lebenshilfe Gießen haben sich öfter getroffen, um ein Haus oder eine große Wohnung zu finden“, erinnerte sich Bewohner Christopher Brandbeck. Mittlerweile lebt er seit sechs Jahren in der WG. Den Wohnraum hat die Lebenshilfe Gießen gemietet und die zentrale Lage ermöglicht es, Mitbewohnende leichter zu finden. In der WG leben auch Menschen ohne Behinderungen. Psychologiestudentin Lisanne Karau ist seit drei Jahren eine von ihnen. Es gab WG-Castings und die bestehende Wohngemeinschaft entschied mit, wer einziehen darf. Generell muss viel darüber gesprochen werden, was jede und jeder braucht. Die WG ist gut strukturiert, wie sie an einem Beispiel erklärte: „Es gibt sogenannte Tandemdienste, in denen Studis und Bewohner mit Behinderung zusammen das Abendessen kochen.“ Die Studierenden unterstützen die Mitbewohner im Alltag und zahlen dafür keine Miete. Das Konzept funktioniert: Mittlerweile gibt es bereits eine zweite inklusive WG in Gießen.



Aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln berichtete die Erfahrungsrunde um Christopher Brandbeck und Lisanne Karau (Inklusive WG Gießen), Christian Stadali (Moderator), Dr. Michael Spörke (SoVD NRW) und Martina Rosenberg (pflege.de) - v.l.n.r.

Wohnungssuche für Menschen mit Behinderungen

Es ist schwer bezahlbaren Wohnraum zu finden. „Mit einer Behinderung plus kleinem Geldbeutel hat man sowieso ein Problem.“ Davon wusste Dr. Michael Spörke als Mensch mit Beeinträchtigung und in seiner Tätigkeit beim Sozialverband Deutschland NRW (SoVD NRW) zu berichten.

Seiner Erfahrung nach stelle sich beim Besichtigungstermin oft heraus: Wo Barrierefreiheit draufstehe, sei Barrierefreiheit noch lange nicht drin. Das gehe schon mit einer Stufe am Eingang los. Da könne die Wohnung noch so barrierefrei sein. Oder es gäbe eine große Stufe zum Balkon, kritisierte der Experte. „Aus Unkenntnis werden barriere reduzierte Wohnungen oft als barrierefreie angeboten.“

Für Dr. Spörke folge nach einer Herausforderung die nächste: Finde ich ein Wohnraumangebot? Ist diese Wohnung auch wirklich barrierefrei? Kann ich mir die Wohnung leisten? Er appellierte an die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau. Die Verantwortung dafür läge beim Bund.

Bis 1990 gab es bundesweit einen gemeinnützigen Sektor im Wohnungsbau, der für bezahlbaren Wohnraum sorgte. Seit der Abschaffung dieser Regelung wurde diese Form der Wohnraumversorgung dem Markt überlassen. Laut einer Fachinformation des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Landesverband Baden-Württemberg e.V. sinkt die Zahl der Sozialwohnungen bundesweit von Jahr zu Jahr.

Gab es im Jahr 1990 noch knapp drei Millionen preisgünstige Wohnungen, sind es derzeit noch etwas mehr als eine Million Sozialwohnungen.



Wohnen im Alter

Martina Rosenberg ist Chefredakteurin bei pflege.de, einem bundesweiten Serviceportal rund um Pflegebedürftigkeit mit 35.000 bis 50.000 Online-Besucherinnen und -Besuchern pro Tag. Frau Rosenberg pflegte ihre Eltern selbst neun Jahre lang zu Hause. Die Eltern hätten die Bereitschaft und Notwendigkeit der Veränderung erst nicht gesehen. „Es geht ja alles noch.“ Das sei oft die Problematik beim Altwerden.

Dabei gäbe es so viele Möglichkeiten, den Alltag schon durch kleine Dinge zu erleichtern. Man sollte sich achtsam umschaun, wo Barrieren vorhanden seien – zum Beispiel Küchenoberflächen, die irgendwann nicht mehr erreichbar sind.

„Barrierefreies Wohnen ist für alle Menschen wichtig, unabhängig von Alter und Einschränkungen“, gab Martina

Rosenberg zu bedenken. Für die erfahrene Chefredakteurin von pflege.de ist eine frühzeitige Kommunikation Voraussetzung: „Es bedarf im Vorfeld einer Aufklärung darüber, was wichtig ist.“ Dafür müsse man natürlich wissen, wo man sich informieren kann.

Der Informationsbedarf betrifft unter anderem das Thema Fördermöglichkeiten für private Haushalte, wie eine pflege.de-Umfrage von Dezember 2023 zeigte: Lediglich 67 Prozent der Befragten wussten, dass sie von der Pflegekasse bis zu 4.000 Euro für Umbaumaßnahmen in Anspruch nehmen können.

Weiterführende Informationen

- **WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e. V.**
- **SoVD Sozialverband Deutschland, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.**
- **Der Paritätische Baden-Württemberg – Fachinformation**
- **Onlineportal pflege.de**

Auf einen Blick:

Online-Umfrage auf pflege.de zu barrierefreiem Wohnraum

350 Leserinnen und Leser des Portals pflege.de nahmen im Dezember 2023 an einer dreitägigen Umfrage zu barrierefreiem Wohnraum teil. 45 Prozent der Befragten war zwischen 65 und 84 Jahre alt und besonders vom Bedarf an barrierefreiem Wohnraum im Alter betroffen. Knapp die Hälfte der Befragten wohnte zur Miete, 19 Prozent leben im Eigentum. Die Umfrage lieferte folgende Ergebnisse:

- **Größter Handlungsbedarf besteht im Bad:** 28 Prozent der Befragten wünschen sich ein barrierefreies Bad, 20 Prozent benötigen eine rollstuhlgerechte Gestaltung der gesamten Wohnung. Es folgen Haltegriffe in der Wohnung (14%), Aufzug zur Wohnung (13%), barrierefreie Gestaltung für Sehbehinderte (5%) und Barrierefreiheit für Gehörlose (1%).
- **Hemmnisse für Umbaumaßnahmen sind bauliche Voraussetzungen und finanzielle Mittel:** Bei den Befragten scheitern die Umbauten vor allem an baulichen Gegebenheiten (36%) und finanziellen Einschränkungen (35%). Häufig fehlt auch die Zustimmung des Vermieters, was 20 Prozent der Befragten als Hindernis sehen.

- **Knapp ein Drittel der Befragten benötigt barrierefreien Wohnraum:** 29 Prozent gaben an, dass sie derzeit einen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum haben. 37 Prozent werden tendenziell in naher Zukunft barrierefreien Wohnraum benötigen. Menschen möchten am liebsten barrierefrei zuhause wohnen oder zuhause mit Assistenz.

Die Umfragedaten zeigen, dass mehr barrierefreier Wohnraum geschaffen werden muss. Bestehender Wohnraum muss entsprechend umgebaut werden können. Es mangelt oft an finanziellen Mitteln oder an der Zustimmung der Vermieter. Laut pflege.de könnte ein Lösungsansatz sein, mehr Anreize in Form von Förderungen für Vermieter zu schaffen.

Selbstbestimmtes Wohnen:

Lisanne Karau und Christopher Brandbeck,
Inklusive WG am Eck, Gießen



Martina Rosenberg,
Chefredakteurin, pflege.de

**Wohnungssuche für Menschen mit
Behinderungen:** Dr. Michael Spörke,
Abteilungsleiter Sozialpolitik & Kommunales,
Sozialverband Deutschland NRW (SoVD NRW)

1.2 Impulse – Argumente im Realitätscheck

Den Bedarfen an barrierefreiem Wohnraum stehen Probleme und Herausforderungen gegenüber, die eine Bedarfsdeckung ausbremsen. Für die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum wird oftmals dieses Argument der hohen Mehrkosten aufgeführt. In der Fachkonferenz sollte das Argument in einem Beitrag zu aktuellen Daten und Studien einem Realitätscheck unterzogen werden. Die Experten des darauffolgenden Projektbeispiels belegten, dass (vollständige) Barrierefreiheit mit überschaubarem Kostenaufwand umsetzbar ist.



Bedarf und Mehrkosten von barrierefreiem Wohnraum

**„Frühzeitig berücksichtigt
und bedarfsgerecht geplant,
ist Barrierefreiheit kein
Kostentreiber!“**

Bereits angesprochene, komplizierte baurechtliche Vorgaben sowie die Angst vor vermeintlichen Mehrkosten machen es für alle Baubeteiligten nicht leicht. Bei näherer Betrachtung



Dr. Markus Rebstock (Bundesfachstelle Barrierefreiheit) übernahm den Vortrag von Tanja Buß (RM Rudolf Müller Medien), die kurzfristig verhindert war.

der Kostenproblematik fällt auf, dass es für die Ausweisung von Mehrkosten von barrierefreiem Wohnraum nur wenig vergleichbares Zahlenmaterial gibt. Dr. Markus Rebstock, Referent der Bundesfachstelle Barrierefreiheit, übernahm kurzfristig den Vortrag „Bedarf und (Mehr-)Kosten von barrierefreiem Wohnraum“ von Tanja Buß. Die Leiterin des Geschäftsfeldes „bfb barrierefrei bauen“ bei RM Rudolf Müller Medien musste krankheitsbedingt ihre Teilnahme an der Veranstaltung absagen. Herr Rebstock referierte stellvertretend in ihrem Namen und näherte sich anhand dreier Forschungsberichte dem Thema an.

Endbericht Baukostensenkungs-kommission (2015)

Das Forschungsprojekt „Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen“ untersuchte die Entwicklung von Qualitäten für den Neubau von Wohngebäuden und unterstützte damit die Baukostensenkungskommission im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Untersuchung und Ergebnisse basieren auf einem Mengen- und Kostenmodell.

Ergebnis der Studie: Barrierefreies Bauen erhöht die Baukosten. Gegenüber dem barrierefreien Zugang zum Gebäude und den (Erdgeschoss-)Wohnungen mit grundlegenden Mindestanforderungen an den Grad der Barrierefreiheit können Mehrkosten für eine darüber hinausgehende Reduktion von Barrieren von bis zu 20 Prozent entstehen. Allerdings wird die Spannbreite der erhobenen Mehrkosten von null bis zu 20 Prozent in der Studie nicht näher erläutert.

ARGE-Bauforschungsbericht Nr. 74: Gutachten zu Baukosten in Hamburg (2017)

Gegenstand der Untersuchung war die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 – barrierefreies Wohnen für Neubau mit B-Standard, nicht R-Standard (Definition: siehe Infokasten „Planungsgrundlagen für barrierefreies Bauen“, Seite 16).

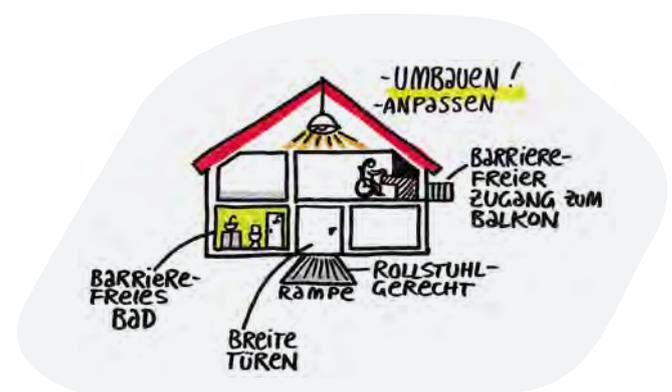
Ergebnis der Studie: Es entstehen Mehrkosten (brutto) pro Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 1,7 Prozent der Herstellungskosten.

Kommentar Tanja Buß: „Da die Mehrkosten nicht hinsichtlich einzelner Kriterien und Bauelemente aufgeschlüsselt wurden, haben diese Ergebnisse einen eher pauschalen Aussagecharakter.“

TERRAGON-Studie: Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich (mit Deutscher Städte- und Gemeindebund e. V. DStGB, 2017)

In der Studie wurden die Mehrausgaben für Barrierefreiheit gegenüber konventioneller Bauweise anhand eines exemplarischen Wohnungsneubauprojektes untersucht. Der Fokus lag hier auf baulichen Maßnahmen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Dafür berechnete man anhand eines idealisierten Wohngebäudes die Auswirkungen der in Berlin geltenden Vorgaben zu barrierefreiem Bauen auf einzelne Bauelemente: fünf Geschosse, 20 Wohneinheiten, 1.500 Quadratmeter Wohnfläche, Aufzug sowie Balkon und Dusche schwellenfrei. Da in Berlin erst ab fünf Geschossen ein Aufzug gefordert ist, floss dieser nicht in die Mehrkosten ein.



Ergebnis der Studie: Hervorzuheben ist die sehr detaillierte Aufschlüsselung der Mehrkosten für barrierefreien Wohnraum. Lediglich zehn der 140 Kriterien der DIN 18040-2 waren mit Mehrkosten verbunden. Die Erhöhung der Baukosten betrug 1,26 Prozent reine Baukosten. Bei der Berechnung der Mehrkosten auf die Gesamtinvestition betrug die Erhöhung sogar nur 0,86 Prozent.

Kommentar Tanja Buß: „Die Studie ist aussagekräftig, weil hier die Kosten hinsichtlich des barrierefreien Bauens auf der Bauteilebene – was kostet was an welcher Stelle – berechnet und verglichen wurden.“

Online-Leserumfrage von bfb barrierefrei bauen: Potenziale und Marktchancen des barrierefreien, demografiefesten Bauens (2019)

In der Online-Leserumfrage ging es um Erwartungen und Einschätzungen der architekturentwickelnden und am Bau beteiligten Personen hinsichtlich der Mehrkosten für barrierefreies Bauen. Beantwortet wurden Fragen wie: Was erwartet die Baubranche? Welche Faktoren fördern bzw. hemmen das barrierefreie Bauen?

Ergebnis der Umfrage: Die Praxis zeigt, dass die Mehrkosten überschaubar sind. Der Großteil der Befragten sagt, dass die Maßnahmen bei vorausschauender Planung nahezu kostenneutral sind (25 %) oder es fallen Mehrkosten von bis zu fünf Prozent an (31 %). Von den Befragten sind es vor allem Bauunternehmer, Handwerker und Betreiber, die mit

den höchsten Mehrkosten rechnen. Als Vorteile des barrierefreien Wohnraums werden die selbstständige Lebensführung im Alter und bessere Pflegemöglichkeiten sowie eine finanzielle Entlastung als Alternative zum Pflegeheim genannt. Trotz der Erfahrung eines überschaubaren Kostenaufwands wird die Angst vor Mehrkosten in der Branche immer noch als Hemmnis Nummer eins gesehen. Es folgen Unsicherheit und Unkenntnis von geforderten Standards und Anforderungen, die nicht oder zu spät berücksichtigt werden.

Hilfreiche Tipps

- Klären Sie zu Beginn Bedarfe und Standards.
- Suchen Sie sich fachkundige Architektinnen und Architekten.
- Mit einer vorausschauenden Planung halten Sie die Kosten im Rahmen.
- Gewinnen Sie dadurch im besten Fall Mehrwert für alle.

Weiterführende Informationen

- **BBSR-Forschungsbericht**
- **ARGE-Gutachten Nr. 74**
- **Presseinformation zur Terragon- und DStGB-Studie**
- **bfb-Trendstudie: Potenziale und Chancen des barrierefreien, demografiefesten Bauens**

Planungsgrundlagen für barrierefreies Bauen: DIN 18040-1, 18040-2, 18040-3

Das anerkannte Regelwerk für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen ist die DIN 18040-2. Daneben ist für öffentlich zugängliche Gebäude die DIN 18040-1 sowie für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum die DIN 18040-3 anzuwenden.

Innerhalb der Wohnungen unterscheidet die DIN 18040-2 zwei Standards:

Barrierefrei nutzbare Wohnung (oftmals als **B-Standard** bezeichnet):

- für die Benutzung der Wohnung mit Gehhilfen (z. B. Rollatoren) sowie eingeschränkte Benutzung mit dem Rollstuhl (kompakter Rollstuhl, hohe Beweglichkeit)
- Standard fordert Mindestabmessungen für Türdurchgänge (mindestens 0,80 m), Bewegungs- und Rangierflächen (mindestens 1,20 m × 1,20 m)

Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung

(Anforderungen in der Norm mit dem **Buchstaben R** gekennzeichnet):

- für die uneingeschränkte Benutzung der Wohnung mit dem Rollstuhl
- Standard fordert größere Maße für Türdurchgänge (mindestens 0,90 m), Bewegungs- und Rangierflächen (mindestens 1,50 m × 1,50 m)
- weitere Anforderungen: Nutzbarkeit der Bedienelemente vom Rollstuhl aus sowie zusätzliche Anforderungen an die Ausstattung der Sanitärräume



Axel Grommann, Projektleiter WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH und Carsten Ohm, Bereichsleiter Sozialpolitik und Bildung des Sozialverbandes VdK NRW

1,6 Prozent Mehrkosten für vollständig barrierefreie Wohnungen nach DIN-Standard – das Projekt Wohnen am Schönwasserpark, Krefeld

Carsten Ohm, Bereichsleiter Sozialpolitik und Bildung des Sozialverbandes VdK NRW e.V. weiß, dass „Menschen mit Mobilitäts- und Sinnesbehinderungen für ein selbstbestimmtes Leben auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Einschränkungen treten spätestens im Alter auch bei Personen auf, die zuvor ohne Beeinträchtigungen durchs Leben gegangen sind.“ Für ihn und Axel Grommann, Projektleiter der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, bedeutet das in Bezug auf den Wohnungsbau: Alle Aktivitäten müssen auf barrierefreies Bauen ausgerichtet sein.

Der Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen (NRW) und die Tochtergesellschaft WSG Dienstleister GmbH realisierten zusammen ein

Wohnraumprojekt, das zeigt: Vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 inklusive eines Anteils von Wohnungen im R-Standard im Wohnungsneubau ist mit überschaubarem Kostenaufwand umsetzbar.

Für das Projekt „Wohnen am Schönwasserpark“ in Krefeld galt es, die komplexe Rechtslage in NRW zu berücksichtigen: die Landesbauordnung (LBO NRW), die Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VV TB NRW) sowie die Wohnraumförderbestimmungen. Bei der Planung und Umsetzung wurden neben den landesgesetzlichen Vorgaben alle in der DIN 18040-2 aufgeführten, jedoch in NRW teilweise nicht verpflichtenden Anforderungen eins zu eins berücksichtigt.



Es wurde ein modernes und barrierefreies Wohnquartier mit insgesamt 146 Wohnungen realisiert. Durch sukzessiven Rückbau von nicht mehr zeitgemäßen Bestandswohnungen aus den 50er Jahren wurde im Neubau Wohnraum für Singles und Paare, kinderreiche Familien, Menschen mit eingeschränkter Mobilität und moderne Lebensgemeinschaften geschaffen. 124 der 146 Wohnungen wurden barrierefrei nach DIN 18040-2 gebaut. Über die Anforderung der Landesbauordnung hinaus wurden außerdem zwei Wohnungen nach R-Standard errichtet.

„Vollständige Barrierefreiheit ist im Neubau mit überschaubarem Kostenaufwand umsetzbar.“

(Mehr-)Kosten

Sämtliche Maßnahmen wurden mit einem Preisschild versehen. Das Verhältnis der Mehrkosten für das barrierefreie Bauen nach DIN 18040-2 (innere Erschließung und zwei R-Wohnungen) zu den

Baukosten in den Häusern 5 und 6 lag nach Abschluss des Projektes bei 1,6 Prozent. Der Sozialverband VdK NRW und die WSG zeigten den überschaubaren Kostenaufwand transparent auf und das Projekt konnte durch die Offenlegung als gutes Praxisbeispiel für Barrierefreiheit im Wohnungsbau herangezogen werden. Bisher fehlte es in NRW an geeigneten Vorzeigeprojekten.

Kosten:

Gesamtkosten:	14.222.100 €
Kostengruppe 300/400:	9.703.300 €
davon Ausstattungskosten	
Barrierefreiheit:	155.771 €
Prozentualer Anteil von Kostengruppe 300/400:	1,6 %

„Wir, der Sozialverband VdK NRW als Auftraggeber und die WSG als Dienstleister, haben das mehrstufige barrierefreie Entwicklungskonzept gemeinsam und in enger Abstimmung entwickelt. Unser Ziel war es, die DIN 18040-2 in den Erschließungsbereichen der Immobilie in Gänze einzuhalten. Wir haben mit dem Projekt aufgezeigt, dass die zusätzlichen Kosten mit 1,6 Prozent der Baukosten gering ausgefallen sind. Das Mitbedenken von Beginn an zeichnet dieses Projekt beispielhaft aus. Es gibt keine Argumente, es sein zu lassen!“, so Carsten Ohm.

Umsetzung barrierefreier Maßnahmen:

Auflistung der Maßnahmen nach DIN 18040-2, die über die in NRW geltenden landesgesetzlichen Vorgaben hinausgehen (und nicht verpflichtend sind).

Erschließungsbereiche:

- **Türen:** elektronische Türöffner an allen Türen in Haus 5 und 6
- **Treppenhaus:** beidseitiger Handlauf mit Braille-Beschriftung, kontrastreiche Markierungen bei jeder Stufe
- **Aufzug:** barrierefreier Aufzug mit Sprachmodul
- **Gemeinschaftsraum:** Quartierstreff in Haus 6, für alle barrierefrei zugänglich und nutzbar
- **Mülltonnen:** barrierefreier Zugang und barrierefreie Nutzung

Wohnungen:

- **Sanitärbereich der R-Wohnungen:** u. a. unterfahrbare Waschtisch, Einhebel- oder berührungslose Armatur
- **Flexibles Badezimmer oder „Wanne to go“:** Badezimmer mit Dusche und Wanne oder als rollstuhlgerechtes Bad
- **Freisitz:** 120 Nullschwellen für die Balkone/Terrassen der Wohnungen
- **Vermietung:** R-Wohnungen werden ausschließlich an Menschen mit Bedarf vermietet

- **Förderfähige Wohnungsgröße:** Über die Ausweisung von Kellerfläche als Wohnraumsatzfläche kann zusätzliche Fläche geschaffen werden.

Hilfreiche Tipps

- Gemeinsame Strategie: trägt zum Erfolg der Zusammenarbeit bei
- Kluge Planung: Mehrbedarf direkt im Angebot klar formulieren
- sich Zeit nehmen: Punkt für Punkt mit technischen Regelwerken auseinandersetzen
- Bedarfsanforderungen abfragen: vorab Anforderungsprofil erstellen
- Alternativen: Möglichkeiten suchen und Lösungen finden
- Loslegen: Optimum umsetzen und zeigen, dass es geht

Weiterführende Informationen

- ➔ **Projekt Wohnen am Schönwasserpark Glockenspitz Krefeld**
- ➔ **1. Preis Bundesteilhabepreis 2022 „WOHNEN barrierefrei • selbstbestimmt • zeitgemäß“ des BMAS: Kurzfilm Preisträger des Bundesteilhabepreises**



Janek Lassau, Koordinationsteam „Innovatives Netzwerk Wohnen mit Behinderung“ (links) berichtete im Podiumsgespräch mit Martina Rosenberg (rechts), Dr. Michael Spörke und Moderator Christian Stadali von seinen Erfahrungen in der Netzwerktätigkeit.

1.3 Gemeinsame Herausforderungen und Ziele für mehr barrierefreien Wohnraum

„Barrierefreiheit ist kein Gimmick, das unglaublich viel kostet, sondern bedarf viel planerischer Expertise.“ (Janek Lassau, Innovatives Netzwerk Wohnen mit Behinderung)

Interview:

Drei Fragen an Janek Lassau

Janek Lassau gehört zum Koordinationsteam „Innovatives Netzwerk Wohnen mit Behinderung“. Das Netzwerk setzt sich für ein selbstbestimmtes und barrierefreies Wohnen in Leipzig und Umgebung ein und möchte damit einen Beitrag zur Verbesserung der Lebenssituation für Menschen mit Behinderungen leisten. Als Gast der Podiumsrunde gab Herr Lassau den Konferenzteilnehmenden Einblick in die Arbeit des Netzwerkes und zeigte, wie man gemeinsam Herausforderungen zur Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum angehen kann.

1 Herr Lassau, wie kam es zur Gründung des Netzwerkes „Innovatives Netzwerk Wohnen mit Behinderung“?

Unser Netzwerk entstand aus der Beratungstätigkeit beim Mobilen Behindertendienst heraus. Die Beratung zum Thema Wohnen frustrierte irgendwann alle Beteiligten. Denn was soll man vermitteln, was nicht da ist? Wir stießen zum Beispiel die Schaffung inklusiver WGs mit an. Doch es fehlte an entsprechenden Flächen. Wir mussten erkennen, dass sich etwas an den strukturellen Problemen ändern muss und dass man das am besten gemeinsam angeht. Dafür brauchten wir alle Expertisen in dem Feld. Unser Netzwerk bringt alle Expertisen und Perspektiven zusammen. Wir treffen uns einmal pro Vierteljahr, agieren aus verschiedenen Erfahrungsbereichen heraus, um immer gemeinsam eine Lösung zu finden.

2 Welche Herausforderungen sehen Sie im Alltag der Netzwerkarbeit?

Probleme drängen unterschiedlich stark. Ein konkretes Beispiel aus

der Netzwerkarbeit ist das Sensibilisierungsseminar für Wohnraum anbietende. Der Workshop ist fertig konzipiert, hat allerdings noch nie stattgefunden. Die allgemeine Wohnraumnachfrage ist größer als das Angebot. Dadurch wird die Notwendigkeit des Seminars bisher noch nicht als dringend angesehen. Monetäre Interessen stehen generell oftmals im Vordergrund.

3 Welche Ziele und Lösungsansätze brauchen wir aus Ihrer Sicht?

Die Herangehensweise muss sich zugunsten einer humanistischeren Sichtweise verändern – hin zu mehr Gemeinnützigkeit. Probleme und Themen müssen aus den verschiedenen Blickwinkeln betrachtet werden: Der Staat muss entsprechende Regeln schaffen. Die Wohnungswirtschaft hat die Verantwortung, für alle Menschen Wohnraum zu schaffen. Eine Stadtverwaltung kann gemeinsam mit sozialen Trägern die Rahmenbedingungen schaffen. Und es braucht Architekten mit Expertise.

Auf einen Blick:

Innovatives Netzwerk Wohnen mit Behinderung

Akteurinnen und Akteure:

Viele Menschen mit Behinderung sind Teil des Netzwerkes. Sie sind Expertinnen und Experten in eigener Sache und wissen, „wo der Schuh drückt“. Zum Netzwerk gehören weiterhin Wohnraumanbietende sowie soziale Träger, die „das Ohr an der Basis haben“. Die Stadtverwaltung ist ebenfalls ein wichtiges Mitglied des Netzwerkes. Sie kann entsprechende Rahmenbedingungen schaffen, um Probleme auch wirklich anzugehen. Eine Übersicht zu allen Netzwerkpartnerinnen und -partnern gibt es auf der Internetseite des Netzwerkes.

Arbeitsgruppen und Projekte:

Es gibt themenbezogene Arbeitsgruppen wie „Inklusive Wohnformen stärken!“, „Geeigneter Wohnraum für Autistinnen und Autisten“ oder „Barrierefreier Stadtteil“. Das Netzwerk setzt Veranstaltungen wie Fachtagungen, Schulungen und Informationsveranstaltungen um und publiziert Broschüren wie das „Wörterbuch Wohnen mit Behinderung“.

Beispielprojekt „Kummerkasten“:

Das noch junge Netzwerkprojekt entstand in der Arbeitsgruppe „Inklusive Wohnformen stärken!“ unter dem Motto „Wohnen ohne Barrieren in Leipzig“. An verschiedenen Orten in Leipzig werden sogenannte „Kummerkästen“ wie Briefkästen positioniert. Bürgerinnen und Bürger können hier in schriftlicher Form Sorgen, Frust, Anregungen und Ideen zum Thema Barrierefreiheit und Inklusion beim Wohnen loswerden. Oder man sendet sein Anliegen digital per E-Mail oder Kontaktformular. Auf diese Weise erfährt das Netzwerk auch, welche konkreten Bedarfe es gibt, um mehr barrierefreien Wohnraum in Leipzig schaffen zu können.



Weiterführende Informationen

- ➔ [Innovatives Netzwerk Wohnen mit Behinderung](#)
- ➔ [Projekt „Kummerkasten“](#)

1.4 Bedarfskatalog für mehr barrierefreien Wohnraum

Aus den im Themenblock „Herausforderungen und Ziele“ gesammelten Expertisen unterschiedlichster Erfahrungs- und Lebensbereiche lassen sich grundlegende Bedarfe zur Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum ableiten. Der folgende Bedarfskatalog fasst sie mit Blick auf die Adressaten zusammen, an die der konkrete Bedarf mit einer dafür notwendigen Folgehandlung gerichtet ist. Relevante Kernaussagen der Referierenden sind an entsprechender Stelle als Zitat gekennzeichnet.

Individuum

Bewusstseinsbildung: Jede und jeder für sich sollte sich frühzeitig mit dem Thema barrierefreier Wohnraum befassen.

Martina Rosenberg: „Ich plädiere dafür, dass man sich frühzeitig damit beschäftigt und sich Gedanken macht: Kann ich hier eigentlich alt werden?“

Sensibilisierung: Gibt es potenzielle Barrieren im eigenen Wohnraum und wie kann man diese abbauen? Martina Rosenberg: „Man sollte sich einfach mal achtsam umschaun und überlegen: Kann ich mich hier eigentlich noch mit einem Rollator bewegen, schaffe ich das noch und komme ich dann noch an die Küchenschränke?“

Information: Es bedarf der Kenntnis darüber, wo es entsprechende Informationen zum Abbau von Barrieren und zu möglichen Fördermitteln gibt. Martina Rosenberg: „Es gibt so viele Möglichkeiten, den Alltag durch Dinge zu erleichtern. Es wäre gut, wenn man die Informationen dazu frühzeitig bekommen könnte. Das fehlt ein Stück weit.“

Politik (Bund, Land, Kommune)

Sozialer Wohnungsbau: Barrierefreiheit und sozialer Wohnungsbau dürfen bei Planung und Umsetzung nicht getrennt voneinander betrachtet werden. Janek Lassau: „Die gesetzlichen Vorgaben bestimmen, wieviel barrierefreier Wohnraum entstehen muss, koppeln aber nicht daran, wie teuer dieser dann vermietet werden darf. Damit haben wir oft Probleme in Leipzig. Es gibt ein paar barrierefreie Wohnungen, aber die Leute, die sie brauchen, können sich die Wohnungen nicht leisten.“

Gemeinnützigkeit: Für weniger Profitstreben sollte Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau wieder eingeführt werden. Dr. Michael Spörke: „Wir werden es nur besser gelöst bekommen, wenn wir weg davon gehen, dass wir das Thema Wohnen dem Markt allein überlassen. Wir brauchen andere Strukturen von Anbietenden, die Wohnungen bauen: nicht nur aus Profitstreben, mehr aus Gemeinnützigkeit heraus.“

Redaktioneller Hinweis zum Status der Wiedereinführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG), Stand August 2024:

„Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag vereinbart, eine Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) einzuführen, die neben dem sozialen Wohnungsbau das Segment des dauerhaft bezahlbaren Wohnraums schaffen soll. Mit dem Kabinettsbeschluss vom 5. Juni 2024 zum Jahressteuergesetz 2024 setzt sie jetzt die Wiedereinführung der NWG durch gesetzliche Änderungen in der Abgabenordnung um.“ (Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Wohnungsmarkt – Die Neue Wohngemeinnützigkeit, bund.de).

Rechtliche Regelungen: Solange die Anforderungen an Barrierefreiheit im Wohnungsbau keinen höheren Standard haben, wird nur so viel barrierefrei geplant und umgesetzt, wie es die Vorschriften verlangen. Carsten Ohm: „Ich glaube, das Problem ist ein rechtliches. Wenn die Wohnraumförderbestimmungen nicht die vollständige Barrierefreiheit vorsehen und auch die Bauordnung nicht, dann wird das auch nicht umgesetzt. An irgendeiner Stelle, am besten zentral in der Bauordnung, muss das geregelt werden. Solange das nicht passiert, werden die meisten Planer, die meisten Architekten immer nur das umsetzen, was das Recht von ihnen verlangt und nichts darüber hinaus.“ Ziel sollte es zum Beispiel sein, die DIN 18040-2 in allen Bundesländern ohne Abstriche in die technischen Baubestimmungen einzuführen.

Finanzierung: Es besteht Unterstützungsbedarf durch mehr Förderprogramme und Zusatzdarlehen. Dr. Michael Spörke: „Wir haben irrsinnig viele Wohngebäude im Bestand, die nicht barrierefrei sind. Auch da braucht es Fördergelder, um hier überhaupt etwas machen zu können.“

Fachpersonal in Behörden: Es wird mehr Personal in den öffentlichen Verwaltungen benötigt, das im Bereich barrierefreies Bauen und Wohnen tätig ist. Dr. Michael Spörke: „Es wird mehr Personal in den öffentlichen Verwaltungen (z.B. Bauamt) für den Bereich barrierefreies Bauen und Wohnen benötigt. Dieses Personal muss entsprechend qualifiziert sein. Es nützt die beste Landesbauordnung nichts, wenn nicht ordentlich geprüft werden kann, weil dafür das Personal fehlt.“

Wohnungs- und Bauwirtschaft

Inklusive Wohnformen: Dr. Michael Spörke: „Wir wollen einfach normal miteinander wohnen, arbeiten, in die Schule gehen, alles miteinander machen – egal, ob Rolli, nichtbehindert, blind, gelb, blau, grün, was auch immer. Wir sind alle verschieden. Dass es normal ist, verschieden zu sein, das ist Inklusion.“ Es ist mehr bezahlbarer Wohnraum nötig, um inklusive Wohnformen zu realisieren, in denen Menschen mit und ohne Behinderungen gemeinschaftlich zusammenleben.

Wohnraumangebot: Es braucht mehr bezahlbaren Wohnraum und ebenso mehr barrierefreien Wohnraum. Für die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum muss der Umbau bestehender Gebäude stets mitgedacht werden. Dr. Michael Spörke: „Wir werden das Problem beim barrierefreien Wohnungsbau nicht nur durch Neubauten gelöst bekommen. Wir müssen auch an den Bestand ran.“

Eindeutige Begrifflichkeit: Dr. Michael Spörke: „Ich habe es geschafft, einen Besichtigungstermin für eine barrierefreie Wohnung zu erhalten. Das Problem ist ganz oft: Wo Barrierefreiheit draufsteht, ist noch lange nicht Barrierefreiheit drin. Das ist beim Thema Wohnung ein groteskes Drama.“ Barrierefreiheit wird in Bezug auf öffentlich zugängliche Gebäude, Wohnungen und öffentlicher Verkehrs- und Freiraum in den drei Teilen der DIN-Norm 18040-1 bis -3 klar definiert. Dies muss in der Kommunikation zu Wohnraumangeboten berücksichtigt werden.

Angebot barrierefreier Bauelemente: Es besteht teilweise ein Defizit zwischen Angebot und Nachfrage der Bauelemente für barrierefreies Bauen. Axel Grommann: „Leider gibt es für Nullschwellen nicht so viele Anbieter. Das ist auch ein Thema.“ Für geringere Produktkosten muss der Markt mit einem größeren Angebot reagieren und erweitert werden.

Bauplanung und -ausführung

Qualifikation: Axel Grommann: „Im Studium wird das Thema gar nicht vermittelt, zumindest zu meiner Zeit noch nicht. Deswegen ist es ‚learning by doing‘, man muss sich die Zeit dafür nehmen. Wir müssen die Aufmerksamkeit dafür schaffen, damit es eine Selbstverständlichkeit wird. Das ist vor allen Dingen wichtig, weil barrierefreier Wohnraum fehlt und die Lücke immer größer werden wird.“ Benötigt werden Architektinnen und Architekten sowie alle am Bau Beteiligten mit Fachkenntnissen im barrierefreien Planen und Bauen.

2

Ideen und Strategien



Die Zahlen und Erkenntnisse aus Vortrag und Projektbeispiel des ersten Konferenzthemenblocks zeigten konkret: Argumente wie angebliche Mehrkosten stellen kein unlösbares Hemmnis dar, wenn man Barrierefreiheit von Beginn an mitdenkt. Dafür können ein mehrstufiges barrierefreies Entwicklungskonzept sowie eine gemeinsame und eng abgestimmte Umsetzung durch die Projektbeteiligten hilfreich sein. Dann können zusätzliche Baukosten für das barrierefreie Bauen gering ausfallen. Wie andere ambitionierte Herangehensweisen beispielhaft funktionieren, um barrierefreien Wohnraum zu schaffen, stellten Projektverantwortliche aus Kommunen, Kommunalverbänden und Wohnungsbauunternehmen im zweiten Themenblock der Konferenz dar.

2.1 Impulse aus der Praxis – Strategien von Kommunen und Kommunalverbänden

Welche Rahmenbedingungen können durch eine Stadtverwaltung für inklusive Quartiere und barrierefreien Wohnraum geschaffen werden? Lassen sich die Konzeptstrategien auch auf andere Kommunen und Projekte übertragen?

Das Projekt Reinershof der Stadt Willich befindet sich aktuell noch in der Entwicklung, unterscheidet sich jedoch schon jetzt von anderen Projekten kommunaler Bauplanung, und das ganz besonders in einem zentralen Punkt: dem Vergabeverfahren. Die Projektleiterin zeigte den Konferenzteilnehmenden, wie Vergabeverfahren an sozialen anstatt an monetären Kriterien ausgerichtet werden können und dass Barrierefreiheit ein selbstverständlicher Bestandteil einer erfolgreichen Nachhaltigkeitsstrategie einer Kommune sein kann.

Die anschließende Projektvorstellung „SeWo Selbstständiges und technikunterstütztes Wohnen“ zeigte am Beispiel, wie Menschen mit hohen Unterstützungsbedarfen ein selbstständiges Leben ermöglicht werden kann. Die Besonderheit des Projektes: Das sogenannte „SeWo-Programm“ wurde als Modellbeispiel entwickelt und wird vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) gefördert. Für die Projektleitung spielten die Themen Technikunterstützung innerhalb der Häuser und die Quartierseinbindung eine große Rolle in der Umsetzung.





Anette Horst, Projektleiterin Sozialplanung Stadt Willich (Nordrhein-Westfalen)

Konzeptverfahren für die Vergabe von Grundstücken – das Projekt Reinershof der Stadt Willich

Das Neubauprojekt Reinershof in Willich startete Ende 2020, um Mehrgenerationenwohnen und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Anette Horst, Projektleitung Sozialplanung der Stadt Willich, wollte gemeinsam mit dem Team die Voraussetzungen für ein lebendiges und nachhaltiges Quartier schaffen, das den individuellen Bedürfnissen aller Bewohnerinnen und Bewohner folgt. Konkret hieß das: die Entwicklung bedarfsgerechter Angebote für die einzelnen Lebensphasen für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen. Um dies von Beginn an und bereits in der Konzeptionsphase inhaltlich mitdenken zu können, entschloss sich die Stadt Willich zur Vergabe der Grundstücke auf Basis eines sogenannten Konzeptverfahrens.

„Barrierefreiheit als ganzheitlicher Auftrag in einem demografiefesten, inklusiven und nachhaltigen Quartier.“

Bestes Konzept statt bester Preis

Konzeptverfahren bedeutet, dass die Vergabe von Baugrundstücken in diesem Projekt nach inhaltlichen Vorgaben erfolgt – im Gegensatz zum Bieterverfahren (Höchstpreisverfahren), wo Grundstücke nach ausschließlich finanziellen Aspekten vergeben werden. Die Bietenden müssen inhaltliche Themen wie Mehrgenerationenwohnen, Kindertageseinrichtungen, Tagespflege für ältere Menschen, Quartiersbüro und -management, öffentlich geförderter Wohnraum oder innovative Ideen in ihre Planung integrieren. Einzigartig ist das Verfahren zwar nicht, gleichwohl kommt es selten zur Anwendung.

In Hamburg dagegen ist das Konzeptverfahren für die Vergabe von städtischen Grundstücken für den privaten Geschosswohnungsbau seit 2011 Pflicht.

Für die Erarbeitung der inhaltlichen Kriterien gründete sich in diesem Projekt der Stadt Willich ein multiprofessionelles Team aus der Stadtverwaltung: Stadtplanung, Verkehrsplanung, Sozialplanung, Seniorenbeauftragte, Feuerwehr und Leitung Kindertagesbetreuung. Lediglich für den Bereich Natürliche Ressourcen und Umwelt wurde ein externes Ökozentrum beauftragt. Gemeinsam erarbeiteten sie Kriterien, die später der Bewertungsmatrix dienen, um die eingereichten Konzepte einheitlich bewerten zu können. Da die Stadt Willich zu den „Global Nachhaltigen Kommunen NRW“ gehört, wurden die Kriterien für das Projekt



aus den folgenden Themenfeldern der Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet: Demografie (I), Gesellschaftliche Teilhabe, Gesundheit und Bildung (II), Globale Verantwortung und eine Welt (III), Klima und Energie (IV), Mobilität (V), Natürliche Ressourcen und Umwelt (VI). Die Maßnahmen zur Umsetzung der Barrierefreiheit wurden den jeweiligen Themenfeldern zugeordnet und entsprechend integriert (siehe Beispiel-Tabelle I. Themenfeld Gesellschaftliche Teilhabe, Gesundheit und Bildung).

I. Themenfeld Gesellschaftliche Teilhabe, Gesundheit und Bildung

	Nördliches Grundstück, Teil aus Flurstück 998	Südliches Grundstück, Teil aus Flurstück 1010
Strategisches Ziel II.1	Alle Menschen in Willich sind im Jahr 2030 gut ausgebildet, unabhängig und dazu befähigt, ein selbstbestimmtes Leben zu führen.	
Kriterium zu Teil II.1	Grundrisse, die sich den einzelnen Lebensphasen inklusiv anpassen; Rollstuhlgerechte Räume, die ein inklusives Mehrgenerationenwohnen ermöglichen.	Das inklusive Raumprogramm der Tageseinrichtung „Villa Kunterbunt“ soll in enger Kooperation mit der Tageseinrichtung erarbeitet und entwickelt werden.

Erbbaurecht und Förderung für die Umsetzung nachhaltiger und sozialer Kriterien

Es sollte vor allem für das Grundstück mit den sozialen Einrichtungen sichergestellt werden, dass Kriterien nicht nur kurzfristig wirken und Maßnahmen über die Zeit fortbestehen. Dafür wurde das Prinzip des Erbbaurechts angewendet. Es bietet die Möglichkeit, dass Wohnquartiere nachhaltig ihrem Anspruch gerecht werden und Bewohnerinnen und Bewohner praktisch ihr gesamtes Leben hier verbringen können.

Damit der Wohnraum trotz seiner guten infrastrukturellen Lage bezahlbar ist und bleibt, sollten 30 Prozent der Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz öffentlich gefördert werden. „Dieser Aspekt war uns sehr wichtig, da es nicht nur um körperliche und psychische Barrieren geht, sondern auch um soziale Kriterien. In einer ansprechenden Umgebung sollten Menschen auch ohne großen Geldbeutel die Möglichkeit haben, zu wohnen und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben“, betonte Anette Horst in ihrem Vortrag.

Weiterführende Informationen

Nachhaltigkeitsstrategie:

➔ **Global Nachhaltige Kommune in NRW**

Konzeptverfahren (Beispiele):

➔ **Bund**

➔ **Land Berlin**

➔ **Stadt Leipzig**

Hilfreiche Tipps:

Planung: Planen Sie für die intensive Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen sowie für den Bewerbungszeitraum genügend zeitlichen Vorlauf ein.

Multiprofessionelles Team:

Ein Team, das Planende von der Stadtentwicklung bis zur Schwerbehindertenbeauftragten einbindet, ist gleichzeitig in der Lage, Ausschreibungsunterlagen je nach Fachgebiet vorzubereiten und den Umsetzungsprozess fachlich zu begleiten.

Prozess: Ausschreibung, Bewertung und insbesondere Umsetzung sollten als Prozess verstanden werden.

Konzeptverfahren: Die Vergabe nach inhaltlichen statt finanziellen Kriterien ermöglicht eine eher gemeinwohlorientierte Entwicklung eines Grundstücks mit dem Ziel der Förderung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum.

Nachhaltigkeitsstrategie: Die Kriterien einer global nachhaltigen Kommune bieten gleichzeitig eine Orientierung für die Projektentwicklung.

Bewertung: Die Erstellung einer Matrix sorgt für eine transparente, einheitliche Konzeptbewertung.

Erbbaurecht: Die Anwendung des Erbbaurechts kann Konzeptinhalte wie inklusive Quartiere und barrierefreier Lebensraum nachhaltig sichern.



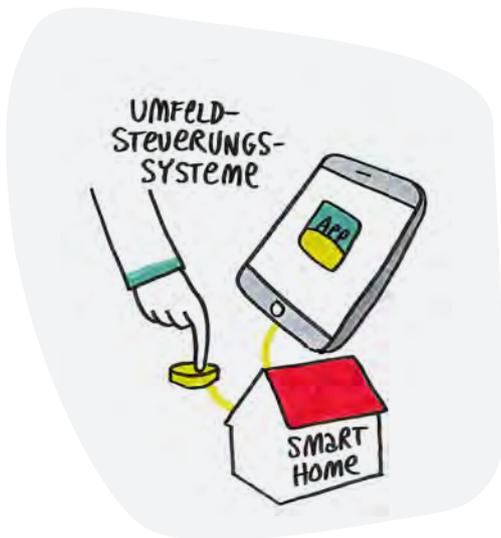
Bianca Rodekoeh, Projektleitung SeWo gGmbH

Selbstständiges und technikerunterstütztes Wohnen (SeWo) im Quartier – das SeWo-Programm des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe

SeWo – Selbstständiges und technikerunterstütztes Wohnen im Quartier – ist ein Programm des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL), das durch die Tochtergesellschaft SeWo gGmbH umgesetzt wird. Der LWL als überörtlicher Leistungsträger der Eingliederungshilfe in Nordrhein-Westfalen setzte sich innerhalb des SeWo-Programms als konkretes Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit hohen Unterstützungsbedarfen in zentralen Lagen zu schaffen. Dafür wurden finanzielle Mittel der Wohnraumförderung NRW eingesetzt, um eine Refinanzierung der Mieten über die Grundsicherung zu gewährleisten und gleichzeitig barrierefreien

Wohnraum herzustellen. Dies ist eine Grundvoraussetzung. Gleichzeitig ist günstiger und barrierefreier Wohnraum auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt bisher kaum verfügbar. Viele Menschen, auch mit hohem Unterstützungsbedarf, wünschen sich in den eigenen vier Wänden ein selbstbestimmtes Leben mit der Möglichkeit, sich das Wohnumfeld und Angebote im Quartier zu erschließen. Dies fördert die Selbstständigkeit und macht Menschen zufriedener in ihrem Lebensalltag.

„Gleichberechtigte Teilhabe beginnt in den eigenen vier Wänden.“



Technikunterstützung und Quartierseinbindung

Im SeWo-Modell werden je Wohnprojekt zehn bis zwölf geförderte, barrierefreie Neubau-Wohneinheiten mit Technikunterstützung in Einzelapartments und/oder Wohnungen für zwei Personen gebaut. Für die Umfeldsteuerung in den Wohnräumen wurden geeignete Produkte (Smart-Home-Systeme) eingebaut, die im normalen geförderten Wohnungsbau bisher selten zum Einsatz kommen. Zusätzlich gibt es technische

Lösungen, um unterstützende Dienste erreichen zu können. Die Bedienung erfolgt zum Beispiel über Tablets. Neben der Anforderung von Unterstützung ermöglicht sie auch die Steuerung von Heizung, Licht etc. Mithilfe klarer visueller Darstellung sowie Erklärungen in einfacher Sprache sind diese intuitiv bedienbar. Zusätzlich sorgen Vorrüstungen wie Elektroleitungen an Türen dafür, dass bei steigenden Unterstützungsbedarfen oder Mieterwechsel jederzeit und ohne größere bauliche Eingriffe weitere Nachrüstungen erfolgen können – zum Beispiel für elektronische Türantriebe oder Anschlüsse im Bad.

Was nützt die schönste barrierefreie Wohnung, wenn ich draußen vor den Barrieren stehe? Dank der zentralen Lage ist eine Versorgungsstruktur vorhanden und Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ÖPNV, Vereine sind fußläufig gut erreichbar. So können Quartierseinbindung und Teilhabegestaltung gefördert werden.

Umsetzung barrierefreier Maßnahmen (Beispiele):

Wohnungen:

Grundrissgestaltung: Ein angemessener Grundriss hinsichtlich maximal möglicher Bewegungsfreiheit durch wenige Wände sowie durch barrierefreie Bäder ohne Abtrennungen ermöglicht auch bei steigendem Unterstützungsbedarf eine langfristige Nutzbarkeit.

Abstellraum statt Keller: Die Planung eines Abstellraumes innerhalb der Wohnung ermöglicht die Lagerfläche in der Hauptnutzungsebene. Damit entfällt der Gang in den Keller, der für viele Nutzende beschwerlich ist. Zudem erhöht der Bau von Kellern die Baukosten und ist verzichtbar.

Serviceruf: Eine 24-Stunden-Service-Rufbereitschaft in der eigenen Wohnung bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern Sicherheit für das eigenständige Wohnen.

Online-Gebäudebesichtigung: Ein 360-Grad-Rundgang auf der Website ermöglicht eine virtuelle Besichtigung eines Gebäudes sowie Darstellung und Erklärung der barrierefreien Ausstattung.

Kommunikation/Gemeinschaft:

Hausgemeinschaft: Barrierefrei zugängliches und nutzbares Gemeinschaftsappartement ermöglicht Kontakt und Rückzug gleichermaßen.

Leichte Sprache: Information und Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern erfolgen in Leichter Sprache (Beispiel: Mietverträge).

Kosten:

Förderung: Einsatz von Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung NRW und Inanspruchnahme von Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnraum (z. B. für Türantriebe). Der Rückblick auf die Herausforderungen nutzte den Projektverantwortlichen im Rahmen des SeWo-Modellbeispiels, um Lösungsansätze für zukünftige Projekte entwickeln zu können.



SeWo-Lösungsansätze

Die SeWo-Projektleitung um Bianca Rodekohl fasste die im Verlauf des Projekts aufgetretenen Herausforderungen zusammen und leitete folgende Lösungsansätze daraus ab:

Herausforderung Bedarfe:

Bedarfe von Menschen mit Behinderungen werden nicht kontinuierlich sozial-räumlich in den Blick genommen.

► Lösungsansatz Partizipation, Teilhabeplanung und Netzwerkarbeit:

Bezieht man alle Beteiligten wie Leistungserbringer, Elterninitiativen, Bewohnerinnen und Bewohner ein, werden die unterschiedlichsten Bedarfe berücksichtigt. Durch kommunale Teilhabeplanung beispielsweise kann Inklusion verwirklicht werden.

Herausforderung Komplexität:

Planung und Bau für Menschen mit Behinderungen sind komplexe Prozesse mit Abstimmungserfordernissen vieler Akteure.

► **Lösungsansatz Austausch:** Eine enge Zusammenarbeit zwischen den Fachspezialisten erleichtert die zielgruppenspezifische und bauliche Planung.



„Gesetzliche Grundlagen sind nicht per se auf Inklusion ausgerichtet. Das macht es im Alltag schwierig. Wir brauchen eine gemeinsame Vision oder Allianz für das Wohnen von Menschen mit besonderen Belangen vor dem Hintergrund des Bundesteilhabegesetzes und der UN-Behindertenrechtskonvention.“

Herausforderung verschiedener gesetzlicher Regelungen:

Im Zusammenwirken unterschiedlicher gesetzlicher Regelungen wird die Umsetzung von barrierefreiem Wohnraum gehemmt und eingeschränkt.

Beispiel 1 Anzahl Apartments: Die Landesbauordnung NRW besagt, dass ein Gebäude als Sonderbau eingestuft wird, wenn mehr als zwölf Menschen mit Behinderungen darin wohnen. Nach der Wohnraumförderung NRW wiederum gibt es ab zehn Wohneinheiten die Möglichkeit der Förderung eines Gemeinschaftsapartments. Daher beschränkt sich das SeWo-Modell auf zehn bis zwölf barrierefreie Wohneinheiten im Neubau.

Beispiel 2 Unterschiedliche Genehmigungszeiten: Die Wohnraumförderung lag elf Monate nach der Baugenehmigung vor. Somit konnte in dieser Zeit nicht gebaut werden.

► **Lösungsansatz Kooperation**

zwischen Bau- und

Sozialministerium: Durch eine Zusammenarbeit auf Landesebene können gemeinsam Anpassungen und Aktualisierungen von gesetzlichen Grundlagen auf den Weg gebracht werden.

Herausforderung Grundstückslage:

Gut in die Infrastruktur eingebundene Grundstücke sind Grundbedingung, jedoch kaum verfügbar.

► **Lösungsansatz Integration in**

Stadtentwicklungskonzepte: Die Zusammenarbeit mit der Stadtplanung ermöglicht eine frühzeitige Verankerung der Vorhaben in Stadtentwicklungskonzepten.

Herausforderung Belegungsrecht:

Das Belegungsrecht für Erstbezug liegt bei den Kommunen. Eine gezielte Abstimmung inklusiver Konzepte im Vorfeld sichert die bedarfsgerechte Belegung und wirtschaftliche und organisatorische Umsetzung im Kontext der Leistungserbringung der Eingliederungshilfe.

► **Lösungsansatz Flexibilität bei**

Belegungsvereinbarungen: Möglich wäre ein Verzicht auf Erstbelegung durch Kommunen oder das Schließen von Belegungsvereinbarungen zwischen Kommune und Vermietendem/Träger.

Herausforderung Kosten:

Zusätzliche und bedarfsgerechte technikerunterstützte Ausstattung des Wohnraums ist zwar über Darlehen realisierbar, allerdings nur teilbezuschusst und hat keine Auswirkungen auf die Bewilligungsmiete. Dazu kommt die notwendige regelmäßige Wartung und Erneuerung der Technik, die nicht refinanziert ist.

► **Lösungsansatz Zusatzdarlehen, die über eine teilweise bezuschusste Förderung hinausgehen oder einen Mietzuschuss erlauben sowie**

Anpassung der Förderbestimmungen:

Kooperation mit Ministerien und Stiftungen auf Landesebene, um Förderbedingungen der Wohnraumförderung oder den Einsatz von Stiftungsmitteln anzupassen.

Weiterführende Informationen

- **SeWo-Programm:**
Website www.lwl-sewo.de sowie der SeWo-Youtube-Channel
- **Evaluationsbericht zum SeWo-Programm aus November 2023**
- **2. Preis Bundesteilhabepreis 2022 „WOHNEN barrierefrei • selbstbestimmt • zeitgemäß“ des BMAS: Kurzfilm Preisträger des Bundesteilhabepreises**



Gabriele Heinzel, Graphic Recorderin, dokumentierte die Fachkonferenz

2.2 Impulse aus der Praxis – Strategien von Wohnungsbaunternehmen

Mit welchen vorhandenen Möglichkeiten und Mitteln übernimmt die Wohnungsbauwirtschaft die Verantwortung, mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen? Ein kleines, ein mittleres und ein großes Wohnungsbaunternehmen präsentierten, was beispielhaft umsetzbar ist.

Eine Wohnungsbaugenossenschaft in Süddeutschland mit sozialer Satzung saniert historische Gebäude und baut barrierefrei. Das gemeinsame Wohnprojekt einer Wohnungsbaugenossenschaft und eines Architekturbüros in Sachsen stellte

das Potenzial der „Platte“ für die Schaffung von Wohnraum im Wandel der Zeit vor. Die DDR-Wohnbauserie wurde nicht abgerissen, sondern umgebaut und in allen Ebenen mit barrierefreien Maßnahmen gestaltet. Zwei abschließende Beispielprojekte einer großen norddeutschen Wohnungsbau-gesellschaft verdeutlichten anhand von Konzepten „Lebendiger Nachbarschaft“ und sogenannten Servicewohnanlagen, wie soziale Integration im Quartier und selbstbestimmte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in einer Großstadt gelingen.



Willi Sutter, Vorstand wohnbau bogenständig eG

Selbstbestimmt wohnen, selbstbestimmt leben – Das Quartier Dreikönig in Emmendingen

„Es muss sich etwas in den Köpfen ändern und es muss klar sein, dass man barrierefrei baut. Wir werden alle älter. Es kann mich auch treffen.“ Willi Sutter, Vorstand der wohnbau bogenständig eG in Freiburg, sorgte mit Leidenschaft für Tätigkeit und Projekt dafür, dass die Konferenzteilnehmenden von Beginn an seinen Vortragsworten begeistert folgten. Um ein Projekt wie das Quartier Dreikönig in Emmendingen erfolgreich umsetzen zu können, scheinen vor allem ein ideeller Antrieb sowie persönliches Engagement nötig zu sein. Ähnlich der Inklusiven WG am Eck in Gießen (siehe Seite 8) entstand das Quartier unter anderem aus der Initiative von Eltern heraus, die sich ein selbstbestimmtes Leben für ihre Kinder wünschten. Damals antwortete Willi Sutter im Erstgespräch: „Wenn ihr zehn junge Erwachsene habt, die selbstbestimmt wohnen möchten, dann bauen wir für euch.“ Mittlerweile gibt es

zwei Wohngruppen mit je acht und zehn jungen Menschen mit Behinderungen im Quartier.

Soziales Konzept in barrierefreiem Altbau mit Einbindung in das Stadtgeschehen

Die wohnbau bogenständig eG erzeugt als Wohnungsbaugenossenschaft mit sozialer Satzung Wohnraum und Gewerbeflächen, um sie in sozialen Zusammenhang zu stellen. Soziale Konzepte stehen im Mittelpunkt. Sie baut vor allem für Jugendliche mit Unterstützungsbedarf sowie Mutter-Kind-Wohngruppen, Menschen mit körperlichen, geistigen und psychischen Einschränkungen, ältere Menschen mit Pflegebedarf und an Demenz Erkrankte.

Für das Quartier Dreikönig in Emmendingen galt es demnach, Raum

für Menschen mit unterschiedlichsten Problemen und Beeinträchtigungen zu schaffen. Daneben gibt es eine Ärztin im Haus und eine innovative Kneipe mit Jugendstilsaal, der von den Wohngruppen aus über die Terrasse erreichbar ist.

Wichtig war es, das Quartier in das Stadtgeschehen einzubinden. Das Grundstück Dreikönig liegt innerstädtisch mit Parkanlagen und bahnhofsnahe. Das zukünftige Quartiersgebäude, lange leerstehend, gehört zu den Prachtbauten in Emmendingen. Aber sind Umbau und Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in solch einem Gebäude überhaupt finanzierbar? Willi Sutter überzeugte die Konferenzteilnehmenden in seinem Vortrag, das Potenzial leerstehender Altbauten zu nutzen. Durch die Nutzung von Fördermitteln ist eine Minderung der Kosten im Altbau besser möglich. Bedingung: Man baut mit dem Gebäude, das heißt, Grundrisse werden so gestaltet, dass die Eingriffe ins Gebäude in Bezug auf statische Gegebenheiten minimiert werden. Das spart Kosten und dadurch kann Wohnraum wiederum günstiger vermietet werden.

„Altbau als Hemmnis sehen wir gar nicht.“

Hier ermutigte er vor allem die Kommunen zu Sanierung und barrierefreien Maßnahmen im Altbaubestand. Denn jede Kommune hätte seiner Meinung nach solche Gebäude in attraktiven Lagen stehen. Und wenn man den Denkmalschutz bei der Planung von Beginn an einbezieht, dann lassen sich realisierbare barrierefreie Lösungen finden.



Vernünftig entwickeln, vernünftig vorangehen

Die gemeinsame Projektentwicklung ist für ihn das Schlüsselwort. Für den gesamten Prozess wurde mit Hilfe von Software die Methode des BIM-Verfahrens eingesetzt (Building Information Modeling – deutsch: Bauwerksdatenmodellierung). Hierbei arbeiteten alle am Projekt Beteiligten anhand gebündelter Informationen sowie Planungs- und Umsetzungsschritten vernetzt und effizient. Leitfäden und Checklisten für barrierefreies Bauen und Wohnen waren unterstützende Handlungshilfen in der Umsetzung.

Die Zusammenarbeit mit allen Beteiligten bestimmte den Erfolg des Projekts mit. Es war klar, dass die Menschen, die dort leben werden, unbedingt in den Entstehungsprozess eingebunden werden. Bereits bei Baubeginn waren 70 Prozent



der Wohnungen vermietet. Somit konnten zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner von Beginn an mitentscheiden – etwa bei der Nutzung von Steckdosen. Diese wurden daraufhin so eingebaut, dass man sie zum Beispiel auch vom Bett aus bedienen kann.

Bei der Frage einer angemessenen Mietkalkulation für die Wohngruppe band man das Landratsamt früh in den Entscheidungsprozess mit ein, indem man deren Pflegesätze und Pflegebudget berücksichtigte.

Umsetzung von Gemeinwohl und Inklusion

Gemeinwohl:

Genossenschaft bogenständig: rund 400 Mitglieder (Privatpersonen, Bewohnende, Unternehmen, große Institutionen) investieren in eine sozial sinnvolle, nachhaltige und kapitalerhaltende Geldanlage

Mitglieder: Sozialverbände (u. a. Caritas, Diakonie, Lebenshilfe), Kommunen und Landkreis sind Mitglieder in der Genossenschaft

Bauen mit Verantwortung: soziale Baukonzepte mit neuen Wohn- und Beteiligungsformen

Nachhaltigkeit: ökologisch und sozial nachhaltige Umsetzung

Erbbaupacht: immer in Zusammenarbeit mit den Kommunen, die wiederum Mitglieder der Genossenschaft sind

Bezahlbarer Wohnraum: 70 Prozent der Wohnfläche muss als sozialer Wohnungsbau angeboten werden

Inklusion:

Zielgruppengerechter Wohnraum: Wohngruppen für Demenzkranke mit Einbindung der Familie

Nutzungsmix: ein „buntes soziales Miteinander“ u. a. an Wohngruppenkonzepten, Familienwohnungen für Angehörige, Wohnungen für Wohnsitzlose, Demenz-Wohnen, Cluster-Wohnungen sowie ärztlicher Versorgung im Quartier und innovativer Kneipe mit Jugendstilsaal

Umsetzung barrierefreier Maßnahmen:

Erschließung:

Aufzug: Aufzugsturm als realisierbare barrierefreie Lösung im Denkmalschutz

Balkon: ineinander übergehende Balkone ermöglichen barrierefreien Zugang und fördern offene Gemeinschaft

Stellplätze: Parkplätze für Dreiräder statt Kfz-Stellplätze

Versorgung und Unterstützung:

Unterstützung: ambulante Betreuung, Beratungs- und Unterstützungsstrukturen

Versorgung: Arztpraxis im Quartier

Mobilität: Carsharing-Station im Quartier

Verpflegung: Barrierefreie Gastronomie mit Aufzug

Partizipation und Kooperation:

Einbindung: Einbindung aller über den gesamten Planungs- und Bauprozess Beteiligten wie Bewohnende und deren Familien, Sozialverbände, Gemeinde/Kommune, Nachbarschaft und allgemeine Öffentlichkeit

Öffentlichkeitsarbeit: Projekte werden früh in die Öffentlichkeit gebracht, um alle Menschen mitzunehmen und neue Mitglieder für die Genossenschaft zu akquirieren

(Mehr-)Kosten und Wirtschaftlichkeit

Fördermittel: Nutzung von Fördermitteln ermöglicht Kosteneinsparungen bei der Altbausanierung, Wohnraum kann dadurch günstiger vermietet werden

Genossenschaftseinlagen: durch neue Genossenschaftsmitglieder können Gelder/Einlagen generiert werden

Bezahlbare Miete: die Altbaumiete der Projekte liegt trotz Innenstadtlage im Schnitt 30 Prozent unter der vergleichbarer Neubauobjekte

Ankermiete: Großnutzende, gewerblich Mietende wie das Amtsgericht ermöglichen höhere Mieteinnahmen und dadurch eine Quersubventionierung für das Quartier

Weiterführende Informationen

 [wohnbau bogenständig eG](#)



Christiane Domke, Inhaberin Architekturbüro Domke und Sachverständige für Barrierefreies Planen und Bauen, und Fabio Lovece, Architekt Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G. (WBG Kontakt)

Die Platte im Wandel der Zeit. Neues Wohnen in Grünau – Sanierung, Umbau, Aufstockung der Wohnbauserie 70 (WBS 70), Leipzig

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G. (WBG Kontakt) ist eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften in Sachsen. Sie verwaltet einen Wohnungsbestand von 16.000 Wohnungen. Ein Großteil der Wohnungen befindet sich in den sogenannten Plattenbauten, die seit den 50er Jahren in der DDR entstanden. Der standardisierte Neubau aus Betonfertigelementen konnte schnell und günstig gebaut werden und war ein wichtiger und beliebter Wohnraum. Ein Typ ist die Wohnbauserie 70 (WBS 70). Das Architekturbüro Domke befasst sich mit Umbauprojekten dieser Wohngebäudeform bereits seit dem Jahr 2000. Fabio Lovece, Architekt bei der WBG

Kontakt e. G., und Architektin Christiane Domke stellen das gemeinsame Projekt der Platte im Wandel vor.

Statt die Platte abzureißen, sollte mit dem Projekt „An der Kotsche“ die typische DDR-Bauform für die aktuelle Nachfrage durch vielfältige Möglichkeiten modernisiert, umgebaut und dabei in allen Ebenen barrierefrei, das heißt zugänglich und nutzbar für alle, gestaltet werden. Ziel war es, die Grundsubstanz zu erhalten, ressourcenschonend und umweltbewusst zu bauen und damit ein Zeichen bei der Weiternutzung und -entwicklung vorhandener gebauter Umwelt zu setzen.

Drei Grundrisstypen der WBS 70 ließen Spannweite der (barrierefreien) Gestaltung zu

Das Projekt umfasste den Bestandsbau von 250 Wohnungen der WBS 70. Vor den Umbaumaßnahmen gab es einen Leerstand von ungefähr 40 Prozent.

Um das Gebäude erst einmal zu entkernen, wurden für die verbliebenen Mieterinnen und Mieter Ersatzwohnungen im Bestand in der Nähe angeboten sowie Umzüge organisiert.

„Wir wollten zeigen: Die WBS 70 wird in die neue Zeit geholt und ist in allen Bereichen einem Neubau ebenbürtig. Wir bieten auf kompakten Flächen vernünftige Qualität an. So hat die Platte Zukunft.“

Ziel des Projektes waren der Abbau beziehungsweise das Vermeiden von Hindernissen und Barrieren sowie die Schaffung von mehr Bewegungsflächen und Freiraum im physischen und geistigen Sinne. Alle Wohnungen wurden barrierefrei gestaltet (als sogenannte B-Wohnungen – vergleiche Infokasten auf Seite 16). Bei den Umbaumaßnahmen zu rollstuhlgerechten Wohnungen (R-Wohnungen) wurden Nutzende frühzeitig mit eingebunden.

Während die engen Zugänge bei der barrierefreien Umgestaltung eine Herausforderung bedeuteten, ermöglichten die drei Grundrisstypen der WBS 70 eine große Spannweite

der Gestaltung. Durch unterschiedliche Wohnraumgrößen sollte ein Nutzungsmix für die Zielgruppen Seniorinnen und Senioren sowie Familien mit Kindern entstehen. Für ein Mehrgenerationenwohnen wurden ehemals Einzimmer- und Vierzimmerwohnungen zu Fünzimmerwohnungen umgestaltet. Die Besonderheit: Durch die Zusammenlegung konnte ein Tageslichtbad anstelle der sonst vorhandenen fensterlosen „Sanitärzellen“ eingebaut werden.

Die gesamte Bauzeit dauerte ungefähr drei Jahre, in der die „Platte“ in die neue Zeit geholt werden konnte. Das serielle Konzept wurde für die Sanierung beibehalten. Für die baulichen Veränderungen wurden neue typisierte, vorgefertigte Elemente entwickelt. Die Grundrissgestaltung nach heutigen Anforderungen und der Einsatz moderner Bauelemente verheimlichen nicht, dass die WBS 70 ein Plattenbau ist und bleibt. Es konnten alle Standards umgesetzt werden, die sonst im Neubau funktionieren, hin zu einem modernen, energetisch zeitgemäßen Quartier. Das Projekt zeigt die Umsetzung der Barrierefreiheit in diesen Gebäuden und damit die Zukunftsfähigkeit der WBS 70. Die Wohnform ist weiterhin gefragt, sie ermöglichte Direktvermietungen und der Leerstand beträgt weniger als zwei Prozent. Die städtebauliche Aufwertung der Gebäude am Standort führt insgesamt zur Verbesserung der Wahrnehmung der Qualität der Bauform und zu einer eindeutigen Imageaufwertung des Stadtteils.

Umsetzung barrierefreier Maßnahmen:

Erschließung

Neuordnung der Eingänge: Ursprünglich höhenversetzte Zugänge wurden entfernt, innenliegende Aufzüge eingebaut; neue großzügige Foyers wurden geschaffen.

Erreichbarkeit: Alle Ebenen „vom Keller bis zum obersten Geschoss“ sind niveaugleich angeschlossen.

Schwellenlosigkeit: Alle vorhandenen Schwellen in den Gebäuden wurden entfernt.

Orientierungshilfen: Farbkonzepte und Piktogramme in Hauseingängen und Treppenhäusern dienen der besseren Orientierung im Gebäude. Jeder Eingang ist durch eine eigene Farbe und Symbolik erkennbar.

Freiraum: Das Quartier, Umgebung und Eingänge unterliegen einem gesamtheitlichen Konzept. Alle Flächen sind barrierefrei zugänglich. Der Neigungswinkel der Rampen beträgt sechs Prozent.



Stellplätze: Es entstand eine Tiefgarage mit Gründach in der Mitte des Quartiers für alle 250 Wohneinheiten mit kurzen Wegen zu allen Gebäuden. Weitere Stellflächen für andere Mobilitätsarten befinden sich im Freiraum in der Mitte des Quartiers.

Zusätzliche Wohnformen: Durch Gebäudeaufstockung konnten neue Wohnformen geschaffen werden.

Wohnungen

Türen: Die Innentüren wurden verbreitert (82-90 cm breit).

Eingangsbereich: Der Eingangsbereich wurde neu mit einem Hauswirtschaftsraum inklusive Versorgungsleitung/Anschluss Waschmaschine am Ende des Flurs gestaltet. Dadurch konnte im Bad mehr Platz geschaffen werden.

Rollstuhlgerechte Küche: Durch Aufsägen der Stahlbetonwände wurden der Zugang zur Küche und die Küche inklusive technischer Ausstattung erweitert. Eine individuell bedarfsgerechte Zugänglichkeit der Hängeschränke ist über den Küchenbauer umsetzbar.

Bad: Die Badfläche wurde vergrößert, eine ebenerdige Dusche eingebaut.

Rollstuhlgerechtes Bad: Die Bäder der R-Wohnungen wurden durch Aufsägen der Wand verbreitert. Aufgrund der Größenbegrenzung gibt es die

Kompromisslösung einer maximal möglichen Bewegungsfläche für Rollstuhlnutzende von 1,45 m × 1,45 m.

Balkon: Die notwendige Demontage der alten Front (Korrosionsprobleme) und eine Erneuerung bei gleicher Last ermöglichten eine 75 cm-Vergrößerung der Balkonfläche mit einer neuen Stahlkonstruktion. Die Zugänge wurden durch niveaugleiche Schwellen barrierefrei gestaltet.

Kommunikation und Gemeinschaft

Gemeinschaftsflächen: Es sind begrünte, teilweise überdachte Flächen für die Gemeinschaft vorhanden, die zum Beispiel für Familienfeste nutzbar sind. Es gibt einen Jugendhilfe- und einen Altenpflegeverein.

Partizipation

Kooperation: Der Planungs- und Bauprozess erfolgte in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten: Architekt, Bauherr, Bauausführende, Behindertenverband, Sozialamt sowie Familien mit Angehörigen mit Behinderungen.

„Die WBG Kontakt ist eine sehr verantwortungsbewusste Wohnungsbaugenossenschaft in Leipzig, die die Wohnungen zu vernünftigen Preisen anbieten möchte.“



Kosten

Bausumme: Die Bausumme betrug 30 Millionen Euro bei 15.000 Quadratmetern, 2.000 Euro Kosten pro Quadratmeter.

Fördermittel: Es standen Fördermittel in Höhe von 2,1 Millionen Euro zur Verfügung, unter anderem aus einer Förderung für barrierefreies und seniorengerechtes Bauen und KfW-Förderung für energetische Sanierung.

Bezahlbare Miete in verschiedenen Größenordnungen: Nach der Sanierung/ dem Umbau beträgt die Nettokaltmiete circa 7 bis 10 Euro pro Quadratmeter, je nach Ausstattungsmerkmalen (vorher circa drei bis vier Euro pro Quadratmeter).

Weiterführende Informationen

- ➔ **Architekturbüro Domke**
- ➔ **Projekt Wohnen an der Kotsche**
wohnen-kotsche.de



Björn Grisse, Leiter Geschäftsstelle Langenhorn, SAGA Hamburg, und Sven Solterbeck, Leiter Geschäftsstelle Osdorf, SAGA Hamburg

Lebendige Nachbarschaft (LeNa) und barrierefreies Wohnen bei der SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg

Wie kann ein städtisches Wohnungsbauunternehmen die Lebensqualität seiner Bewohnerinnen und Bewohner steigern? Die Geschäftsstellenleiter Sven Solterbeck und Björn Grisse stellten im abschließenden Konferenzvortrag vor, wie die SAGA Unternehmensgruppe die Themen bessere Zugänglichkeit und Mehrkomfort angeht.

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft ist das städtische Wohnungsbauunternehmen der Hansestadt Hamburg, in deren Besitz es sich zu 100 Prozent befindet. Sie bewirtschaftet derzeit 138.000 Wohnungen, darunter Seniorenwohnanlagen, die Lebendige Nachbarschaft (LeNa)-Projekte sowie 1.500 Gewerbeeinheiten. Pro Jahr baut

das kommunale Unternehmen etwa 2.000 Wohnungen.

LeNa-Projekt ermöglicht selbstbestimmtes Wohnen

Das LeNa-Konzept steht für eine lebendige Nachbarschaft mit dem Ziel, Menschen anhand bedarfsgerechter Angebote ein lebenslanges selbstbestimmtes Wohnen im Quartier zu ermöglichen. Dazu gehört, alle Wohnungen im jeweiligen Projektgebiet barrierefrei zu errichten oder barrierefrei zu sanieren. Einige Wohnungen sind zusätzlich rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 (R-Wohnungen). Um Vereinsamung entgegenzuwirken, werden nachbarschaftliche Begegnungen unterstützt sowie Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe gefördert.



Das Quartier Osdorfer Born im Hamburger Westen ist einer von vier Orten, an denen das Konzept LeNa bisher realisiert wurde. Die Großwohnsiedlung entstand in zwei Bauphasen Ende der sechziger Jahre sowie in den achtziger Jahren. Ein umfangreiches Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen sowie eine günstige (geförderte) Nettokaltmiete von 6,25 Euro pro Quadratmeter sorgen faktisch für Vollvermietung. Der Leerstand beträgt derzeit nur 0,1 Prozent.

Innerhalb des bestehenden Quartiers errichtete die SAGA auch einen Neubau mit U-förmigem Grundriss und verbindenden Laubengängen auf jeder Etage. Die Bauzeit für das Projekt betrug zwei Jahre. Die Erstbewohnerinnen und -bewohner sind im November 2023 eingezogen. Von den 78 Wohnungen gibt es 74 Zweizimmerwohnungen und vier Dreizimmerwohnungen. Neun Wohnungen sind als rollstuhlgerecht (R-Wohnungen) ausgewiesen. Darüber hinaus steht eine Pflegewohnung auf Zeit zur Verfügung. Einziehen können alle Menschen älter als 60 Jahre sowie jüngere Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen. Bei der Vergabe werden zehn Wohnungen für Menschen mit hohem Pflege- und Unterstützungsbedarf vorgehalten.

Servicewohnanlagen als Angebot für Menschen ab 60 Jahren

Neben den LeNa-Projekten machen Servicewohnanlagen für Seniorinnen und Senioren einen zweiten großen Teil des Bestandes der SAGA aus. Das Angebot ist für Menschen ab 60 Jahren gedacht. Hier unterliegt das Wohnungsbauunternehmen dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG). Die Wohn- und Betreuungsbauverordnung (WBBauVO) der Hansestadt Hamburg fordert den barrierefreien Umbau von Bädern, Wohn- und Aufenthaltsräumen in Servicewohnanlagen bis 1. Januar 2025. Die SAGA-Tochter ProQuartier begleitete die Projekte von Anfang an. Vor Umbau des Objekts führte sie zunächst gemeinsame Begehungen mit dem Beratungsunternehmen Barrierefrei Leben e.V. durch. Daraus wurde ein Maßnahmenkatalog entwickelt, der mit der Bezirksverwaltung abgestimmt wurde. Nachdem Mitarbeitende des Wohnungsbauunternehmens die geplanten Maßnahmen persönlich in Mieterversammlungen vorgestellt hatten, übernahm ein Tochterunternehmen die Umquartierung während der Baumaßnahmen und betreute die Mieterinnen und Mieter. Dabei wurden die Wohnungen begutachtet und individuelle Lösungen besprochen. Dazu gehören neben dem Abbau von baulichen auch der Abbau von Barrieren im zwischenmenschlichen Bereich. Eine Arbeitsgruppe ‚Älter werden im Quartier‘ beispielsweise bringt Bewohnerinnen und Bewohner zusammen und organisiert die jährliche ‚Seniorenwoche‘, veranstaltet ein Boule-Turnier mit professionellem Trainer und richtet Mobilitätstrainings mit dem Hamburger ÖPNV-Anbieter aus.

Umsetzung barrierefreier Maßnahmen:



Erschließung

Türen: Einbau von mechanischen Kraftverstärkern in den öffentlichen Bereichen

Eingangsbereich: farbliche Gestaltung als Orientierungshilfe

Gegensprechanlage: Kommunikation im Zwei-Sinne-Prinzip mit zusätzlichem optischem Signal für Gehörlose und Menschen mit Schwerhörigkeit

Treppenhaus: Installation eines zweiten Handlaufs

Dachterrasse: barrierefreier Zugang

Stellplätze: Abstellraum für elektrische Rollstühle mit Ladestation

Wohnungen

Grundrisse: Alle barrierefreien Wohnungen verfügen nach Förderbedingungen über zusätzliche fünf Quadratmeter Wohnfläche, die

rollstuhlgerechten Wohnungen zusätzlich über zehn Quadratmeter Wohnfläche.

Rauchwarnmelder: Für Gehörlose oder Menschen mit Schwerhörigkeit sind Rauchwarnmelder mit Signalmodulen nachrüstbar.

Türen: Zimmertüren sind schwellenlos und mindestens 80 cm breit.

Bad: Umbaumaßnahmen wie bodengleiche Duschen

R-Wohnungen: unterfahrbare Küchenschränke sowie Türknäufe und Steckdosen auf bedarfsgerechter Höhe

Balkon/Loggia: schwellenloser Zugang

Kommunikation und Gemeinschaft

Laubengang: aktiviert und fördert das Miteinander

Gemeinschaftsflächen: Dachterrasse und Gemeinschaftsraum

Unterstützung: Träger hilft bei Nachbarschaftsunternehmungen und -kontakten

Quartierseinbindung

Versorgung: ambulanter Dienstleister stellt die Versorgung im Quartier sicher; SAGA arbeitet mit verschiedenen Betreuungsdienstleistern wie Sozialstation und Diakonie (LeNa), Arbeiterwohlfahrt (AWO) und Deutsches Rotes Kreuz (DRK) – Servicewohnanlagen zusammen

Nahverkehr: Ein möglicher Lösungsansatz für eine bessere Anbindung sind Gespräche mit einem öffentlichen Nahverkehrsanbieter.

Partizipation

Maßnahmenkatalog: Erarbeitung des Maßnahmenkatalogs auf Grundlage gemeinsamer Begehungen und der Beratung durch Barrierefrei Leben e.V.

Evaluation: regelmäßiger Austausch mit den Trägern vor Ort und ProQuartier, um Erkenntnisse und Erfahrungswerte aus den Projekten zu etablieren oder/und in neue Standorte einfließen zu lassen

„Wir sammeln kontinuierlich Erfahrungswerte aus unseren bestehenden LeNa-Projekten und Servicewohnanlagen. Das übertragbare Potenzial nutzen wir z. B. für die bauliche Ausstattung der Wohnanlagen oder die Koordinierungsarbeit in Verbindung mit dem Betreuungsdienstleister und Mietenden vor Ort.“

Kosten und Wirtschaftlichkeit

LeNa-Projekte: Mietverträge sind nicht an Leistungsverträge gekoppelt, es werden keine Betreuungspauschalen erhoben und Bewohnende können Leistungen bedarfsgerecht, zum Beispiel in fortschreitendem Alter, in Anspruch nehmen.

Servicewohnanlagen: Bewohnerinnen und Bewohner zahlen eine Betreuungspauschale, die die Hamburger Sozialbehörde festlegt.

Mietbeispiel Neubau LeNa: Die Eingangsmiete beträgt sieben Euro pro Quadratmeter; es handelt sich teilweise um geförderte Mieten.

Mietbeispiel Bestand

Servicewohnanlage: Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,40 Euro pro Quadratmeter.

Weiterführende Informationen

- **Wohnungsunternehmen SAGA**
- **Publikation der SAGA für Seniorinnen und Senioren – mit LeNa-Projekten (PDF)**
- **Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG)**
- **Wohn- und Betreuungsbauverordnung (WBBauVO)**

3

Erkenntnisse und Maßnahmen



Die Beispiele von Kommune, Kommunalverband und drei Wohnungsbauunternehmen zeigen, dass durch eine intensive Auseinandersetzung mit Gegebenheiten und Machbarkeiten sowie viel Engagement zahlreiche Strategien zur Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum entstehen können, die Modellcharakter besitzen. Die Referierenden ermöglichten dem Fachkonferenzpublikum einen transparenten Blick auf die Herausforderungen, die eine Umsetzung bisher teilweise hemmen. Exemplarisch und für das individuelle Projekt stellten sie lösungsorientierte Umsetzungen von Barrierefreiheit vor. Welche Erkenntnisse lassen sich daraus ableiten? Wie können Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumsituation auf andere Bauvorhaben übertragen werden? Anhand der vorangegangenen Projektvorstellungen wurden mögliche Antworten im abschließenden Podiumsgespräch diskutiert.

3.1 Podiumsgespräch

Die Podiumsgäste vertraten vielfältige berufliche Blickwinkel auf das Thema Barrierefreiheit und brachten umfassende Erfahrungswerte aus unterschiedlichen Regionen des Bundesgebietes mit: Architektin Dr.-Ing. Antje Bernier bereicherte die Runde mit ihrer wissenschaftlichen Expertise als Lehrbeauftragte für barrierefreies Planen und Bauen an der Hochschule Wismar. Anja Laubrock vertrat in ihrer Funktion als Leiterin des Amts für Wohnen der Stadt Dortmund die wichtige Zielgruppe der Kommunen. Cordula Wiegand ermöglichte als Geschäftsführerin der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH den langjährigen Blick aus der thüringischen Wohnungsbaupraxis. Und Hans Maier, Direktor des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen, vervollständigte als Interessenvertreter sozial orientierter Wohnungsunternehmen

mit gleichzeitigem Austausch in die Politik die Runde aus Süd, Nordost, West und der Mitte des Landes.



Wie wollen wir?
ZUKÜNFTIG
LEBEN.?



Podiumsrunde: Moderator Christian Stadali, Cordula Wiegand, Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale, Hans Maier, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, Anja Laubrock, Stadt Dortmund und Dr.-Ing. Antje Bernier, Hochschule Wismar (v. l. n r.)

Teilnehmende des Podiumsgesprächs

Dr.-Ing. Antje Bernier

Studiengangsleitung Masterfernstudienangang Integrative StadtLand-Entwicklung Hochschule Wismar, Behindertenbeauftragte der Hochschule

Expertise: Dr. Bernier lehrt seit 2007 barrierefreies Planen und Bauen. Sie hat den wissenschaftlichen Blick hinsichtlich aktueller Entwicklungen zum Thema. Ihr Engagement in den Ehrenämtern in Sozial- und Behindertenverbänden ermöglicht es ihr, Wissen und Erfahrungen betroffener Personen in die Lehrtätigkeit einzubinden.

Anja Laubrock

Amtsleiterin des Amts für Wohnen der Stadt Dortmund

Expertise: Frau Laubrock hat aus ihrer täglichen Verwaltungspraxis Kenntnisse über eine große Kommune im bevölkerungsreichsten Bundesland Deutschlands, insbesondere zu den tatsächlichen Handlungsspielräumen und Einflussmöglichkeiten der Verwaltung.

Cordula Wiegand

Geschäftsführerin der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH

Expertise: Frau Wiegand bringt die Perspektive der thüringischen Wohnungsbaupraxis ein – unter anderem 80 Prozent ländlicher Raum, viel Leerstand – sowie ihre Erfahrung aus regionaler und bundesweiter Verbandsarbeit.

Hans Maier

Direktor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen

Expertise: Hans Maier vertritt als Verbandsdirektor die Interessen sozial orientierter Wohnungsunternehmen und steht in regelmäßigem Austausch mit Kommunen und der Politik. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen vertritt über 500 Mitgliedsunternehmen.

Welche Maßnahmen sind für die Verbesserung der Wohnraumsituation in der Praxis umsetzbar?

Rückblicknehmend auf den Konferenztag identifizierte die Podiumsrunde vor allem drei Themenfelder, die entscheidend seien, um mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen: Kosten, Bauen im Bestand sowie Barrierefreiheit als Bestandteil von Lehre und Ausbildung. Darüber hinaus sorgten die teilweise großen Unterschiede der Landesbauordnungen sowie die diffuse Auslegung der Begrifflichkeit von Barrierefreiheit für Erstaunen. In Bezug auf die Bauordnungen sei eine Vereinheitlichung dringend geboten.

„Wir Wohnungsbauunternehmen müssen immer im Blick behalten: Was brauchen unsere Kunden? Was können sich unsere Kunden leisten?“ (Hans Meier)

Mehrbedarf decken: Fördermittel für Neubau erhöhen, Lösungen im Bestand finden

Einigkeit bestand beim Thema Finanzierung: Der Mehrbedarf von aktuell mehr als zwei Millionen barrierefreien Wohnungen könne annähernd nur gedeckt werden, wenn ausreichend Fördermittel bereitgestellt würden.

Hans Maier rechnete hoch, dass mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln für den preisgebundenen Neubau lediglich ca. 40.000 barrierefreie Wohnungen pro Jahr umgebaut oder errichtet werden könnten: „Wenn ich die 40.000 Wohnungen, die gefördert werden, hochrechne auf den Bedarf von 2,4 Millionen Wohnungen, dann weiß ich, dass wir das nie schaffen werden.“ Bund, Länder und Kommunen müssten deshalb

die finanziellen Anreize entsprechend deutlich erhöhen, um dem Ziel näher zu kommen.

Hans Maier erinnerte in seiner Funktion als Verbandsdirektor daran, dass Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei ihrer Kostenplanung die Mietenden stets im Blick haben müssen bei Fragen wie: Was brauchen unsere Kunden? Was können sich unsere Kunden leisten? Neu errichtete barrierefreie Wohnungen, die auch den Vorgaben der Gebäudeenergieeffizienz entsprächen, müssten bei den aktuellen Baukosten mit zehn Euro pro Quadratmeter aufwärts vermietet werden. Das aber könnten sich die meisten Menschen mit Behinderung, Familien oder alte Menschen nicht leisten. Es führe darum kein Weg daran vorbei, neben dem Neubau Bestandsgebäude barrierefrei umzubauen.

„Der ‚Kampf‘ um ausreichend barrierefreie Wohnungen wird im Bestand entschieden!“ (Cordula Wiegand)

Dem stimmte auch Cordula Wiegand von der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH zu. „Der ‚Kampf‘ um ausreichend barrierefreie Wohnungen wird im Bestand entschieden!“ Die Nutzung des Bestandes ermögliche nicht nur effizienteren Mitteleinsatz, sondern sei auch ökologischer im Vergleich zum Neubau. Aber auch hier gelte der Blick der Kostenstruktur. Die Kunden ihres Unternehmens hätten „warme“ Wohnungen gemietet, dafür sind hohe Energiekostenbeträge fällig.

Als Anbieterin müsse sie darum gut abwägen, wie viele Mittel sie in Energieeffizienzmaßnahmen und Anlagentechnik stecke, damit auch barrierefreie Wohnungen noch bezahlbar bleiben. Gezielte Fördermittelvergabe könnte Vermietenden sowie Mieterinnen und Mietern aus diesem Dilemma helfen.

Amtsleiterin Anja Laubrock aus Dortmund teilte die Einschätzung, dass der Wohnungsmarkt insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, mit Behinderung oder für Familien ausgesprochen knapp sei. Hier müssten die Kommunen gegensteuern.

„Das Land Nordrhein-Westfalen fördert die Neuschaffung von barrierefreiem Mietwohnraum durch zinsgünstige Darlehen mit Teilschulderlass.“ (Anja Laubrock)

Entscheidend sei, geeignete Grundstücke zu finden, die Finanzierung zu ermöglichen und gute Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit für das Anliegen der Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum zu betreiben. Die Vernetzung der unterschiedlichen Akteure spiele eine große Rolle, damit von guten Beispielen gelernt werden könne und Fehler nicht in jedem Projekt aufs Neue gemacht werden.

Barrierefreiheit in der Lehre: noch kein Pflichtfach, aber im berufsbegleitenden Fernstudium wird die Immobilie mit anderen Augen gesehen

Damit kam die Runde zum dritten Punkt: der Lehre für barrierefreies Planen und Bauen. Bisher könne man ein Architekturstudium absolvieren, ohne sich mit Barrierefreiheit beschäftigt zu haben. Dozentin Dr. Antje Bernier informierte darüber, dass die Ausbildung für barrierefreies Planen und Bauen an der Hochschule Wismar seit 1996 stattfindet. Zwar ist das Fach nach wie vor kein Pflichtfach, habe aber einen spürbaren Effekt gebracht, indem sie die Wahrnehmung der Studierenden dahingehend verändert hat, dass das Thema dazugehört.

**„Wird in der Architekturausbildung grundsätzlich ein geschickter Umgang mit den Anforderungen trainiert, kann in jedem Entwurf Barrierefreiheit auch gestalterisch gut umgesetzt werden.“
(Dr. Antje Bernier)**

Aus ihrer Lehrerfahrung für das berufsbegleitende Fernstudium berichtete Frau Dr. Bernier, dass Fernstudierende meist mitten im Berufsleben stehen, wenn sie einen Masterstudiengang wie zum Beispiel Facility Management belegen. Immobilienverwalterinnen oder -verwalter sähen ihre Immobilien, die sie vermeintlich gut kennen, nach dem ‚Lerninhalt Barrierefreiheit‘ mit anderen Augen und könnten das Wissen direkt in der Praxis umsetzen. Von den zahlreichen

Praxisbeispielen der Fachtagung hat sie viele Anregungen mitgenommen, die sie in ihre Lehre einfließen lassen wolle.

Für Barrierefreiheit müssen sich Entwurfsprämissen ändern

Die Teilnehmenden der Podiumsdiskussion waren sich einig, dass das große Ziel nur erreicht werden könne, wenn man die Aufgabe generalistisch versteht. Eine integrierte Stadt-Land-Entwicklung muss alle Akteure einbinden und deren Wissen nutzen. Dabei gilt es, zu sortieren: Was ist kurzfristig möglich – auch mit wenig Geld? Was ist mittelfristig nötig? Und was ist ein langfristiges Ziel? Es muss gelingen, barrierefreie Architektur zum Standard zu machen, statt nur für diejenigen, die sich das leisten können. Für eine längerfristige Planung müssen sich Entwurfsprämissen hinsichtlich der Lage und Anordnung von Räumen ändern. Befinden sich Schlafzimmer und Bad im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses oder gibt es Kellerersatzräume innerhalb der Wohnung, schafft man frühzeitig wichtige Voraussetzungen für ein lebenslanges Wohnen und Leben im aktuellen Wohnraum.

Manchmal muss man abwägen und Kompromisse finden

In der anschließenden Fragerunde wurde das Thema der Entwurfsprämissen sogleich aufgegriffen: Zunehmend wünschten sich Besitzerinnen und Besitzer von E-Bikes ebenerdige Abstellmöglichkeiten, die sicher und mit Lademöglichkeiten ausgestattet sind. Dr. Bernier versicherte, dass

hier ein Umdenken stattfindet, Fahrradabstellmöglichkeiten nicht grundsätzlich im Keller zu planen. Gleiches gelte für Abstellplätze von Rollstühlen und Rollatoren. Gefordert seien sie nach den meisten Bauordnungen nur in R-Wohnungen. Nötig seien sie aber viel häufiger. Cordula Wiegand versicherte, dass die Verbände der Wohnungswirtschaft dieses und andere Themen bereits bei der langfristigen Planung ihres Bestandes mitdenken, bevor es der Gesetzgeber vorschreibt. Anja Laubrock wies dazu auf die begrenzt mögliche Wohnfläche in der Wohnraumförderung hin. Da müsse manchmal abgewogen werden, wofür eine Mehrfläche verwendet würde: für ein Bad mit mehr Bewegungsfreiheit oder für einen Rollatorstellplatz. Herr Maier gab darüber hinaus zu bedenken, dass sich auch hier jede Mieterin und jeder Mieter fragen müsse: Was ist mir ein ebenerdiges Fahrradhaus wert? Wofür werden Mehrkosten in Kauf genommen?

Widerspruch gab es aus dem Publikum zu der Äußerung, bauliche Standards müssten flexibel gehandhabt werden, damit ein verfügbares Abstandsmaß von 1,45 Meter bei geforderten 1,50 Meter eine Maßnahme nicht gänzlich verhinderte. Dies könne bestenfalls im Altbau zutreffen, wo die sinngemäße Anwendung der Normen möglich ist. Im Neubau hingegen sollten die Normen nicht aufgeweicht werden, da sie schon in ihrer bestehenden Form nicht eingehalten würden und Menschen mit Bedarf dann keine zu ihren Bedürfnissen passende Wohnung fänden.

Weiterführende Informationen

- **Studium „Stadt_Land barrierefrei (Aufbaukurs)“**
- **Beispiel Neubauförderung für den Mietwohnungsbau**
- **Wohnen in Saalfeld mit der WOBAG**
- **Vorstand des VdW Bayern**
- **Beispielprojekt Baugenossenschaft Marktredwitz – Einweihungsfeier des Neubaus „altersgerechtes Wohnen“**

3.2 Lösungsansätze für die Praxis

Die Inhalte der Fachkonferenz „Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!“ boten in ihrer Gesamtheit einen perspektivischen Ausblick auf Möglichkeiten und Machbarkeiten in der Praxis. Die Projektvorstellungen regen mit ihren kreativen Umsetzungsstrategien dazu an, sich auf die jeweils spezifischen Bedarfe und Herausforderungen vor Ort zu fokussieren sowie eigene Lösungswege für die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum zu finden und zu gehen.

Die entstandene Dokumentation möchte den Lesenden mehr als eine Zusammenfassung der Konferenzvorträge mitgeben: So fasst der Bedarfskatalog im ersten Teil die in der Konferenz ermittelten Bedarfe für die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum zusammen. Adressaten sind Akteurinnen und Akteure aus Politik (Bund, Land, Kommune) und der Bau- und Wohnungswirtschaft, alle fachlichen Expertinnen und Experten sowie jede und jeder Einzelne in der Gesellschaft. Abschließend sollen im folgenden Überblick beispielhaft dem jeweils im Katalog ermittelten Bedarf die Erkenntnis aus dem Podiumsgespräch gegenübergestellt und passende Lösungsansätze aus den Projektbeispielen für die Praxis an die Hand gegeben werden.

Die Übersicht soll alle am Prozess der Schaffung von Wohnraum Beteiligten dazu anregen, die beispielhaften Umsetzungsmaßnahmen aus den Projekten für ihre eigenen Bauvorhaben zu übernehmen oder sie als Impuls zu nutzen, eigene kreative Lösungsansätze zu entwickeln.

Informationen

Bedarfe: Es bedarf der Kenntnis darüber, wo es entsprechende Informationen zum Thema barrierefreies Wohnen und möglichen Fördermitteln gibt.

Erkenntnisse: Es braucht gute Öffentlichkeitsarbeit für das Thema barrierefreier Wohnraum. Die Vernetzung der unterschiedlichen Akteure spielt eine große Rolle, um von guten Beispielen zu lernen und Fehler nicht zu wiederholen. Anja Laubrock: „Themen wie Finanzierung, Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit sind wichtig. Wir brauchen Ansprechpartnerinnen. Wir können von guten Beispielen lernen. Nicht jeder muss den gleichen Fehler nochmal machen. Es gibt so viele gute Beispiele. Man muss zueinander finden. Dann ist noch viel möglich. Das machen wir in Dortmund auch über Netzwerktreffen.“



Lösungsbeispiele Projekte:

- Netzwerkarbeit – alle Beispiel-Projekte: Netzwerkarbeit kann die strukturellen Probleme über Wissensaustausch angehen. Ein Netzwerk bringt alle am Prozess der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum Beteiligten zusammen.
- Öffentlichkeitsarbeit Wohnprojekt – Quartier Dreikönig, Emmendingen (Kapitel 2.2): Projekte werden früh in die Öffentlichkeit gebracht, um alle Menschen zu informieren und spätere Mietende früh in den Planungsprozess einbinden zu können.
- Öffentlichkeitsarbeit Kommune – Tag des offenen Wohnprojektes der Stadt Dortmund: Einmal im Jahr findet der Tag des offenen Wohnprojektes in Dortmund statt. Es werden Fachleute wie Architekten eingeladen, die zu Themen wie Barrierefreiheit oder ökologisches Wohnen referieren – zu Wohnprojekten, die realisiert oder in Vorbereitung sind. Das Thema wird publik gemacht, um das Bewusstsein für Barrierefreiheit und andere Themen in der Bevölkerung zu festigen.

► Allgemeiner Lösungsansatz:

Durch Netzwerkarbeit findet Wissensaustausch statt und es ergeben sich Kommunikationsmaßnahmen für eine niedrigschwellige und zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit.

Gemeinnützigkeit

Bedarf: Für weniger Profitstreben sollte Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau wieder eingeführt werden.

Erkenntnis:

Wohnungswirtschaftsunternehmen müssen bei der Kostenplanung die Mietenden stets im Blick haben. Hans Maier: „Wir müssen uns darüber unterhalten, was die Menschen überhaupt bezahlen können. Frei finanzierte Neubauwohnungen werden die meisten Menschen, die Barrierefreiheit benötigen, nicht bezahlen können.“

Lösungsbeispiel Projekt: Quartier Dreikönig, Emmendingen (Kapitel 2.2): Eine Wohnungsbaugenossenschaft mit sozialer Satzung erzeugt Wohnraum und Gewerbeflächen, um sie in sozialen Zusammenhang zu stellen. Rund 400 Mitglieder, bestehend aus Privatpersonen, Bewohnenden, Unternehmen, Sozialverbänden, Kommunen und Landkreis, investieren in eine sozial sinnvolle, nachhaltige und kapitalerhaltende Geldanlage. 70 Prozent der Wohnfläche muss als sozialhilfefähig angeboten werden.

► Allgemeiner Lösungsansatz:

Mit Inkrafttreten der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) werden gesetzliche Rahmenbedingungen für mehr sozialen Wohnungsbau geschaffen. Wenn ein bestimmter Prozentsatz der Wohnfläche unter sozialen Bedingungen angeboten wird, kann das aktuell unzureichende kostengünstige Wohnraumangebot deutlich verbessert werden.

Rechtliche Regelungen

Bedarf: Ziel sollte es sein, die DIN 18040-2 in allen Bundesländern ohne Abstriche in die technischen Baubestimmungen einzuführen.

Erkenntnis: Cordula Wiegand: „Das Thema Abstellmöglichkeiten für Rollstuhl, Rollator oder Elektrogefährt ist auch eine Aufgabe, der sich die Wohnungswirtschaft in ihren Häusern annimmt. Wir halten uns durchaus nicht nur an die Normen und öffnen auch von uns aus den Horizont für Möglichkeiten, die nutzbar sind. Als Verbände kommunizieren wir auf unseren Fachtagungen: Bitte denkt für die langfristige Gebäudebewirtschaftung auch an solche Abstellplätze.“

Lösungsbeispiel Projekt: Wohnen am Schönwasserpark, Krefeld (Kapitel 1.2) – Die Projektverantwortlichen setzten neben den landesgesetzlichen Vorgaben alle in der DIN 18040-2 aufgeführten Anforderungen an Barrierefreiheit um.

► **Allgemeiner Lösungsansatz:** Neben dem aufgezeigten beispielhaften Engagement über die Vorgaben hinaus sind insgesamt höhere Anforderungen an Barrierefreiheit im Wohnungsbau durch gesetzliche Vorgaben notwendig. Nur so kann es gelingen, dass barrierefreie Architektur zum Standard wird.

ABSTELLPLÄTZE

- ROLLSTÜHLE
- ROLLATOREN
- e-MOBILITÄT



MÜLL
ZUGÄNLICHE
TONNEN?

Finanzierung

Bedarf: Es besteht Unterstützungsbedarf durch mehr Förderprogramme und Zusatzdarlehen.

Erkenntnis: Hans Maier: „Unterm Strich muss auch bei einer Genossenschaft in der Umsetzung eine schwarze Null stehen. Ich glaube, dass wir den Bedarf an Barrierefreiheit nur mit Fördermitteln decken können, das andere [redaktioneller Hinweis: den freifinanzierten Neubau] kann man sich nicht leisten.“

Lösungsbeispiele Projekte:

- Zusatzdarlehen – Wohnen am Schönwasserpark, Krefeld (Kapitel 1.2): Nutzen von Zusatzdarlehen für elektrisch bedienbare Türen (für sieben von 14 notwendigen Türen), Wohnraum für Rollstuhlnutzende und Nullschwellen zum Freibereich (für vier von ca. 110 eingebauten Nullschwellen).
- Fördermittel und Zusatzdarlehen – SeWo-Programm des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Kapitel 2.1): Nutzen von Fördermitteln der sozialen Wohnraumförderung NRW und Inanspruchnahme von Zusatzdarlehen für ein Mehr an barrierefreiem Wohnraum (z. B. für Türantriebe).
- Fördermittel – Platte im Wandel, Leipzig (Kapitel 2.2): 2,1 Millionen Euro Förderung für barrierefreies und seniorengerechtes Bauen bei einer Bausumme von 30 Millionen Euro

► **Allgemeiner Lösungsansatz:** Die Projekte zeigen, dass Förderprogramme und Zusatzdarlehen eine notwendige Unterstützung bei der Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum sind. Neue Förderprogramme sowohl für den Neubau als auch für die Sanierung im Bestand stellen einen wichtigen Baustein auf dem Weg zum Erfolg dar.

Fachpersonal in Behörden

Bedarf: Es wird mehr Personal in den öffentlichen Verwaltungen (z. B. Bauamt) für den Bereich barrierefreies Bauen und Wohnen benötigt. Dieses Personal muss entsprechend qualifiziert sein.

Erkenntnis und Lösungsbeispiel

Kommune: Anja Laubrock: „In Dortmund ist Wohnen ‚Chefsache‘ und Wahlkampfthema für den Oberbürgermeister“. Damit gehe ein Schub für die Verwaltung einher, der sich in guter Personalausstattung der Ämter zeige. So verfüge das Amt für Wohnen in Dortmund beispielsweise über eine Servicestelle für gemeinschaftliche Wohnformen.

► **Allgemeiner Lösungsansatz:** Die kontinuierliche Sensibilisierung für die steigenden Bedarfe an barrierefreiem Wohnraum (u. a. aufgrund der demografischen Entwicklung) erhöht den Handlungsbedarf seitens der Politik, die notwendigen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Inklusive Wohnformen

Bedarf: Es braucht mehr Möglichkeiten, inklusive Wohnformen zu realisieren, in denen Menschen mit und ohne Behinderungen gemeinschaftlich zusammenleben.

Erkenntnis: Janek Lassau: „Wenn sich fünf Sozialarbeiter treffen und sagen, okay, es wäre schön, wenn es inklusive WGs gäbe, aber bauen können wir die auch nicht. Also braucht man Wohnraumanbieter, man braucht soziale Träger, die das Ohr an der Basis haben und man braucht aber auch die Stadtverwaltung, welche die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen kann, um Probleme auch wirklich anzugehen.“

Lösungsbeispiele Projekte:

- Inklusion – Quartier Dreikönig, Emmendingen (Kapitel 2.2): Das Projekt bietet ein „buntes soziales Miteinander“ durch Wohngruppen-Konzepte für junge Menschen mit Behinderung oder Demenz-Wohnen und Familienwohnungen für Angehörige, Wohnungen für wohnsitzlose Menschen, Cluster-Wohnungen sowie ärztliche Versorgung, eine innovative Kneipe im Quartier und einen Kulturraum.
- Inklusive WG – Inklusive WG am Eck, Gießen (Kapitel 1): WOHNSINN-Projekt, siehe Erfahrungsbericht Christopher Brandbeck und Lisanne Karau

► **Allgemeiner Lösungsansatz:** Wenn soziale Konzepte im Mittelpunkt stehen, lassen sich gemeinwohlorientierte Projekte gut umsetzen. Für eine langfristige Erhaltung sozialer Maßnahmen kann das Prinzip des Erbbaurechts angewendet werden.

Wohnraumangebot

Bedarf: Es ist mehr bezahlbarer Wohnraum notwendig und ebenso mehr barrierefreier Wohnraum. Für die Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum muss der Umbau bestehender Gebäude stets mitgedacht werden.

Erkenntnisse:

- Anja Laubrock: „Entscheidend ist es, geeignete Grundstücke zu finden.“
- Hans Maier: „In Bayern werden circa 4.000 neue barrierefreie Wohnungen im Jahr gebaut, aber das reicht nicht annähernd aus, um den Bedarf an barrierefreien Wohnungen zu decken. Meine These ist: Wir werden es mit dem Neubau alleine nicht schaffen.“ Bevölkerungszuwachs und eine alternde Gesellschaft erfordern Lösungen im Bestand. Es führt kein Weg daran vorbei, Bestandsgebäude barrierefrei umzubauen.

Lösungsbeispiele Projekte:

- Konzeptverfahren – Reinershof der Stadt Willich (Kapitel 2.1)
- Förderprogramme – SeWo-Programm des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Kapitel 2.1)
- Überschaubarer Kostenaufwand – Wohnen am Schönwasserpark, Krefeld (Kapitel 1.2)
- Denkmalschutz – Quartier Dreikönig, Emmendingen (Kapitel 2.2)
- Plattenbausanierung – Platte im Wandel, Leipzig (Kapitel 2.2)
- Altersgerechtes Wohnen – SAGA-Servicewohnanlage, Hamburg (Kapitel 2.2)

► **Allgemeiner Lösungsansatz:** Für den barrierefreien Neu- und Umbau gibt es unterschiedliche Strategien und realisierbare Maßnahmen – ob im Altbau, Plattenbau, Wohnanlagen aus den 70er Jahren, mittels Konzeptverfahren oder Förderprogrammen zur Kostenreduzierung.





Qualifikation

Bedarf: Grundlegende Fachkenntnisse im barrierefreien Planen und Bauen werden bei Architektinnen und Architekten sowie bei allen am Bau Beteiligten benötigt. Auch fachkundig ausgebildetes Personal in der öffentlichen Verwaltung ist dringend erforderlich.

Erkenntnis: Dr. Antje Bernier: „Ausbildung für barrierefreies Planen und Bauen findet an der Hochschule Wismar seit 1996 statt, ist aber nach wie vor kein Pflichtfach. Wird in der Architekturausbildung grundsätzlich ein geschickter Umgang mit den Anforderungen trainiert, kann in jedem Entwurf Barrierefreiheit auch gestalterisch gut umgesetzt werden. Selbst scheinbar nebensächliche Aufgaben wie beispielsweise die Anordnung von Nebenräumen gehören dazu. Was ich nicht mitplane, macht am Ende jeder irgendwie. Das ist kein guter Entwurf.“

Lösungsbeispiel Hochschule

Wismar: Studiengang Architektur mit dem Fach Barrierefreies Planen und Bauen und Studiengang Integrative StadtLand-Entwicklung mit Aufbaukurs Stadt_Land barrierefrei innerhalb des WINGS-Fernstudiums der Hochschule. Barrierefreiheit als Teil des berufsbegleitenden Fernstudiums ermöglicht Studierenden mit Berufserfahrung, ihre Immobilien mit anderen Augen zu sehen.

► **Allgemeiner Lösungsansatz:** Wenn Barrierefreiheit als Teil der Ausbildung und Lehre flächendeckend angeboten wird sowie Fort- und Weiterbildungen gefördert werden, kann notwendiges Fachwissen erlangt werden. Dieses Wissen ermöglicht bedarfsgerechte Planungen sowie qualifizierte Überprüfungen und Beurteilungen von Genehmigungsunterlagen und tatsächlichen Bauausführungen hinsichtlich der Barrierefreiheit durch die Kommune.

Ausblick der Bundesfachstelle Barrierefreiheit

Der demografische Wandel und die zunehmende Alterung unserer Gesellschaft führen uns deutlich vor Augen, dass wir zukünftig mehr barrierefreien Wohnraum benötigen. Doch wo sind die Hemmnisse und Herausforderungen am größten und wie können erfolgreiche Beispielprojekte Mut machen, diese anzugehen? Unsere Wohnraumkonferenz „Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!“ setzte sich kritisch mit einigen wesentlichen Aspekten auseinander. Es ist wichtig, zuzuhören, wenn es um die Bedarfe von Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen und anderen Personen, die temporär oder dauerhaft eingeschränkt sind, geht. Unsere Praxisbeispiele zeigten verschiedene Ansätze und konkrete Machbarkeiten: vom inklusiven Wohnprojekt, das auf die Bedürfnisse von Menschen mit und ohne Behinderungen ausgelegt ist, Barrieren abbaut und das gemeinschaftliche Miteinander fördert, bis hin zu technologischen Entwicklungen wie Smart-Home-Systemen, die den Alltag für Menschen mit Einschränkungen der Mobilität und des Sehvermögens erleichtern können, sofern sie benutzerfreundlich installiert werden.

Um erfolgversprechende Maßnahmen in die Fläche transferieren zu können, brauchen wir den Austausch und die enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Unsere Wohnraumkonferenz

schaffte die Voraussetzung für ein Netzwerk verschiedener Expertisen, auf dessen Grundlage wir mit nachhaltiger Wirkungskraft weiterhin zusammenarbeiten möchten. Wir wollen auch zukünftig konkrete Aspekte und Fragestellungen beleuchten und Formate ermöglichen, in denen Expertinnen und Experten in den Erfahrungsaustausch gehen. Es ist immer wieder notwendig, die Rahmenbedingungen abzugleichen und kontrovers zu diskutieren, um neue Ideen zu entwickeln oder Themen zu vertiefen. Der bekannte Blick über den Tellerrand ermöglicht die Weiterentwicklung für unser gemeinsames Ziel, mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen.

Als Initiatorin der Wohnraumkonferenz trägt die Bundesfachstelle Barrierefreiheit die Ergebnisse weiter, um die an Bau- und Wohnprojekten beteiligten Institutionen und Expertinnen und Experten für barrierefreies Bauen stetig zu informieren und zu sensibilisieren. Deshalb, liebe Umsetzerinnen und Umsetzer, Macherinnen und Macher, Entscheiderinnen und Entscheider: Barrierefreier Wohnraum ist machbar! Als Bundesfachstelle wünschen wir uns, dass die vorliegende Dokumentation Sie motiviert, damit Deutschland beim Thema barrierefreier Wohnraum vorankommt.

Hilfreiche Kontakte und Links

Fachwissen und allgemeine Informationen (Bund)

- **Video und Video Leichte Sprache zur Fachkonferenz „Mehr barrierefreien Wohnraum schaffen!“**
- **Fachwissen „Barrierefreie Wohnungen“ inkl. Praxishilfen und Übersicht Anlaufstellen Wohnberatung der Bundesfachstelle Barrierefreiheit**
- **Fachwissen „Barrierefreie Gebäude“ inkl. Praxishilfen und Checkliste zur Erfassung von Barrieren in Bestandsgebäuden der Bundesfachstelle Barrierefreiheit**
- **Wissen „Barrierefreies Bauen und Wohnen“ der Bundesinitiative Barrierefreiheit**
- **Leitfaden „Barrierefreies Bauen“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**
- **„Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**
- **Artikel „NWG – Die Neue Wohngemeinnützigkeit“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**
- **Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz Förderprogramme der EU, des Bundes und der Länder (Suchbegriff: barrierefrei)**
- **Informationen zu Förderprogrammen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**

Fachinformationen und Projektbeispiele (Wohnraumkonferenz)

1.1 Erfahrungsrunde – Bedarfe für barrierefreien Wohnraum sichtbar machen

- **Fachinformationen „Sozialwohnungen“ und „Neue Wohngemeinnützigkeit“ des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Landesverband Baden-Württemberg e. V.**
- **Netzwerk WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e. V.**
- **Innovatives Netzwerk Wohnen mit Behinderung – Selbstbestimmt wohnen in Leipzig und Umgebung**
- **SoVD Sozialverband Deutschland, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.**
- **Pflegeportal pflege.de**

Impulse – Argumente im Realitätscheck

- Forschungsprojekt „Einfluss von Qualitätsstufen beim Bauen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- ARGE-Gutachten Nr. 74 der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE e.V.)
- Presseinformation zu „Terragon- und DStGB-Studie“ der TERRAGON Investment GmbH und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB)
- Studie „bfb barrierefrei bauen Trendstudie 2019“ der RM Rudolf Müller Medien GmbH & Co. KG
- Projektwebsite „Wohnen am Schönwasserpark“, Krefeld
- Kurzfilm Preisträger Bundesteilhabepreis 2022, Projekt „Wohnen am Schönwasserpark“, Krefeld
- Leitfaden „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
- Publikation „Fördern, was Wohnungen schafft“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Suchbegriff: Fördern, was Wohnungen schafft)

2.1 Impulse aus der Praxis – Strategien von Kommunen und Kommunalverbänden

- Publikation „Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- Publikation „Konzeptverfahren kurz und knapp“ der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Fachwissen „Grundstücke und Immobilien im Konzeptverfahren“ der Stadt Leipzig
- Projektwebsite „Selbstständiges und technikunterstütztes Wohnen (SeWo) im Quartier“ inkl. Pestel-Studie „Wohnsituation von Menschen mit Behinderung im LWL-Gebiet“ und Evaluationsbericht
- YouTube-Kanal „Selbstständiges und technikunterstütztes Wohnen (SeWo) im Quartier“
- Kurzfilm Preisträger Bundesteilhabepreis 2022, „Selbstständiges und technikunterstütztes Wohnen (SeWo) im Quartier“

2.2 Impulse aus der Praxis – Strategien von Wohnungsbaunternehmen

- Projektwebsite „Selbstbestimmt wohnen, selbstbestimmt leben – Das Quartier Dreikönig in Emmendingen“
- Projektwebsite „Die Platte im Wandel der Zeit. Neues Wohnen in Grünau, Leipzig“
- Architekturbüro Domke
- Prospekt „Wohnangebote 60 plus“ und „Lebendige Nachbarschaft (LeNa) und barrierefreies Wohnen bei der SAGA, Hamburg“
- SAGA Unternehmensgruppe
- Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG)
- Wohn- und Betreuungsbauverordnung (WBBauVO)

3.1 Podiumsgespräch: Welche Maßnahmen sind für die Verbesserung der Wohnraumsituation in der Praxis umsetzbar?

- Informationen WINGS-Fernstudium „Stadt_Land barrierefrei“ der Hochschule Wismar
- Informationsservice „Neubauförderung für den Mietwohnungsbau“ der Stadt Dortmund
- Website der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH
- Website VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V.
- Beispielprojekte Baugenossenschaft Marktredwitz

Impressionen der Fachkonferenz



„Ein sehr gelungener Überblick und Durchmischung der Themen im Wohnen: Neubau, Bestandsumbau und -sanierung quer durch die Republik mit alten und neuen Kontakten und dem Gefühl, gemeinsam Gutes tun zu wollen.“
(Bianca Rodekoeh)



„Die Veranstaltung ist außerordentlich gut organisiert gewesen, die Räumlichkeiten waren großartig und ich habe interessante, neue Erkenntnisse mit nach Dortmund genommen.“
(Anja Laubrock)

„Meine Erwartungen wurden in allen inhaltlichen, thematischen und organisatorischen Belangen übertroffen.“
(Cordula Wiegand)



„Wir haben den Denkmalschutz integriert, sind auch eine historische Stadt. Da gibt es viele Überzeugungskämpfe. Sie müssen ein Denkmalflüsterer sein.“
(Herr Scheurer, Bauordnungsamt Augsburg, nach Vortrag Willi Sutter)



Impressum

Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See
Pieperstraße 14-28, 44789 Bochum

Bundesfachstelle Barrierefreiheit

Kontakt:
Sibylle Lacheta

Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See
Wilhelmstraße 139, 10963 Berlin

Tel.: 030 2593678-0, Fax: 030 2593678-700
E-Mail: bundesfachstelle-barrierefreiheit@kbs.de
www.bundesfachstelle-barrierefreiheit.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Bundesfachstelle Barrierefreiheit

Konzept, Umsetzung und Realisation:
Jana Hammer und Stefan Schneider

Layout:
Christina Texter

Fotos:
Carsten Beier | www.carstenbeier.com

Graphic Recording:
Gabriele Heinzel | www.gabriele-heinzel.com

Bildnachweis:
S. 18: WSG Dienstleister GmbH
S. 33: SeWo gGmbH
S. 38: Illustration: Daniel Ebert
S. 39: wohnbau bogenständig eG/Peter Schmidt
S. 43: Architekturbüro Domke/Christiane Domke
S. 47: SAGA Unternehmensgruppe/moka-studio Hamburg

Berlin, Oktober 2024

