

## Kernfragen und Kernthesen zum Barrierefreien Wohnungsbau in BW

Barrierefreies Bauen betrifft natürlich nicht nur den Wohnungsbau, doch gerade barrierefreie, bzw. in irgendeiner Form „barrierereduzierte“ Wohnungen gewinnen aktuell erheblich an Bedeutung. Insbesondere durch den dramatischen demografischen Wandel mit dem Anstieg des Anteils älterer Menschen in der Bevölkerung entsteht ein stark wachsender Bedarf an barrierefreien bzw. „altersgerechten“ Wohnungen. In Baden-Württemberg ist derzeit schon jeder Fünfte 65 Jahre oder älter (21 % im Jahr 2020) und die Prognosen gehen davon aus, dass im Jahr 2060 sogar fast jeder Dritte 65 Jahre oder älter sein wird (30 % im Jahr 2060). Die Alterung betrifft besonders die Zahl der Hochbetagten. Mit dieser Entwicklung wird auch der Anteil derer wachsen, die zu Hause gepflegt werden.



In der Landesbauordnung BW wurden die verpflichtenden Anforderungen an Barrierefreiheit für Wohnungsbauten in den letzten Jahren Schritt für Schritt auf eine sich ändernde Nachfrage angepasst: Forderte die LBO 2004 barrierefrei zugängliche Wohneinheiten in Wohngebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten, so wurde mit der LBO 2009 die Schwelle auf Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten und mit LBO 2014 auf Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten gesenkt. Die LBO Novelle 2019 erweiterte die Anforderung nicht unerheblich, indem sie in § 35 Abs. 1 LBO den Begriff „Wohngebäude“ durch „Gebäude“ ersetzt. Damit fallen nun nicht mehr nur reine Wohngebäude, sondern auch Gebäude mit Mischnutzung mit mehr als 2 Wohneinheiten unter die Anwendungspflicht.

### ▪ Klärung des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen in BW

Es stellt sich die Frage, ob die geforderte Quote aus § 35, Abs. 1 LBO für den aktuellen und zukünftigen Bedarf an barrierefrei erreichbaren Wohnraum ausreicht. Die Prognos-Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ im Rahmen der Wohnraum Allianz errechnete bei einer Annahme von ca. 95.000 altersgerechten Bestandswohnungen in 2015 einen zusätzlichen Bedarf von 390.000 altersgerechte Wohneinheiten für die Zeit zwischen 2015 bis 2040. (Das Wirtschaftsministerium nennt etwas abweichende Bestandszahlen von „zwischen 108.000 und 194.000 altersgerechten Wohnungen in Baden-Württemberg.“ (*Kleine Anfrage des Abg. Daniel Born SPD an den Landtag/ Antwort des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau/ Drucksache 16/ 4995/ 27.08.2018*.)

Um zu beurteilen, ob die LBO- Mindestanforderungen an barrierefrei erreichbaren Wohnraum hierfür ausreichen, bedarf es verlässlicher Zahlen zum tatsächlichen jährlichen Neu- und Umbau von barrierefreien Wohnungen in BW. Sinnvoll wäre daher die Erfassung der nach § 35, Abs. 1 LBO jährlich neu gebauten, bzw. umgebauten barrierefrei zugänglichen Wohneinheiten. Dies kann voraussichtlich mit überschaubarem Aufwand umgesetzt werden (Erfassungsbogen), würde aber eine belastbare landesweite Statistik ermöglichen. (*s. Fußnote 1*) Dies könnte z. B. beim „Runden Tisch“ des Demografiebeirats vorgebracht werden.

Dabei darf nicht vergessen werden, dass auch im allgemeinen Wohnungsbau – zur Vermeidung von Ghettoisierung – ein angemessener Prozentsatz rollstuhlgerechter Wohnungen (DIN 18040-2:2011-09 Anforderung "R") erforderlich ist.

## 1. LBO-Vorgaben aus § 35 Abs. 1 im Detail

Neben der Frage, ob die geforderte LBO Quote quantitativ ausreicht, werden die konkreten LBO-Vorgaben auch immer wieder im Detail diskutiert. Regelmäßig kritisieren Architekten, Planer und Bauherren die schwere Verständlichkeit der Vorgaben, die fragwürdige Vermischung der Barrierefrei-Standards und die widersprüchlichen Anforderungen an die Türschwellen bei Terrassen- oder Balkonzugängen. Daneben führt auch die sehr unterschiedliche Auslegung der LBO-Vorgaben durch die verschiedenen Baubehörden immer wieder zu Problemen bei der Planung.

### ▪ Komplizierte Barrierefrei-Vorgaben der LBO

*„Leider wurde jedoch der untaugliche und nur über komplexe, schwer verständliche Auslegungsregelungen nachvollziehbare gesetzliche Standard mit barrierefreier Erreichbarkeit, teilweiser Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl, teilweiser barrierefreier Nutzbarkeit und teilweise gar keinen Anforderungen an die Barrierefreiheit in den Wohnungen beibehalten.“ Quelle: Merkblatt Nr. 61 / Einführung zur Novelle 2019/ Architektenkammer Baden-Württemberg*

Architekten, Planer und Bauherren klagen über die komplizierten, schwer verständlichen Vorgaben der LBO BW an barrierefreien Wohnungsbau. Der fundierte, umfassende Leitfaden des Wirtschaftsministeriums „Barrierefreies Bauen in öffentlich zugänglichen Gebäuden und in Wohnungen“ könnte hierfür sehr wertvolle Erläuterungen liefern und sollte daher dringend aktualisiert werden. Er ist derzeit noch auf dem Stand vom September 2016.

### ▪ Fragwürdige Vermischung der Barrierefrei-Standards in den LBO Vorgaben

§ 35 Abs. 1 LBO fordert in barrierefrei erreichbaren Wohneinheiten ohne Rollstuhlumsteigeplatz Zimmertüren im hohen R-Standard (mit 150 cm x 150 cm Bewegungsfläche) zu Räumen im niedrigeren Barrierefrei-Nutzbar-Standard (mit 120 cm x 120 cm Bewegungsfläche). Diese Vermischung der beiden unterschiedlichen DIN-Standards scheint fragwürdig, denn wer die größeren Bewegungsflächen an der Tür braucht, der braucht sie i.d.R. doch auch im Raum. Die Umsetzung führt in der Praxis zu flächenaufwendigen Sonderlösungen; beispielweise wird der Flur vor den Zimmertüren mit 150 cm statt 120 cm Breite erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Forderung nach R-Türen innerhalb der Wohnungen nach § 35, Abs. 1 ohne Rollstuhlumsteigeplatz dringend zu überdenken.

### ▪ Das Schwellenchaos/ Balkon oder Terrasse in Wohnungen nach § 35, Abs.1

In Wohnungen nach § 35 Abs. 1 LBO wird keine barrierefreie Zugänglichkeit zum Freisitz verlangt. Dies wäre aber wünschenswert, insbesondere da die Ziel-Nutzergruppe häufig viel Zeit in der privaten Wohnung verbringt und den dazugehörenden Balkon oder die Terrasse daher auch überdurchschnittlich häufig nutzt. In der Praxis bestehen aber häufig Probleme mit Umsetzung der DIN-Forderung nach einer Null-Schwelle (Konflikt Flachdachrichtlinie/ Abdichtungs-DIN/ Gewährleistung). Als pragmatische Kompromiss-Lösungen wird daher empfohlen, in Wohnungen nach § 35, Abs. 1 die Zugänglichkeit zu Balkon oder Terrasse mit einer maximal 2 cm hohen Türschwelle zu fordern.

### ▪ **Problem der sehr unterschiedlichen LBO-Auslegung durch die Baubehörden**

Architekten und Planer beklagen die sehr unterschiedlichen Auslegungen der Anforderungen des § 35 Abs. 1 durch die jeweils zuständigen Baubehörden. Dies führt zu Unsicherheiten in der Planungsphase, die Zusatzklärungen erforderlich machen. Hier wird die landesweite Abstimmung eindeutiger LBO-Auslegungen dringend empfohlen (Baudezernenten-Besprechungen).

Konkrete Klärung scheint für folgende Punkten dringend erforderlich:

- Umrechnung der Grundfläche EG: Klare Vorgaben nötig, welche Grundfläche angesetzt wird, wenn im EG z.B. Gewerbeflächen vorhanden sind.
- Abmessung bodengleiche Dusche: eine 90 cm x 90 cm große Duschwanne reicht aus, wenn die Bewegungsfläche bis zum Duschvorgang 120 cm x 120 cm groß ist?

## **2. Erfahrungen und Empfehlungen für barrierefreies Bauen aus der Praxis von Wohnbaugesellschaften**

Empfehlungen unabhängig von den verpflichtenden Mindestanforderungen der LBO:

- Treppen in Geschosswohnungsbauten mit zwei Handläufen ausführen, auch wenn dies nicht verlangt ist. (Ältere Menschen und Menschen mit Bewegungseinschränkungen scheuen teilweise den Aufzug und sind dann auf die Treppe angewiesen)
- Taktile Elemente zur Stockwerkserkennung an Treppenanfang und -Ende (kostengünstig herstellbar und sehr hilfreich für Personen mit Seheinschränkungen)
- Die ulmer heimstätte eG gestaltet in neuen Geschosswohnungsbauten, die unter die Aufzugspflicht fallen, als nachhaltige Lösung nicht nur die Wohnungen eines Geschosses, sondern grundsätzlich alle Wohneinheiten barriere reduziert. Diese Idee könnte auch für andere Geschosswohnungsbauten geprüft werden, da mit dem ohnehin vorhandenen Aufzug die barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen gewährleistet ist.
- Möglich wäre es auch, in Geschosswohnungsbauten mit Aufzugspflicht insgesamt alle Wohnungen so vorzuplanen, dass leichter barrierefrei umgebaut werden kann.
- Bei Bestandgebäuden empfiehlt die ulmer heimstätte nur im EG bodengleiche Duschen einzubauen, da dies technisch leichter umsetzbar ist als in den Obergeschossen.
- Bei Bestandsgebäuden empfiehlt die Ulmer Heimstätte dringend die Nachrüstung von Rampen und Handläufe bei vorhandenen Stufen im Zugangsbereich des Gebäudes.
- Wohnbaugesellschaften wie Siedlungswerk und ulmer heimstätte empfehlen, durch die LBO einfachere, pragmatische Lösungen vorzugeben.
- Die letzten 10 % der Barrierefreiheit sind die kostenintensivsten Maßnahmen. Perfektion ist teuer. Daher sollte die LBO keine Maximalforderungen stellen. Rollstuhlgerichtigkeit ist aus Erfahrung der Wohnbaugesellschaften in den allermeisten Fällen nicht notwendig. Wohnungen, die nur 90–95 % der Anforderungen erfüllen, sind kostengünstig realisierbar und i.d.R. ausreichend. Entscheidend sind der tatsächliche Bedarf und die entsprechende Verfügbarkeit.
- Mit Augenmaß lassen sich viele Lösungen recht einfach und kostengünstig realisieren und so mit geringem Aufwand ein hohes Maß an Barrieren abbauen – d.h. barrierearm, nicht barrierefrei: z.B. beim Gebäudezugang (Rampen, Bewegungsflächen, Orientierungshilfen), beim Zugang zum Freisitz (niedrige minimale Schwelle 2 cm) oder dem Bad (ebenerdige Duschwanne).

### 3. Best Practice Beispiele

Über Formate wie den Dr. Ursula Broermann-Preis für beispielhaftes barrierefreies Bauen trägt die Architektenkammer mit dem Dachverband für integratives Planen und Bauen e.V. (DIPB) dazu bei, die Qualität beim barrierefreien Planen und Bauen im öffentlichen Bewusstsein zu verankern und Qualitätsmaßstäbe in der zeitgenössischen Architektur zu setzen. Der Preis wird deshalb nicht allein für herausragende baukünstlerische Leistungen vergeben, sondern für solche, die dabei auch ein besonderes Augenmerk auf die Barrierefreiheit gelegt haben und in diesem Bereich besondere, beispielgebende Lösungen aufweisen. Solche Bauwerke finden sich unter allen Arten von Bauvorhaben, die Teil unserer Städte und Ortschaften, Landschaften und unseres Lebensraums sind.

#### Parlerhof der ulmer heimstätte (2014–2017)

- Neubau von 29 qualitativ hochwertigen, barrierefreien, energiesparenden und kostengünstigen Mietwohnungen.
- Diese Wohngruppen wurden für bedürftige Menschen mit Behinderung bzw. ältere Menschen, die Unterstützung in der Lebensgestaltung benötigen, geschaffen.
- Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei nach der DIN 18040-2.  
2 Wohngruppen im Erdgeschoss wurden nach der DIN 18040-2 R für Rollstuhlfahrer geplant.
- Die Wohnanlage wurde im hohen Energiestandard "KfW Effizienzhaus 55" erstellt.
- Das Bauvorhaben erhielt im Auszeichnungsverfahren „Dr. Ursula Broermann-Preis für beispielhaftes barrierefreies Bauen 2019“ eine Anerkennung.

Das Modell der ulmer heimstätte (mit 2 R-Wohnungen im EG) oder ein Anteil von 5% ist damit auch für den allgemeinen Wohnungsbau vorbildlich.

#### *Endnote 1*

- *Hinweise auf Zahlen aus der Prognos Studie 2017: Bei Annahme von einem Bestand von 95.000 altersgerechten Wohnungen sind 390.000 altersgerechte Wohnungen bis 2040 zusätzlich erforderlich. Quelle: Prognos Studie Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg, Studie im Rahmen der Wohnraum Allianz 2017, S. 53 -57*
- *Hinweise auf abweichende Zahlenangaben des Wirtschaftsministeriums 2018: „Bei den Wohnungen, die von jüngeren Personen bewohnt werden, finden sich jedoch mutmaßlich auch altersgerechte Wohnungen, die in der Prognos-Studie nicht erfasst werden: Hier gehen die Annahmen noch weiter auseinander: der Bericht des BMUB geht hier von 1 bis 3 Prozent (Mikrozensus 2014 für Deutschland und der Zahl der Wohnungen in Baden-Württemberg Ende 2017 (5.262.252) eine Zahl von zwischen 108.000 und 194.000 altersgerechten Wohnungen in Baden-Württemberg.“ (...) „...wurden im Jahr 2017 in Baden-Württemberg zwischen 2.055 und 8.220 Wohnungen aufgrund dieser Vorschrift (3 35, Abs. 1 LBO) barrierefrei erreichbar hergestellt; abzuziehen wären von dieser Zahl allerdings die Wohnungen, die insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung von dieser Anforderung ausgenommen wurden.“ Quelle: Kleine Anfrage des Abg. Daniel Born SPD an den Landtag/ Antwort des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau/ Drucksache 16/ 4995/ 27.08.2018*
- *Hinweise auf Ergebnis des Mikrozensus 2018: Im Jahr 2018 hat das Statistische Bundesamt im Zusatzprogramm „Wohnen“ des Mikrozensus erstmals bundesweit Daten zu Barrieren beim Zugang zur Wohnung und Barrieren innerhalb der Wohnung erhoben; demnach hatten 85 % aller Seniorenhaushalte (Haushalte mit Personen im Alter ab 65 Jahren) im Jahr 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018*