Barrierefrei

Kostengünstiges Umbauen und vorausschauende Planung – wie kann es gehen?

Heike Böhmer

11. Niedersächsischer Fachtag „Wohnen im Alter“ 19. November 2018 in Nienburg

Warum bauen, modernisieren?

Private Bauherren | **Wohnungsunternehmen**

- Langfristiges, dauerhaftes Wohnen
- Gesetze / Vorschriften / Verpflichtungen
- Bezahlbares / wirtschaftliches Wohnen
- Werterhalt / -steigerung, kein Leerstand
- Vermietbarkeit / längerer Verbleib
- Nutzbarkeit und Schadenfreiheit
- Qualität, Wohnkomfort und Gesundheit

Warum bauen, modernisieren?

Private Bauherren | **Wohnungsunternehmen**

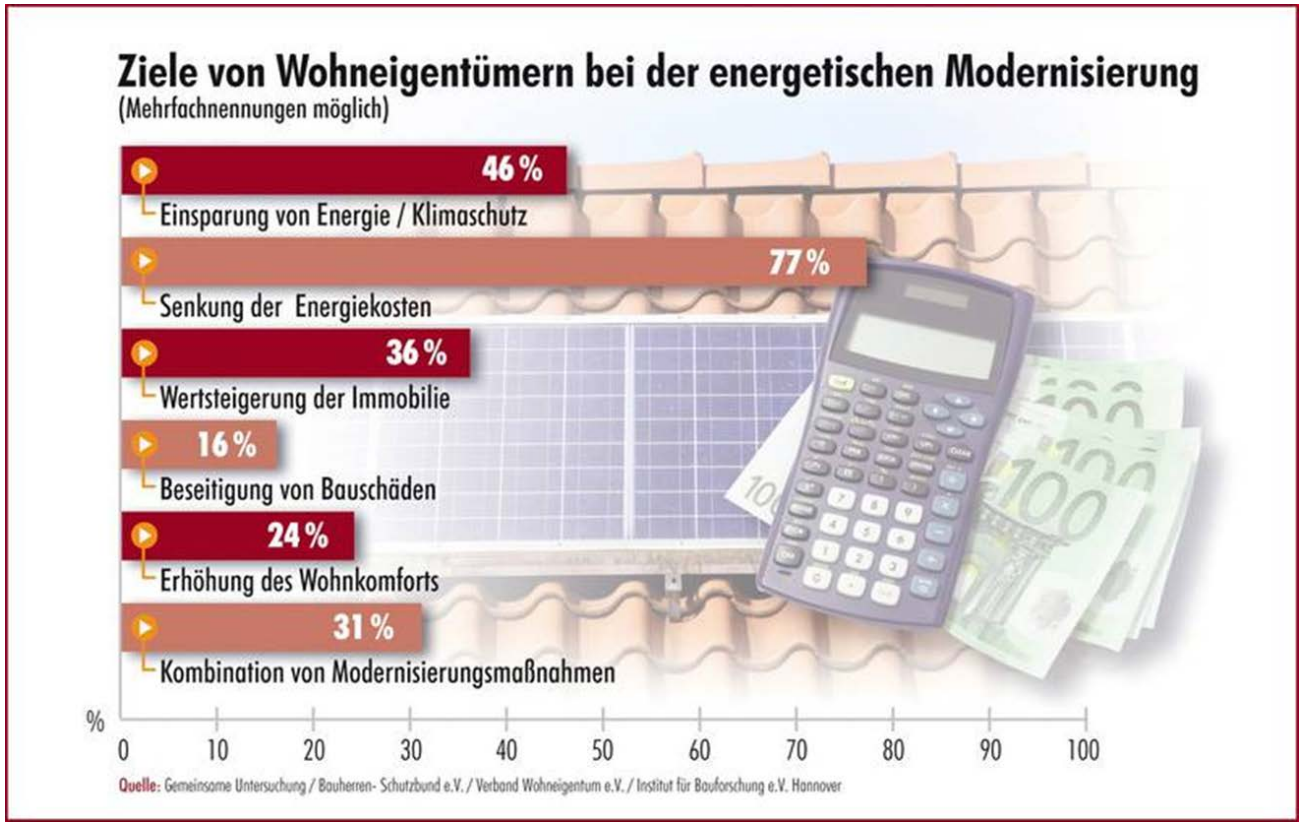


Abb., Quelle: BSB

Warum bauen, modernisieren?

Private Bauherren | **Wohnungsunternehmen**

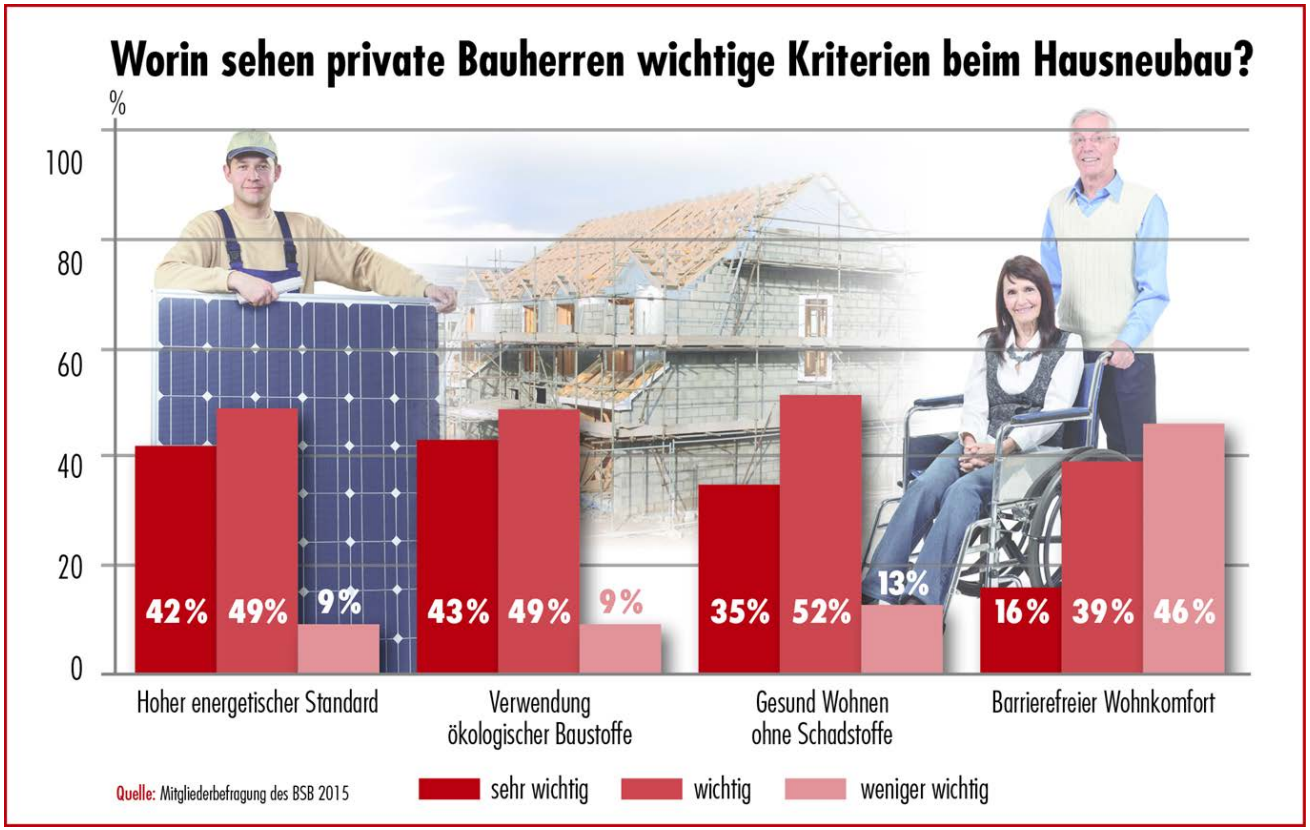


Abb., Quelle: BSB

IFB BAUFORSCHUNG

Nachhaltigkeit

Die Maßnahmenkombination macht...

...daraus nachhaltiges Wohnen!

Fotos, Quelle: IFB bzw. Internet, diverse

Begriffe

Seniorengerecht

Rollstuhlgerecht

Barriereereduziert

Rollstuhlfreundlich

Barrierearm

Betreut(es Wohnen)

Altengerecht

Komfortabel

Sicher

Behindertengerecht

DIN 18040

- Normative Verweise
  - DIN 18041: Hörsamkeit in kleinen bis mittelgroßen Räumen
  - DIN 18065: Treppen: Auszug Treppengeländer und Treppenhandläufe
  - DIN 18650-1: Schlösser und Baubeschläge – Automatische Türsysteme, Teil 2: Sicherheit an automatischen Türsystemen
  - DIN 32975: Kontraste – Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung
  - DIN 32976: Blindenschrift – Anforderungen und Maße
  - DIN EN 81-70: Zugänglichkeit von Aufzügen für Personen mit Behinderungen
  - DIN EN 1154: Schlösser und Baubeschläge Türschließmittel mit kontrolliertem Schließablauf - Anforderungen und Prüfverfahren
  - DIN EN 1217: Türen - Bedienkräfte - Anforderungen und Klassifizierung
  - DIN 32984: Bodenindikatoren

Paradigmen-wechsel

vom 2-stufigen Konzept

2 DIN-Standard 18040-2R — rollstuhl-gerecht

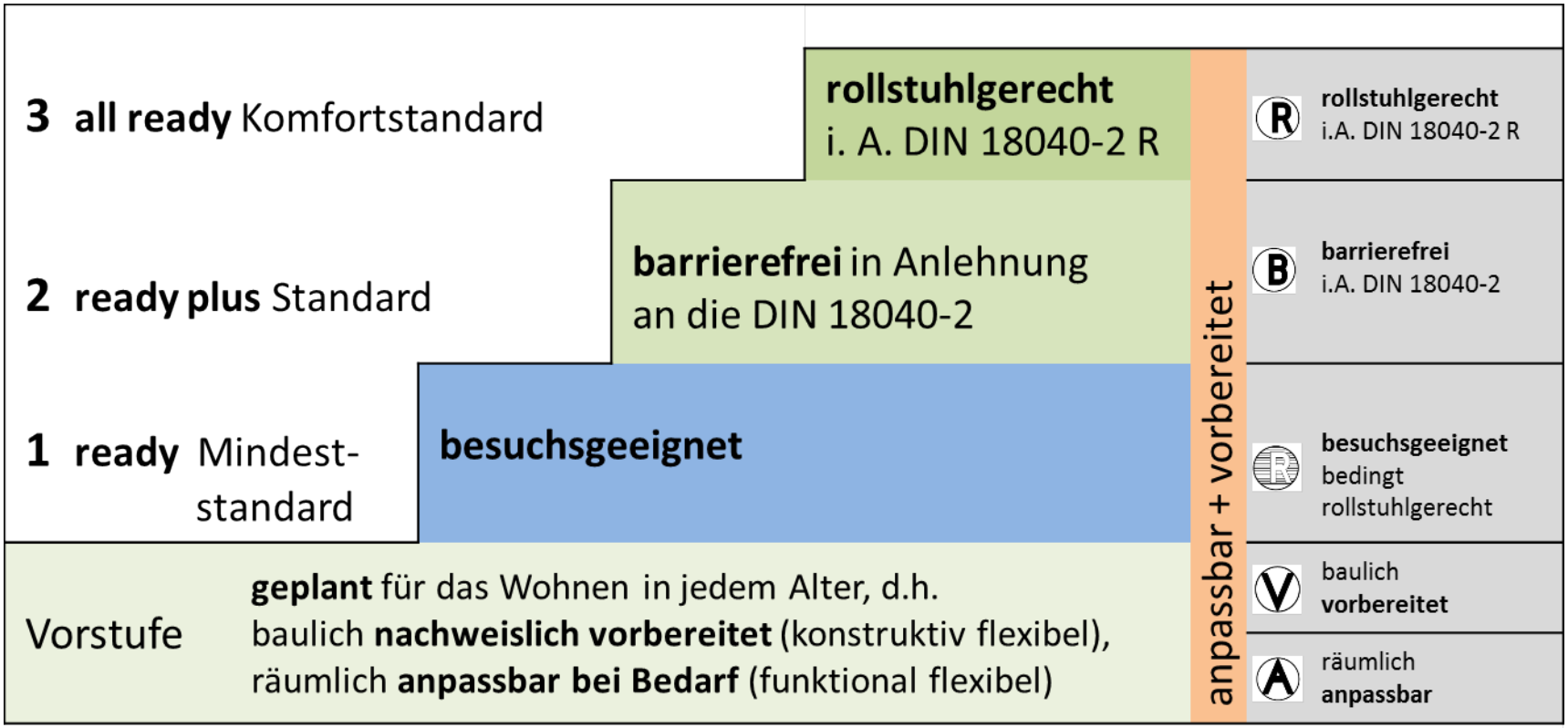
1 DIN-Standard 18040-2 — barrierefrei

i.d.R. nicht ausreichend **barrierearm**
bedingt barrierefrei, ohne Standard ausgeführt

Quelle: ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Paradigmen-wechsel

3-stufiges ready-Konzept



Quelle: ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn

Rahmenbedingungen kombinieren

Barrierefrei

Abdichtung

- **Altersgerecht umbauen + Energieeffizient sanieren**
- **Barrierearme + energieeffiziente Maßnahmen mit Sicherheits-maßnahmen kombinieren**

Luftdichtheit

Brandschutz

z.B. schwergängige Türen

Sicherheit (Einbruchschutz)

Innovative Bauteile

Fensterart

Fenstergröße

Einbau

Wärmeschutz

Verschattung

Bedienung

Sicherheit

Brand- und Schallschutz

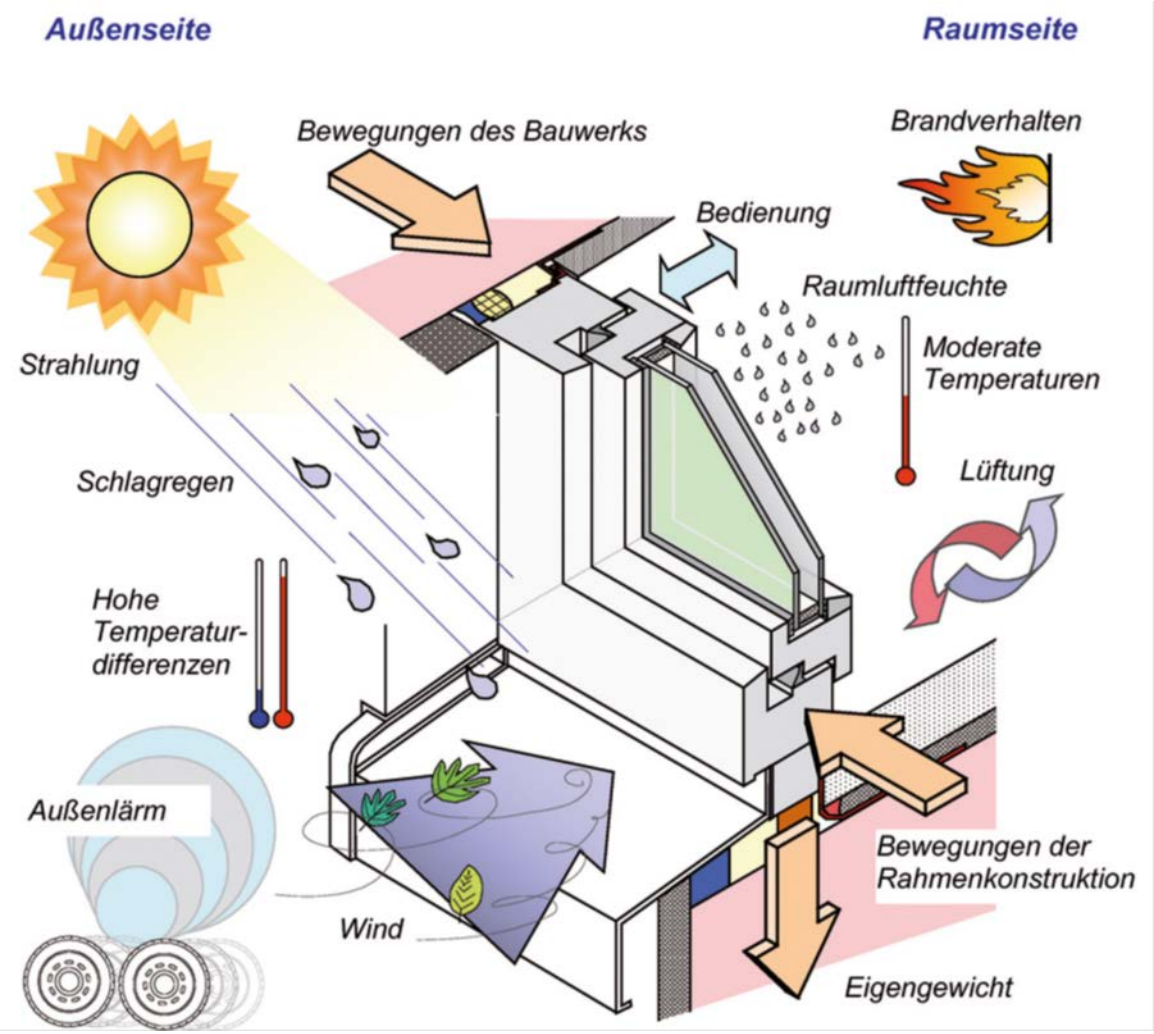


Abb., Quelle: Internet, diverse

IFB BAUFORSCHUNG

Förderung

Altersgerecht Umbauen und Energieeffizient Sanieren

Kombinieren Sie barrierearme und energieeffiziente Maßnahmen mit Einbruchschutz

Barrierearme oder energieeffiziente Maßnahme	Förderfähige Investitionen*	KfW Förderprodukt
Barrierearme/energie-effiziente Haus- und Wohnungstüren	› Einbau neuer einbruchhemmender Haus- und Wohnungstüren	› Energieeffizient Sanieren (151/152, 430), › Altersgerecht Umbauen (159, 455)
Barrierearme/energie-effiziente Fenster und Fenstertüren	› Einbau oder Aufarbeitung von einbruchhemmenden Fenstern › nachträglicher Einbau von Rollläden und Fenstergittern	› Energieeffizient Sanieren (151/152, 430)
	› nachträglicher Einbau von elektr. Antriebssystemen bei Rollläden	› Altersgerecht Umbauen (159, 455)
Alarmanlage und Beleuchtung	› Bewegungsmelder › Systeme zur Einbruchs- und Überfallmeldung › Beleuchtung Eingangsbereich	› Altersgerecht Umbauen (159, 455)
Überprüfung von Besuchern	› Einbau von Türspionen › Gegensprechanlagen	› Altersgerecht Umbauen (159, 455)

* Details siehe Anlage zum Produktmerkblatt „ Liste der förderfähigen Maßnahmen“

Nachhaltigkeit

Die Maßnahmenkombination macht...

...daraus nachhaltiges Wohnen!

Fotos, Quelle: IFB bzw. Internet, diverse

IFB BAUFORSCHUNG

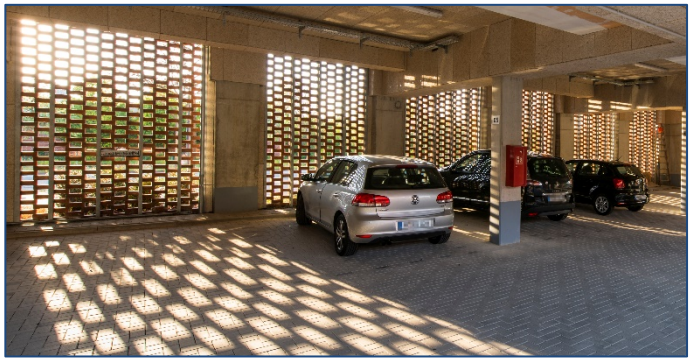
Nachhaltigkeit …
klug
weiterdenken

Die Maßnahmenkombination macht...

...daraus nachhaltiges Wohnen!

Fotos, Quelle: IFB bzw. Internet, diverse

Beispiele



Neubau

Effizient und ökologisch

- Holzfenster
- Linoleumböden
- Gründach
- kein PVC und Aluminium
- Energiestandard, KfW 70
- Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Klinkerfassade
- Qualitätssicherung durch IFB Hannover

Barrierefrei und komfortabel

- Schwellenfreie Balkonzugänge
- Bodengleiche Duschen
- Breitere Türen und Flure
- große Aufzüge
- Rollstuhlabstellflächen
- Seitlicher Anfahrschutz
- Größere Stellplatzflächen

sicher

- Beleuchtungskonzept
- Freiraumgestaltung

Fotos, Quelle: hanova

Mehrkosten 6 Fenster / Fenstertür:
10 % (barrierefrei, Sicherheit)

Beispiele

Fotos, Quelle: IFB

Beispiel MFH privat

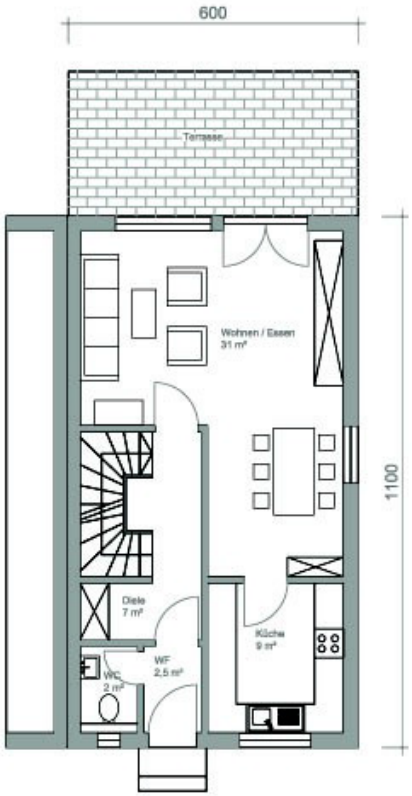
Nachrüstung einer Aufzugs-anlage im bewohnten Zustand

Kosten: 100.000 Euro zzgl. NK im Denkmal

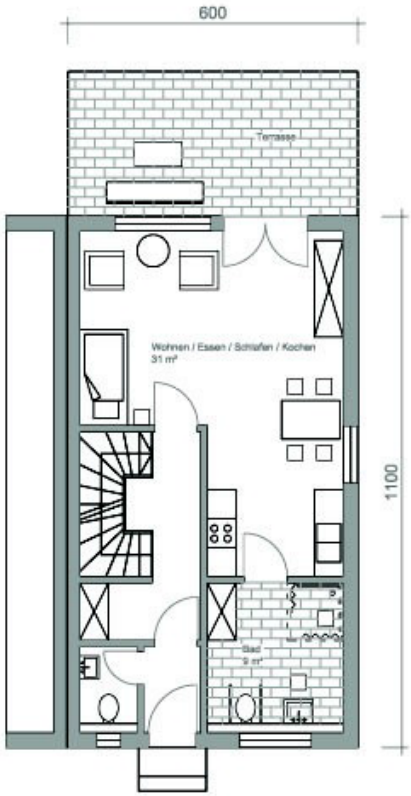
Fotos, Quelle: IFB

Beispiel Reihenhaus

Umbau im Bestand Eigenheim



Doppelhaushälfte 6 m x 11 m
Wohnfläche EG - 51,5 m²
Schlafräume und Bad im 1. OG



Doppelhaushälfte 6 m x 11 m
Appartment im EG - 40 m²
1. OG eigene Einheit mit Küche

Fotos/Abb., Quelle: IFB bzw. BSB

IFB BAUFORSCHUNG

Beispiel Reihenhaus

Erdgeschoss wird Wohn-Schlaf-appartement

KFW 55

Solare Trinkwasser-erwärmung

Passivhaus-Bauelemente

1. Küche wird Bad (Kosten ca. 12. - 15.000 €)

- Ausbau der Küche, Abbruch des Bodens
- Sanitärleitungen für WC, Dusche und Waschbecken verlegen,
- Bohrungen zum Keller, Verlegen neuer Leitungen
- Boden neu fliesen, Einbau eines Bodenablaufs für die Dusche
- Wände Fliesen
- Einbau des WC`s, Waschbecken, Haltegriffe

2. Esszimmer wird Küche (Kosten ca. 4. - 5.000 €)

- große Küche in der Regel nicht mehr nötig
- Neue Möbel, unterfahrbare Arbeitsplatten
- Neuer rutschfester Boden

2. Wohnzimmer wird Wohn-Schlafzimmer (Kosten ca. 6. – 7.000 €)

- Weniger Möbel, mehr Bewegungsfläche
- Lichtschalter / Leuchten neu verlegen, Telefon neben dem Bett
- Bequeme / sichere Sitzmöbel
- Pflegeleichter Boden ohne Stolperfallen wie lose Teppiche
- Bett auf Rollen, höhenverstellbar
- Terrassentüre neu, schwellenfrei
- Rollläden mit elektrischem Antrieb und Fernbedienung.

effizient, sicher
komfortabel

Beispiel Heimkehr

Nachrüstung von Aufzugsanlagen

- Bestandsaufnahme
  (welche Daten benötige ich?)
- Zielsetzung
  (was will ich + was kann ich erreichen?)
- Umsetzung
  - Nachrüstung TH-Kern-Anlage
  - Außenaufzug, Nachrüstung im bewohnten Zustand
  - Entkernen und Neubau
  - Abriss und Neubau

Beispiel Heimkehr

Nachrüstung von Aufzugsanlagen

Bestands-aufnahme

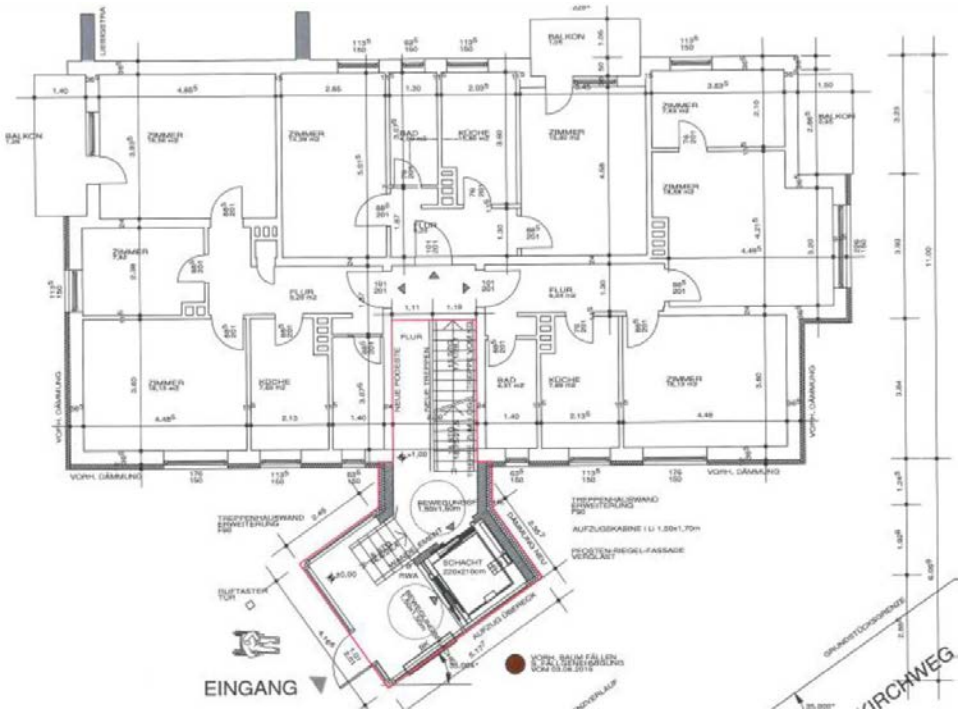
- Anzahl der Geschosse und Wohneinheiten
- Baujahr und Denkmalschutz
- Grundrisse
- Lage des Treppenhauses
- Fassadenelemente und Nutzung der Fläche neben dem Treppenhaus
- Anzahl der anschließbaren Wohneinheiten
- Optionale Aufzugsanlage
- Verlust der Wohnfläche
- Geschätzte Kosten

Beispiel Heimkehr

Nachrüstung Aufzugsanlagen im bewohnten Zustand

Außenaufzug:
Kosten: 400.000 Euro

Liebigstraße



Fotos, Quelle: Heimkehr Wohnungsgenossenschaft eG

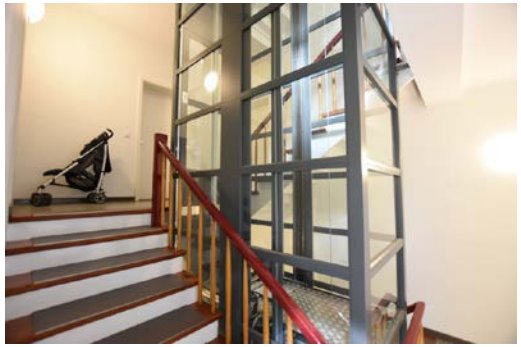
IFB BAUFORSCHUNG

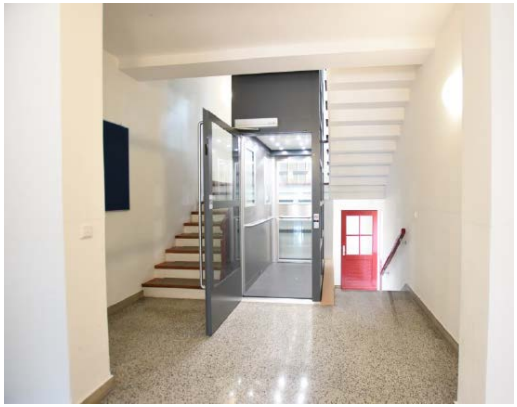
Beispiel Heimkehr

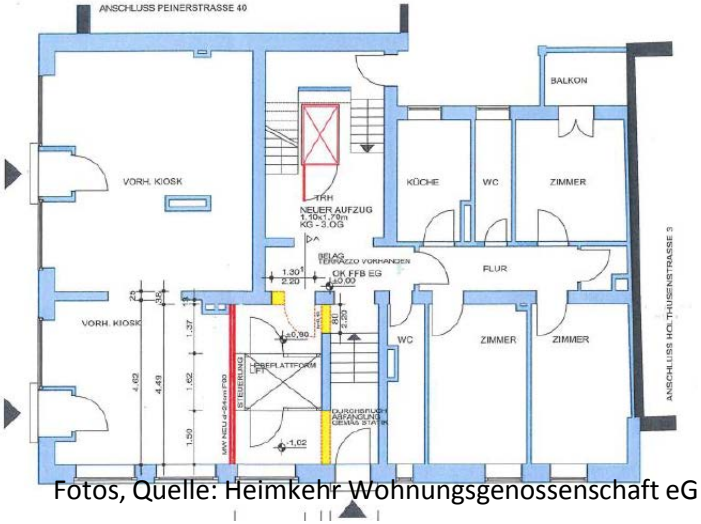
Nachrüstung Aufzugsanlagen im bewohnten Zustand

Innenaufzug und Innen-hebeanlage:
Kosten: 270.000 Euro

Holthusenstraße







Fotos, Quelle: Heimkehr Wohnungsgenossenschaft eG

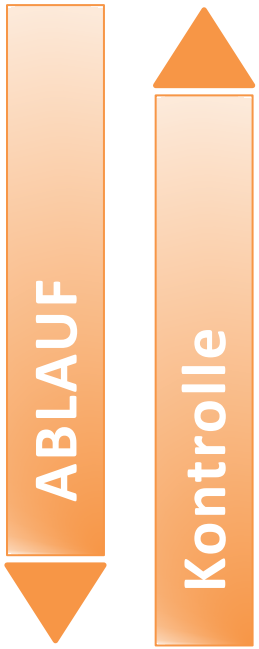
IFB BAUFORSCHUNG

Beispiele

Fotos, Quelle: Heimkehr Wohnungsgenossenschaft eG

IFB BAUFORSCHUNG

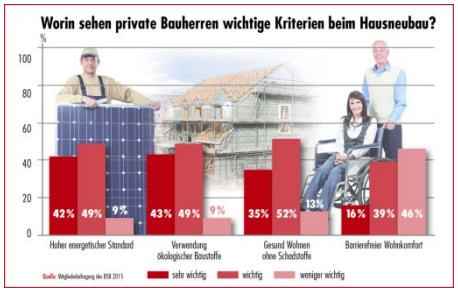
Bedarf ermitteln



- Bedarf: Worauf ist zu achten?
  Erfordernisse (kurz-, mittel- und langfristig)
- Ziel: Grundlage für ein optimales Ergebnis
  - Bedarfserfüllung (kurz-, mittel- und langfristig)
  - Qualität / Komfort
  - Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit / Werthaltigkeit
  - Ist an alles gedacht?
- Planung: Was muss sie leisten?
  - Bedarf aufzeigen
  - integrale Planung, ganzheitlicher Ansatz
  - Lebenszyklus / Nutzung / Schritte aufzeigen
- Beratung: Wirtschaftlichkeit + Umsetzung
  - Finanzierung und Fördermittel
  - Begleitung und qualitätssichernde Maßnahmen (Prozess und Ergebnis)

Planungs- und Bauprozess: Prozess

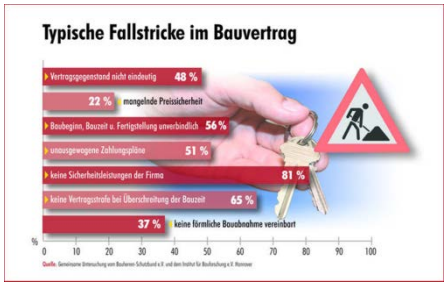
Ein kluger Prozess schafft Qualität und Wirtschaftlichkeit!



Qualität
Wirtschaftlichkeit

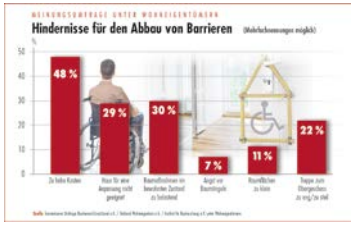
Anforderungen
Ziele, Wünsche

Bedarfsplanung
Vertrag



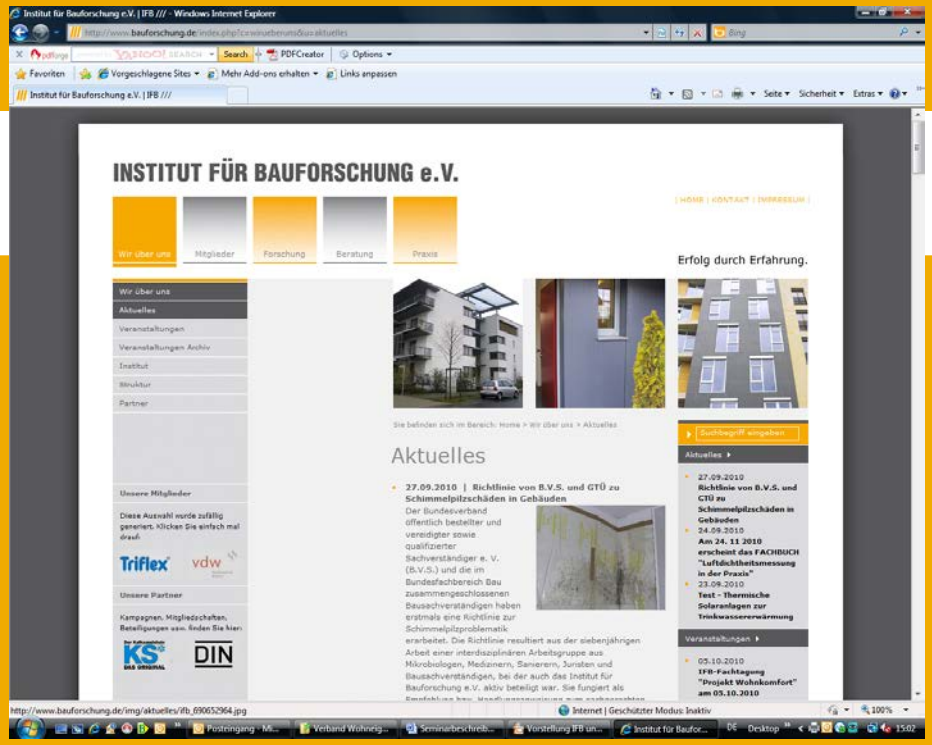
Umsetzung
Begleitung / QS

Planung
Ziel



IFB BAUFORSCHUNG

Abb., Fotos, Quelle: IFB, BSB



boehmer@bauforschung.de
www.bauforschung.de

Danke
für Ihr Interesse!

Die Entnahme, Verwendung, Nutzung oder Veröffentlichung von Texten oder Bildern sowie Teilen davon ist ausdrücklich nur nach vorheriger Einwilligung des Eigentümers des Vortrags gestattet. Rechtliche Schritte vorbehalten!

IFB BAUFORSCHUNG