

Landeshauptstadt
München

BauZentrum
München

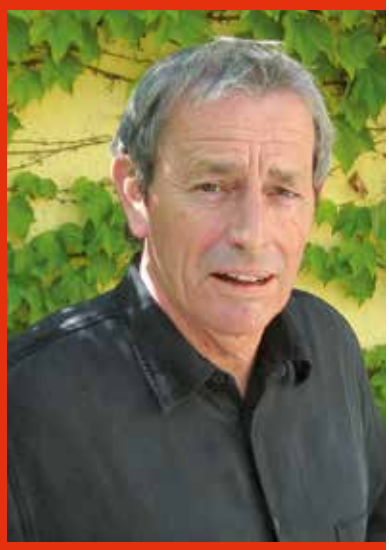
Fachwissen

Gebäudemodernisierung:
Barrierefrei Wohnen

Leitfaden mit Planungsgrundlagen, Kosten und Beispielen

BauZentrum
München

Der Leitfaden ist auch als Download verfügbar:
www.muenchen.de/bauzentrum



Danksagung

Für die konstruktive und vertrauensvolle Unterstützung bei der Erstellung dieses Leitfadens danke ich Herrn Roland Gräbel und Herrn Christoph Tenbusch vom Bauzentrum München.

Für seine tatkräftige Hilfe danke ich Sascha Kohmann.

Michael Klingseisen

Zum Verfasser des Leitfadens „Gebäudemodernisierung: Barrierefrei Wohnen“

Michael Klingseisen ist Dipl.-Ing. (FH) Architekt und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet barrierefreies und rollstuhlgerechtes Planen und Bauen. Er ist Mitglied in der Beratervereinigung des Bauzentrums und im Netzwerk Baukompetenz München (BKM).

Als Architekt ist er vornehmlich im Wohnungs- und Verwaltungsbau tätig. Als Sachverständiger und Architekt setzt er die barrierefrei Bauweise planerisch und baulich um. Als Sachverständiger verfasst er Gutachten für Gerichte und Privatleute, hält Vorträge und Referate und berät alle am Bau Beteiligten.

Herausgeberin:

Landeshauptstadt München
Referat für Klima- und Umweltschutz
Bauzentrum München
Konrad-Zuse-Platz 12
81829 München

Stand: April 2013

Verfasser: Michael Klingseisen,
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Im Auftrag der Landeshauptstadt
München, Referat für Klima- und
Umweltschutz

Fotos und Grafiken:
Michael Klingeisen
Titel: © mrfotos – Fotolia

Umschlag: Reisserdesign, München

Gebäudemodernisierung: Barrierefrei Wohnen

Leitfaden mit Planungsgrundlagen, Kosten und Beispielen

1. Auflage, April 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen

2. Allgemeines
2.1 Jede Sanierung am Gebäude zum Abbau von Barrieren nutzen
2.2 Die Einhaltung von Normen
2.3 Die rollstuhlgerechte Wohnung
2.4 Die barrierefreie Wohnung
2.5 Kontrastreiche Gestaltung und Optimierung der Beleuchtung

3. Beispielhafte Maßnahmen rund um das Haus
3.1 Erneuerung der Zugangswege zum Haus
3.2 Einsatz kleinerer Müll-Container
3.3 Gebäude-Eingang: Rampe oder Hublift
3.3.1 Anbau von Rampen am Gebäudeeingang
3.3.2 Hublifte am Gebäudeeingang
3.4 Anbau von Außen-Aufzügen
3.5 Automatische Türöffner an Hauseingangs- und Kellertüren

4. Aufzüge und Treppen innerhalb des Hauses
4.1 Treppenlifte im Gebäude-Inneren
4.2 Einbau von Innen-Aufzügen
4.3 Maßnahmen an Treppen
4.3.1 Einbau eines zweiten Handlaufs
4.3.2 Verwendung von Kontrasten an Treppen
4.3.3 Erholungsplatz im Treppenhaus

5. Die Wohnung
5.1 Austausch von Fenstergriffen und Türdrückern
5.2 Einbauhöhe von 85 Zentimetern für neue Schalter, Steckdosen, Türgriffe und Heizkörperventile
5.3 Fenstervergrößerung
5.4 Türverbreiterung
5.5 Badumbau und bodengleiche Dusche
5.6 Austausch der Waschtisch-Armatur
5.7 Nachträgliche Aufbringung von rutschhemmenden Oberflächen

5.8 Erneuerung der Bodenbeläge im Gebäude-Inneren
5.9 Zugang zu Balkon oder Terrasse

6. Beispiele für barrierefreie oder rollstuhlgerechte Umbauten
6.1 Abbau von Barrieren in einer Wohnung
6.2 Rollstuhlgerechter Umbau eines Einfamilienhauses
6.3 Abbau von Barrieren in einem Mehrfamilienhaus

7. Rechtliche Anforderungen:
- Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz (BayBGG)

8. Technische Richtlinien: Die DIN Norm 18040, Teil 2, Wohnungen

9. Steuerliche Absetzbarkeit von behinderungsbedingten Umbaumaßnahmen

10. Fördermöglichkeiten, Finanzielle Unterstützung

11. Beratung und Informationen zum barrierefreien Bauen in München

12. Haftungsausschluss / Urheberschutz

1. Vorbemerkungen

Barrierefreie Wohnflächen sind ein Komfortfaktor in jedem Alter.
Das zeigt sich in vielen Situationen: wenn Getränkekasten, größere Einkaufe oder sperrige Sportgeräte in die Wohnung oder in den Keller zu bringen sind; wenn für einen Kinderwagen Abstellplätze fehlen; wenn nach einer Sportverletzung oder einer Krankheit die Bewegungsfreiheit eingeschränkt ist. Und wenn ein Rollstuhl benötigt wird, ist meist bereits an der Stufe zum Hauseingang Schluss. Ohne Hilfestellung wird das Haus nicht erreicht. Warum auch immer noch so gebaut wird – das muss nicht sein und geht auch anders!

In einer barrierefreien Wohnung können die Bewohnerinnen und Bewohner im Idealfall bis in das hohe Alter im lieb gewonnen Wohnraum verbleiben. Mit dem Geld für einen eingesparten Umzug können sie sich dann viele weitere Hilfestellungen leisten, die das tägliche Leben erheblich erleichtern. Hierzu bietet dieser Leitfaden viele Ratschläge für sinnvolle Maßnahmen.

Für ein lebenslanges komfortables Wohnumfeld ist auch der Leistungsabfall in den Bereichen Mobilität, Sensorik und Koordination zu beachten. Die Sehkraft der Augen wird schlechter, die Beweglichkeit ist zum Beispiel durch abgenutzte Gelenke oft reduziert. Auch Herz und Kreislauf erlauben oft keine großen Anstrengungen mehr. Die Lebensräume und Bewegungsradien werden kleiner und die Wohnung erhält einen immer höheren Stellenwert.

Um eine weitgehend hohe Lebensqualität möglichst lange zu sichern, empfiehlt es sich, rechtzeitig entsprechende bauliche Maßnahmen umzusetzen, Barrieren zu reduzieren und die Wohnung an die körperliche und geistige Leistungsfähigkeit anzupassen.

2. Allgemeines

2.1 Jede Sanierung am Gebäude zum Abbau von Barrieren nutzen

Bei vielen Altbauten sind Modernisierungs-Maßnahmen geplant. Meist steht dabei im Vordergrund, dass bei steigenden Energiekosten die Nebenkosten in einem bezahlbaren Rahmen bleiben sollen. Aber im Zuge solcher Umbauten lassen sich oft auch weitere Veränderungen mit überschaubarem Aufwand und manchmal ohne große Probleme umsetzen.

Tipp: Jede Gelegenheit der energetischen Sanierung nutzen und dabei ein Höchstmaß an Maßnahmen für mehr Barrierefreiheit einplanen!

Bei der Planung von größeren Umbauten empfiehlt sich immer, eine professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen, zum Beispiel durch eine erfahrene Architektin oder einen erfahrenen Architekten. Diese Planungskosten können sich bei der Entwicklung richtiger Sanierungsstrategien mehrfach auszahlen. Nur ein Beispiel: Bei einem Umbau sind energetisch optimierte Türen geplant. Wenn in wenigen Jahren diese Türen wieder entfernt werden müssen, weil der Eingang zu schmal und unüberwindbar geworden ist, dann war dies keine vorausschauende Planung.

Anmerkung zu Neubauten: Die Realisierung von barrierefreien Konzepten stößt oft auf den Vorbehalt, sie seien mit hohen Mehrkosten verbunden. Doch bereits die ersten Erfahrungen mit Neubauten aus den 90-er Jahren lassen die Aussage zu, dass die barrierefreie Bauweise grundsätzlich nicht teurer ist. Die meisten Maßnahmen sind kostenneutral zu verwirklichen. Wenn tatsächlich Mehrkosten entstehen, wie zum Beispiel durch den notwendigen Aufzug, können diese mit der bequemeren Nutzung, dem Verbleib in der Wohnung bei Behinderung, der dauerhaften Vermietbarkeit und der Vermeidung von kostenträchtigen Umbauten ins Verhältnis gesetzt werden.

Wer heute in einem Gebäude mit vielen Barrieren wohnt, dem empfehlen wir, unter Einbeziehung einer neutralen Fachberatung jede Sanierung am Gebäude zum Abbau von Barrieren nutzen. Eine neutrale Beratung hilft dabei, die zur Gewohnheit gewordenen Barrieren rechtzeitig wahrzunehmen.

Bei Sanierungen können folgende Ziele im Mittelpunkt stehen:

- Die Veränderung der Grundrisse, um mehr Flexibilität für die Nutzung zu schaffen: Zum Beispiel für die Verlegung von zentralen Funktionen für Bewohnerinnen und Bewohner in die Nähe des Eingangsbereiches und die Einrichtung von Räumen für Besucher und helfende Personen.

- Eine durchdachte funktionale Wohnraumgestaltung kann bei Bedarf die fehlende oder verloren gegangene körperliche Leistungsfähigkeit weitgehend ausgleichen. Dazu gehören zum Beispiel die Vergrösserung der Bewegungsflächen in Bad und Küche.

- Eine auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmte Einrichtung kann den durch das Alter bedingten körperlichen Defiziten entgegenwirken, zum Beispiel bei Arbeitsflächen und Sitzhöhen.

Es empfiehlt sich, früh die Möglichkeit körperlicher Schwächen einzuplanen und rechtzeitig Veränderungen im Wohnbereich einzuleiten. So vermeidet man, dass sich für das traute Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung oft von einem auf den anderen Tag die Frage stellt: Kann ich hier noch wohnen? Kann ein teurer Umbau finanziert werden? Gebaut für 100 Jahre, sind die Immobilien im Alter oft nicht mehr nutzbar.

Nach einer Studie des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) liegt der Anteil altersgerechter Wohnungen in Deutschland gerade mal bei ein Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Bis 2020 besteht nach BFW-Angaben der Bedarf, rund 800.000 Wohnungen zusätzlich altersgerecht, also barrierefrei umzubauen oder neu zu errichten. Und dies nicht nur, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden, sondern auch, um die in absehbarer Zeit defizitäre Pflegeversicherung zu entlasten.

Tipp: Der Wert und die Rendite einer Immobilie steigt, wenn durch entsprechende Planung und geeignete bauliche Maßnahmen dem absehbaren Bedarf an Wohnraum mit wenig Barrieren gerecht wird. Denn der deutlich überwiegende Immobilienbestand erfüllt diese Anforderungen nicht.

2.2 Die Einhaltung von Normen

Dieser Leitfaden stellt Ihnen die wichtigsten Modernisierungs-Maßnahmen für mehr Barrierefreiheit, also zum Abbau von bestehenden Barrieren vor. Bei jeder geplanten Maßnahme stellt sich die Frage, in welchem Umfang sie sich an den einschlägigen DIN Normen orientieren muss, beziehungsweise ob sie deren Anforderungen einhalten kann. Die vollständige Umsetzung der Norminhalte ist aber bei Bauten im Bestand auf Grund der vorhandenen Rahmenbedingungen meist nicht möglich. In den Vorbemerkungen zu den Normen wird deswegen auch festgehalten, dass diese für Bauten im Bestand nur sinngemäß gelten. Die DIN 18040-2, Wohnungen, definiert Anforderungen für den Neubau von Wohnungen und kann für Umbauten und Modernisierungen sinngemäß herangezogen werden.
Im Falle einer Generalsanierung oder eines Neubaus wird natürlich empfohlen, die später noch detailliert dargestellten Normen vollständig umzusetzen.

Jeder Umbau ist ein Einzelfall, ein Prototyp. Es kann keine allgemeingültige Formel für barrierefreie Umbauten im Bestand geben. Bei jeder baulichen Maßnahme muss das Für und Wider sorgfältig gegeneinander abgewogen und gesondert entschieden werden.

Doch jede abgebaute Barriere kann auch als kleiner Sieg gewertet werden.

Folgende Definitionen sollen Ihnen das Lesen dieses Leitfadens erleichtern:

2.3 Die rollstuhlgerechte Wohnung

Grundlegendes Maß der rollstuhlgerechten Wohnung sind die Abmessungen eines Elektrorollstuhles und die daraus resultierenden Bewegungsflächen von 1,50 Meter auf 1,50 Meter. Die Grundrisse werden entsprechend größer, die Wohnung und der Zugang zu ihr muss absolut schwellenfrei sein. Die Türen müssen mindestens 90 Zentimeter lichte Breite aufweisen.

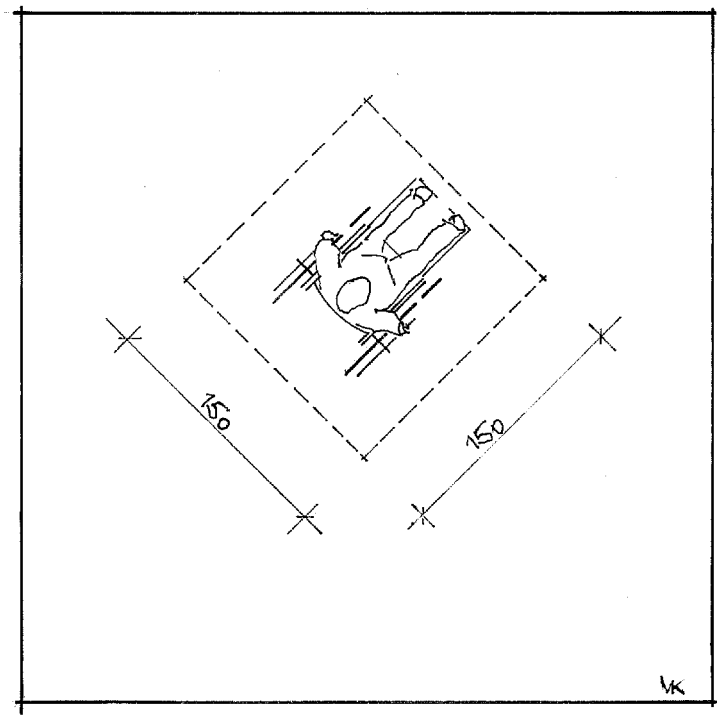


Abbildung 1:
Bewegungsflächen für Rollstühle nach DIN 18040

2.4 Die barrierefreie Wohnung

Die zugrundeliegenden Bewegungsflächen in der barrierefreien Wohnung betragen 1,20 Meter auf 1,20 Meter. Auch hier wird Schwellenlosigkeit für Zugang und Wohnung gefordert. Die Türbreiten müssen mindestens 80 Zentimeter lichte Breite aufweisen.

2.5 Kontrastreiche Gestaltung und Optimierung der Beleuchtung

Bei beiden Wohnungstypen ist darauf zu achten, dass sie auch Menschen mit Sehbehinderungen gut nutzen können. Das bedeutet: Kontrastreiche Gestaltung und gute Beleuchtung.

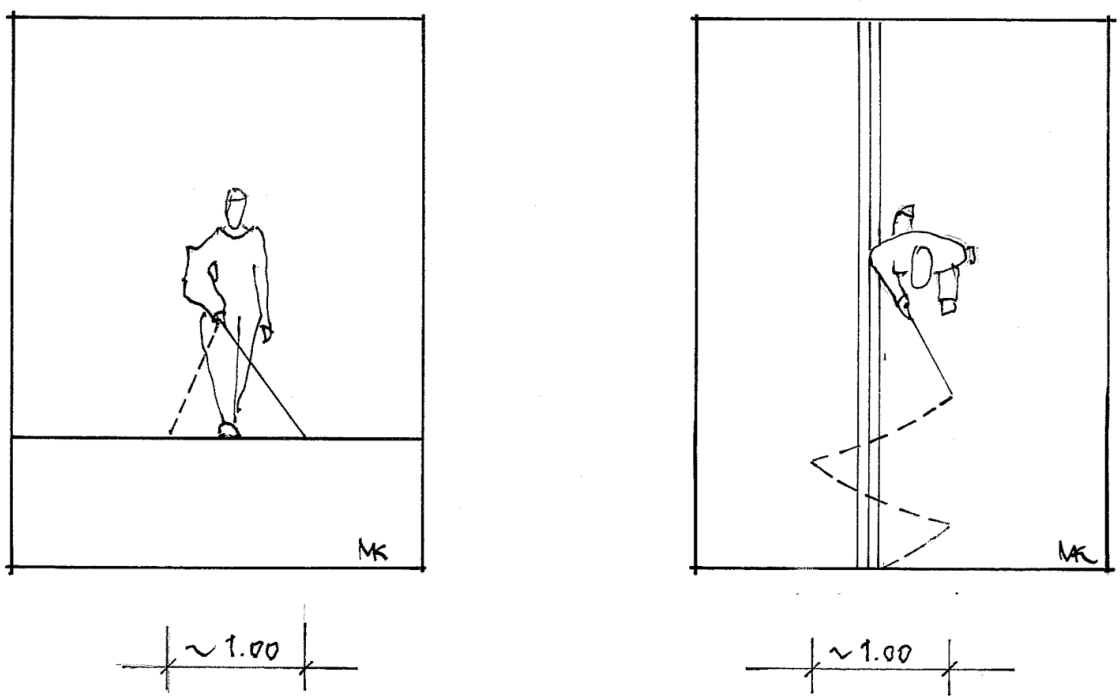


Abbildung 2: Ein blinder Mensch tastet mit seinem Langstock einen Bereich von etwa einem Meter Breite ab. Er benötigt einen Leitstreifen zur Orientierung

Unsere Augen benötigen alle Informationen, damit unser Gehirn dann die richtigen Schlüsse ziehen kann. Dies ist eine Grundvoraussetzung für geistige Regsamkeit sowie den Erhalt der körperlichen Beweglichkeit. Bei allen bekannten Einschränkungen im Sehbereich ist die Brille ein wichtiges Hilfsmittel aber nicht immer alleine ausreichend. Hindernisse oder Barrieren werden erst dann erkannt, wenn auch die Beleuchtungsstärke ausreichend ist. Grundsätzlich sollten gerade auch die Eingangsbereiche und Flurbereiche eines Wohngebäudes gut und blendfrei ausgeleuchtet sein. Von einem hellen Treppenhaus kommend muss die Beleuchtungsstärke im Wohnungsflur annähernd gleich sein, will man

nicht im Dunkel tappen und womöglich über einen Stuhl stolpern. Die Fähigkeit der Augen zur Hell/Dunkel-Adaptation wird mit dem Alter langsamer. Wichtig ist, dass das Licht möglichst blendfrei ist. Indirektes Licht kann den ganzen Raum gut erhellen und blendfrei erfahrbar machen. Zusätzliche Leuchten akzentuieren den Raum und betonen besondere Bereiche. In der Nacht kann der Gang zum WC durch Nachtlichter, die den Fußboden ausleuchten, erleichtert werden. Im Bereich der Beleuchtung können bei jedem Haus Verbesserungen erreicht werden - die Kosten sind abhängig von der eigenen Auswahl.

3. Beispielhafte Maßnahmen rund um das Haus

Hinweis:
Alle nachfolgend ausgewiesenen Kostenschätzungen sind einschließlich Mehrwertsteuer angegeben. Alle Kostenangaben können nur als Anhaltspunkte dienen.
Als Beispiel: Ein Badumbau in einem Erdgeschoss mit Platz für einen Schuttcontainer im Vorgarten wird günstiger ausfallen als ein Badumbau im vierten Obergeschoss ohne Aufzug.

3.1 Erneuerung der Zugangswege zum Gebäude

Sollten die Wege zum Haus bereits beschädigt sein und zur Sanierung anstehen, empfiehlt es sich die neuen Beläge mit Bedacht auszuwählen. Die heute so beliebten Beläge aus Groß- oder Kleinsteinpflaster sind sicherlich für das Auge sehr schön zu betrachten.



Abbildung 3: Gut zu begehen, gut zu befahren



Abbildung 4: Schön für das Auge, aber nur mühsam zu begehen

Aber: Radfahrerinnen und Radfahrer meiden diese Beläge; für Kinder im Kinderwagen sind sie bereits unangenehm; wenn Damen mit eleganten hohen Schuhen auf diesen Belägen mit dem Knöchel umknicken besteht bereits Verletzungsgefahr, für Menschen mit Krücken sind sie nur sehr schwer zu begehen und für Menschen, die sich mit einem Rollator oder Rollstuhl fortbewegen sind sie eine Zumutung.

Neue Fußwegbeläge sollten nach Kriterien ausgewählt werden, die eine leichte Begehbarkeit und eine erschütterungsarme Befahrbarkeit ermöglichen. Das Längsgefälle darf drei Prozent, die Querneigung darf 2,5 Prozent nicht übersteigen.

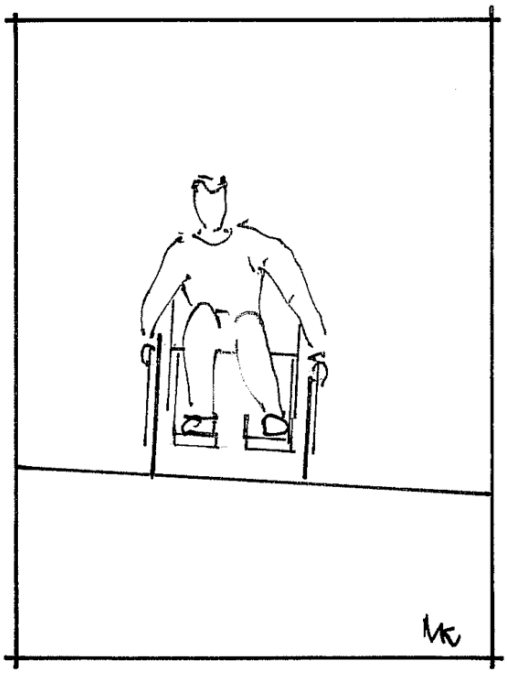


Abbildung 5: Ist die Querneigung eines Weges zu stark, kann eine Rollstuhlfahrerin, ein Rollstuhlfahrer die Herrschaft über das Gerät verlieren.

Maßnahme: Erneuerung von Zugangswegen: Eine kostengünstige und gut begehbare Lösung sind zum Beispiel die „Münchner Gehwegplatten“ aus Beton.
Kosten: Betonverbundpflaster, einfach, etwa 70 Euro pro Quadratmeter inklusive Einbau. Nachdem die vermeintlich schöneren Beläge meist teurer sind, können mit dieser Lösung sogar Kosten eingespart werden.

3.2 Einsatz kleinerer Container in Müllsammelstellen

Bei Mehrfamilienhäusern werden gerne große Müllcontainer mit einer Einwurfhöhe von 125 Zentimetern oder sogar 137 Zentimetern verwendet. Diese Einwurfhöhe ist für manche ältere Menschen bereits ein unüberwindbares Problem: Mit einer Hand den Verschlussdeckel öffnen, mit der anderen den Müll einwerfen ist dann manchmal nicht mehr möglich und für Menschen, die sich mit Krücken, mit dem Rollator oder dem Rollstuhl fortbewegen unmöglich. Weil aber auch Kinder oft den Müll entsorgen und mangels Einsicht in hohe Container oder unüberwindbaren Einwurfhöhen den Müll nicht korrekt einwerfen oder am Boden entsorgen hat die Maßnahme mehrfachen Nutzen.
Eine Einwurfhöhe von 100 Zentimetern übertrifft zwar immer noch die von der DIN Norm geforderte Höhe von 85 Zentimetern, stellt aber bereits eine Erleichterung dar und vergrößert auch die Bewegungsflächen vor den Containern.

Maßnahme: Der Einsatz kleinerer Container in Müllsammelstellen mit einer Einwurfhöhe von etwa 100 Zentimetern.
Kosten: Ein Müllbehälter mit 80 Liter Fassungsvermögen und einer Einwurfhöhe von 100 Zentimetern kostet bei wöchentlicher Leerung in München 223,08 Euro im Jahr (Stand: Januar 2013). Oft ist dann auch der Reinigungsbedarf für die Müllsammelstellen geringer, was Kosten spart.

3.3 Gebäude-Eingang: Rampe oder Hublift

Nahezu alle Häuser – ob Ein- oder Mehrfamilienhaus – haben vor der Eingangstüre eine oder mehrere Stufen, über die das Haus betreten wird. Dies wird kaum bemerkt solange man gut zu Fuß ist. Sobald aber die Mobilität eingeschränkt ist (etwa mit Kinderwagen oder mit einem schweren Koffer) werden diese Treppenstufen zum Hindernis. Ist die Mobilität schwerer eingeschränkt, können sie unüberwindbar werden.
Hier Abhilfe zu schaffen, ist nicht immer einfach, manchmal sogar unmöglich und zwingt im schlimmsten Fall zum Umzug. Ist der Bau einer Rampe zum Hauseingang wegen des hohen Platzbedarfes nicht möglich, muss auf eine mechanische Aufstiegshilfe zurückgegriffen werden.
Grundsätzlich gilt, dass für Rampen wie auch für Hublifte Baugenehmigungen erteilt werden müssen. Die Anträge auf Baugenehmigung müssen von einer, einem Bauvorlageberechtigten erstellt werden. Für die Baugenehmigung muss mit einer Zeitspanne bis etwa drei Monaten gerechnet werden.

3.3.1 Anbau von Rampen am Gebäudeeingang

Steht das Haus nicht direkt an der Grenze zum öffentlichen Raum, besitzt es eine Vorgartenzone und damit räumliche Reserven, kann eine Rampe den Zugang zum Haus wieder ermöglichen. Doch Vorsicht: Eine solche Rampe – soll sie wirklich behindertengerecht werden – wird lang, da sie nicht mehr als sechs Prozent Steigung aufweisen darf. Befinden sich vor dem Haus beispielsweise drei Stufen mit jeweils 15 Zentimetern, ist also eine Höhendifferenz von 45 Zentimetern zu überwinden, so wird eine Rampe bereits 7,5 Meter lang! Eine solche Länge verlangt nach den Regeln der Baukunst ein Zwischenpodest zum Ausruhen, so dass eine Gesamtlänge von neun Metern erreicht wird. Meistens muss aber auch das Hauseingangspodest vergrößert werden, um die Bewegungsflächen für einen Rollator oder einen Rollstuhl zu erreichen.

Tipp: Eine Rampe ist auch mit einem Kinderwagen oder Gepäck sehr komfortabel. Je früher sie gebaut wird desto länger freut man sich über den bequemen Hauszugang.

Eine solche Rampe kann zum Beispiel massiv oder in Stahl errichtet werden.

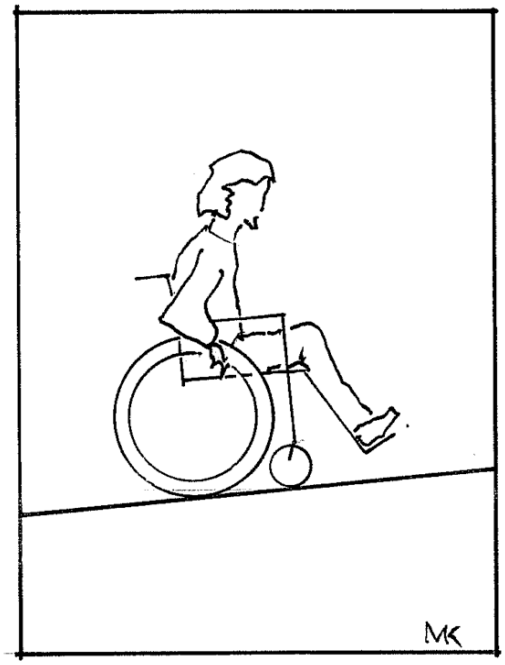


Abbildung 6: Die Steigung einer Rampe darf sechs Prozent nicht überschreiten



Abbildung 7: Rollstuhlgerechte Rampe mit vergrößertem Eingangspodest

Maßnahme: Anbau von Rampen am Gebäude-Eingang, Vergrößerung des Eingangspodestes

Kosten: Je nach baulicher Situation, also Länge einer Rampe und konstruktiver Lösung, muss für eine Rampe bis neun Meter Gesamtlänge mit Kosten in Höhe von etwa 3.000 bis 10.000 Euro gerechnet werden. Eine Vergrößerung des Eingangspodestes kostet je nach baulicher Situation etwa 3.000 bis 5.000 Euro.

3.3.2 Hublifte am Gebäude-Eingang

Neben Rampen können Höhendifferenzen auch durch mechanische Hilfen überwunden werden. So gibt es für den Außenbereich so genannte Hublifte, die mit Plattformen versehen sind, auf denen auch Rollstuhlfahrerinnen, Rollstuhlfahrer Höhendifferenzen überwinden können. Sie sind mit einer sogenannten „Totmannsteuerung“ ausgerüstet, das bedeutet zum Betrieb des Hubliftes muss ein Bedienungsknopf ständig gedrückt bleiben. Wird dieser Knopf losgelassen, bleibt der Hublift stehen.
Es sollte genau recherchiert werden, welche Firmen günstige und praktikable Angebote anbieten. Meist muss aber auch das Hauseingangspodest vergrößert werden, um ausreichende Bewegungsfläche für den Rollator oder den Rollstuhl zu gewährleisten.

Maßnahme: Einbau eines Hub-Lifts am Gebäude-Eingang.
Kosten: Etwa 8.000 bis 12.000 Euro pro Hublift mit zwei Haltepunkten, dazu kommen bauseitige Leistungen, wie das Fundament, der elektrische Anschluss und die Vergrößerung des Hauseingangspodestes. Hierfür sind je nach baulicher Situation Kosten in Höhe von etwa 3.000 Euro bis 5.000 Euro anzusetzen.

3.4 Anbau von Außen-Aufzügen

Bei manchen Altbauten kommt nur der Anbau eines Außen-Aufzuges in Frage. Dies betrifft vor allem Mehrfamilienhäuser. Dabei können oft nur die Zwischenpodeste der Treppen erreicht werden, eine nicht ganz befriedigende Lösung, da immer noch ein halber Treppenlauf überwunden werden muss. Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzern ist damit nicht geholfen. Doch ein solcher Einbau eines Außen-Aufzuges kann auch hilfreich sein, da etwa das Tragen von Einkäufen sich dann auf ein halbes Stockwerk beschränkt. Für den Einbau eines Außen-Aufzuges ist grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich.

Maßnahme: Anbau eines Außen-Aufzugs
Kosten: Für den Bau eines Außen-Aufzuges mit fünf Haltestellen ist mit etwa 150.000 bis 170.000 Euro zu rechnen, wenn die Baustelle einfach und leicht zu erreichen ist. Es kann aber schnell teurer werden. Dazu kommen bauseitige Leistungen wie zum Beispiel der Aushub, das Fundament, der bauliche Anschluss an das Haus und die elektrischen Anschlüsse. Kosten für Unterhalt und Wartung sind zu berücksichtigen.

3.5 Automatische Türöffner an Hauseingangs- und Kellertüren

Viele Hauseingangstüren sind nur schwer zu öffnen. Die Ursache liegt einerseits im bauartbedingten Eigengewicht oder am sogenannten Obentürschließer, der dafür sorgt, dass die Türe ohne Zutun wieder schließt. Ähnliches finden wir im Keller, in dem aus Gründen des Brandschutzes oft schwere Stahltüren eingebaut werden müssen. Abhilfe schaffen Elektromotoren, die auf einen Impuls die Türe öffnen. Damit bei Hauseingangstüren der Zugang geregelt bleibt, sollte hier der Impuls von Außen über einen Schlüsselschalter erfolgen, bei Kellertüren kann der Impuls von Anforderungsknöpfen ausgehen, die jeder benutzen kann.

Maßnahme: Einbau von automatischen Türöffnern an Hauseingangs- und Kellertüren
Kosten: etwa 5.000 Euro bis 8.000 Euro pro Türe.

4. Treppen und Aufzüge innerhalb des Hauses

4.1 Treppenlifte im Gebäude-Inneren

Auch zur Überwindung von Höhendifferenzen innerhalb des Hauses gibt es Angebote. Hier wird unterschieden zwischen Sitzliften und Plattformliften, die auch mit einem Rollstuhl genutzt werden können. Auch sie sind mit der „Totmannsteuerung“ versehen. Ist der entsprechende Raum vorhanden und die Treppe breit genug, kann ein Treppenlift durchaus dafür sorgen, dass zumindest ein Geschoss barrierefrei erreicht wird. Allerdings muss beachtet werden, dass auch die Bewegungsflächen am Anfang und am Ende der Treppe ausreichend sein müssen.

Bei Treppenliften muss im mehrgeschossigen Wohnungsbau immer darauf geachtet werden, dass die notwendige lichte Breite der Treppe, die ja auch Fluchtweg ist, nicht unterschritten wird. In den Anwendungshinweisen zur DIN 18065 – Gebäudetreppen werden die Kriterien formuliert, die einen Einbau von Treppenliften zulassen:
Die Treppe darf nur Wohnungen oder vergleichbare Nutzungen erschließen. Die Mindestlaufbreite der Treppe darf durch die Führungskonstruktion des Treppenliftes nicht wesentlich unterschritten werden. Die untere Einschränkung des Lichtraumprofiles ist zulässig in 20 Zentimeter Breite und 50 Zentimeter Höhe, neben dem hochgeklappten Sitz ist eine Restlaufbreite von 60 Zentimetern erlaubt.

Maßnahme: Einbau eines Treppen-Lifts im Gebäude-Inneren. Auch hier gilt: Gut informieren, es gibt sehr unterschiedliche Angebote!
Kosten: Etwa 8.000 bis 10.000 Euro pro Stockwerk für den Treppenlift. Es sind aber auch Kosten für den Unterhalt und die Wartung zu berücksichtigen.

4.2 Einbau von Innen-Aufzügen

Eine Nachrüstung mit einem Senkrechtaufzug ist bei manchen Altbauten praktikabel, wenn etwa das Treppenauge ausreichend groß ist. Ist dies nicht der Fall, muss in den Grundriss eingegriffen werden. Dies bedeutet den Verlust eines Wohnraumes und das über alle Geschosse. Ein solcher Aufzug sollte dann aber auch einen Rollstuhl aufnehmen können.

Maßnahme: Einbau eines Innen-Aufzugs im Treppenhaus
Kosten: Etwa 30.000 bis 35.000 Euro pro Station für den Innen-Aufzug. Je nach technischem Schwierigkeitsgrad kann der Preis aber schnell höher liegen. Kosten für Unterhalt und Wartung sind zu berücksichtigen.

4.3 Maßnahmen an Treppen

Der Begriff „barrierefreie Treppe“ erscheint auf den ersten Blick als absurd, da eine Treppe natürlich immer ein Hindernis ist. Sie muss mit Körpereinsatz bezwungen werden, sowohl aufwärts als auch abwärts und das ist für viele nicht oder nur unter Mühen möglich. Dies gilt im besonderen Maße für mobilitätseingeschränkte, aber auch für sehbehinderte oder blinde Menschen. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass Treppen auch Rettungswege sind und gerade im Falle der Evakuierung eines Gebäudes die höchste Sicherheit aufzeigen müssen. Die lichte Breite einer Treppe muss im Geschosswohnungsbau einen Meter betragen, in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen 80 Zentimeter.

Und doch sind auch hier Verbesserungen möglich, die es alten und/oder behinderten Menschen erleichtern, eine Treppe zu begehen.

4.3.1 Einbau eines zweiten Handlaufs an Treppen

Wird die vorgeschriebene Laufbreite der Treppe eingehalten, sollten auf beiden Seiten Handläufe eingebaut werden. Dies gibt gehbehinderten, aber auch sehbehinderten oder blinden Menschen die nötige Sicherheit beim Begehen der Treppe in beiden Richtungen, sie können sich auf der jeweils benötigten Seite abstützen oder festhalten. Unabhängig von allen zu beachtenden Absturzsicherungen und deren vorgeschriebenen Höhen sollten diese Handläufe in einer Höhe von 85 Zentimetern montiert werden.

Der innere Handlauf darf dabei – etwa an einem Treppenpodest - nicht unterbrochen werden, damit ein ständiges Festhalten und Abstützen möglich ist. Der äußere Handlauf muss über die letzte Treppenstufe beziehungsweise über den Anfang und das Ende der Treppe weitergeführt werden, denn erst dann ist auch der letzte Schritt abgesichert. Ein Knick im Handlauf signalisiert auch sehbehinderten oder blinden Menschen Anfang oder Ende der Treppe. Dabei sollten diese Handläufe einen runden bis ovalen Querschnitt mit einem Durchmesser von etwa drei bis 4,5 Zentimetern aufweisen.

Eine große Hilfe für Sehbehinderte oder Blinde sind fühlbare und ertastbare Hinweise auf die Stockwerke auf den Außenseiten der Handläufe, damit sie mit dem Zeigefinger der Führungshand abgelesen werden können. Bei einfachen Wohnhäusern können diese Informationen zum Beispiel in Form von Ringen um den Handlauf signalisieren, in welchem Stockwerk man sich befindet.

Maßnahme: Einbau eines zweiten Handlaufs an Treppen
Kosten: Für einen zweiten Handlauf muss pro laufenden Meter mit etwa 60 bis 70 Euro gerechnet werden. Auch hier sind die Kosten stark abhängig von Material und Design.

4.3.2 Verwendung von Kontrasten an Treppen

Für Menschen mit Sehbehinderung sind Treppen oft nur als schiefe Ebenen zu erkennen, sie können die einzelnen Stufen als solche nicht erkennen. Sie benötigen Hilfestellung, um trotzdem Treppen weitgehend gefahrlos begehen zu können. Neben einer ausreichenden, blendfreien Beleuchtung und den beidseitigen Handläufen müssen zumindest die unterste und die oberste Treppenstufe kontrastreich gekennzeichnet werden. Diese kontrastreiche Kennzeichnung signalisiert Anfang und Ende der Treppe und schafft Sicherheit. So ist es möglich, in Stufen aus Stein aber auch aus Holz Fräsungen einzubringen, in denen dann trittfeste und kontrastreiche Kunststoffe die Vorderkanten markieren. Eine einfachere Lösung ist die Verwendung von Kantenschutzwinkeln.

Auf eine hohe Qualität ist zu achten, damit sich ablösende Materialien nicht zur Stolperfalle werden.

Maßnahme: Verwendung von Kontrasten an Treppen
Kosten: Unterschiedlich, je nach Lösungsansatz; die Anbringung von Kantenschutzwinkeln kostet etwa 20 Euro pro Laufmeter

4.3.3 Erholungs-Platz im Treppenhaus

Die Vorstellung ist einfach: Ein älterer Mensch lebt im dritten Obergeschoss und trägt seine Einkäufe hinauf. Die Einkäufe: Milch, Butter, Kartoffeln, Zucker, Obst, Gemüse und so weiter; Das Gewicht: Etwa fünf bis sechs Kilogramm. Das bedeutet für viele ältere Menschen eine erhebliche körperliche Anstrengung. Da wäre es ganz angenehm, unterwegs eine kleine Pause einlegen zu können.

Maßnahme: Ein Klappsitz auf dem Zwischenpodest als Erholungs-Platz im Treppenhaus.
Kosten: Etwa 150 bis 250 Euro pro Sitz

5. Die Wohnung

Auch wenn die Lebensqualität im Alter wesentlich durch wirtschaftliche und soziale Bedingungen bestimmt wird, so wird sie doch auch durch die Wohnung, das Wohnumfeld und das Wohnquartier stark beeinflusst.

Generell ist zu sagen, dass mit dem Alter auch der Anteil der zu Hause verbrachten Zeit ansteigt. Das sind bei den über 70-jährigen im Schnitt 20 bis 21 Stunden. Dies ist auch ein Beleg für die Wichtigkeit der Wohnung und der Wohnraumgestaltung.

5.1 Austausch von Fenstergriffen und Türdrückern

Das Angebot an Türdrückern und Fenstergriffen ist unglaublich groß und es ist schon schwierig genug, sich aus diesem Angebot Produkte auszusuchen, die der eigenen Ästhetik entsprechen. Doch all diese Produkte sollen nicht nur schön, sie müssen funktionell sein und eine gute Benutzung noch im hohen Alter garantieren.



Abbildung 8: Beispiel eines guten Türgriffes



Abbildung 9: Gute Griffe erlauben ein Öffnen und Schließen mit geringem Kraftaufwand

Dazu sollte ein Türdrücker oder Fenstergriff so geformt sein, dass er der Hand Halt gibt, dass er sie aufnimmt. Das wird zum Beispiel durch U-förmige oder gebogene Griffe erreicht. Hier gleitet die Hand in den Griff und verhindert durch das abgebogene Ende ein Abgleiten der Hand.

Maßnahme: Austausch von Fenstergriffen und Türdrückern.
Kosten: Stark abhängig von der eigenen Auswahl. Es gibt aber gute Türgriffe für etwa 22 Euro das Paar.

5.2 Einbauhöhe von 85 Zentimetern für neue Schalter, Steckdosen, Türgriffe und Heizkörperventile

Die Einbauhöhe von Schaltern, Steckdosen, Türgriffen, Heizkörperventilen und anderen Bedienungselementen kann zur Barriere werden. Die heute übliche Einbauhöhe von 105 Zentimetern für Schalter und Türgriffe ist dann schier unerreichbar, wenn man sich beispielsweise mit Unterarmstützen fortbewegt. Will man dann einen Türgriff oder einen Schalter betätigen, muss meist eine der Stützen an die Wand gelehnt werden, um Schalter oder Türgriff zu erreichen. Für die Nutzerin, den Nutzer ergibt dies jedes Mal eine instabile Situation. Eine Einbauhöhe von 85 Zentimetern erlaubt die Betätigung, ohne eine Stütze aus der Hand geben zu müssen. Dies ist auch für Rollstuhlbenutzerinnen und

Rollstuhlbenutzer dringend erforderlich. Aber auch mit einer schweren Einkaufstüte in der Hand wird ein niedrigerer Schalter leichter erreicht.
Dem weit verbreiteten Einwand, man müsse sich bücken, um einen solchen Schalter zu erreichen, ist zu entgegnen, dass sich die Hände aller Menschen in einer Höhe von etwa 75 Zentimetern befinden. Hier gilt es alte Gewohnheiten zu überwinden.

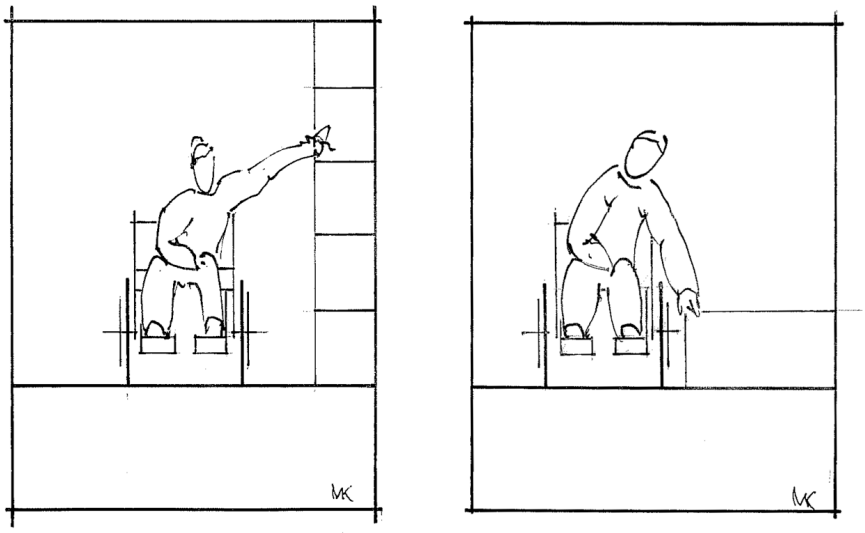


Abbildung 10: Greifhöhen und Greiftiefen müssen beachtet werden

In vielen Bestandshäusern müssen die zwei-poligen Elektroleitungen ausgetauscht werden. Im Zuge solcher Maßnahmen können Schalter und Steckdosen auf die geforderte Höhe montiert werden.

Maßnahme: Neue Elektroinstallation, dabei Einbau von Elektroschaltern mit einer Einbauhöhe von 85 Zentimetern.
Kosten: Für eine neue Elektroinstallation inklusive aller Vor- und Nebenarbeiten muss in München mit Kosten in Höhe etwa 120 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gerechnet werden.

Maßnahme: Einbau von Türen mit geringerer Griffhöhe bedeutet den Austausch der alten Türe.
Kosten: Der Einbau einer neuen Umfassungszarge inklusive neuem Türblatt beläuft sich auf etwa 950 Euro bei einer Rohbauöffnung von etwa einem Meter auf 2,14 Meter. Es gibt aber auch Türdrückergarnituren mit barrierefreien Drückerhöhen, die auf vorhandene Türen montiert werden können.

5.3 Fenster-Vergrößerung

Die heute übliche Brüstungshöhe von Fenstern liegt bei 90 Zentimetern und resultiert aus den Forderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Absturzsicherung. Ältere Menschen verbringen viel Zeit im Sitzen. Aus einer solchen Position ist es bei einer Brüstungshöhe von 90 Zentimetern nicht möglich, Sichtkontakt zur Umgebung aufzunehmen. Deshalb sollte bei einer Sanierung auch daran gedacht werden, zumindest ein Fenster nach unten zu vergrößern. Eine Absturzsicherung darf dabei natürlich nicht vergessen werden. Der Fenstergriff sollte sich idealerweise in einer Höhe von 85 Zentimetern befinden.

Maßnahme: Fenster-Vergrößerung
Kosten: Etwa 2.500 Euro inklusive des neuen Fensters aber natürlich abhängig von den technischen Schwierigkeiten und der Größe.

Tipp: Der Einbau der Fenster kann mit sehr unterschiedlicher Qualität erfolgen. Beim Einbau nach RAL ist die größtmögliche Energieeinsparung gesichert. Allerdings ist bei jedem Fensteraustausch zu prüfen, ob die Mindestlüftung zum Feuchteschutz noch gewährleistet ist.

5.4 Tür-Verbreiterung

Wir finden im Bestand Badezimmertüren mit einer lichten Breite von nur 60 Zentimetern und die Türen zu den anderen Zimmern sind oft auch nicht breiter als 70 Zentimeter. Mit Rollator oder dem Rollstuhl sind sie unpassierbar. Als Minimum sollten diese Türen eine lichte Breite von 80 Zentimetern aufweisen, bei rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt die lichte Breite 90 Zentimeter. Eine Türvergrösserung ist nicht immer problemlos möglich, eventuell muss auch der Türsturz ausgetauscht werden. Ist die Türe in einer tragenden Wand, müssen entsprechende Abstützmaßnahmen ergriffen werden. Dazu können noch Kosten für die Verlegung der Elektrik entstehen.

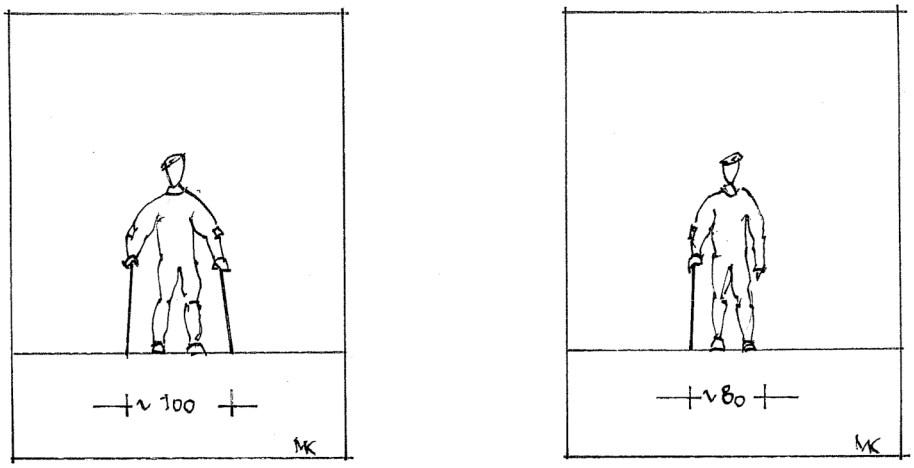


Abbildung 11: Mit zwei Unterarmstützen wird ein Mensch etwa 100 bis 110 Zentimeter breit, mit einer Unterarmstütze sind es bereits 80 bis 85 Zentimeter

Maßnahme: Tür-Verbreiterung
Kosten: Je nach Wandstärke und Wandkonstruktion sind für Türverbreiterungen Kosten in Höhe von etwa 2.000 bis 4.000 Euro anzusetzen.

5.5 Bad-Umbau und bodengleiche Dusche

Bereits bei leichten Einschränkungen in der Mobilität erweisen sich die meisten Bäder räumlich als zu beengt. Selbst wenn man sich den Einstieg in die Badewanne mit Hilfsmitteln wie geeigneten Griffen oder Badewannen-Liftern erleichtern könnte, so machen es die fehlenden Bewegungsflächen manchmal unmöglich, sein Ziel zu erreichen. Oft fehlt sogar der Platz, um einen Hocker neben die Badewanne zu stellen, um von dort auf den Lifter in der Badewanne umzusetzen.

Ist die Mobilität so weit eingeschränkt, dass Unterarmstützen, ein Rollator oder gar ein Rollstuhl benötigt werden, dann sind die meisten Bäder räumlich zu beengt und die Badewanne erweist meist sich als unbenutzbar. Dann sollte eine bodengleiche Dusche eingebaut werden. Dies ist im Erdgeschoss grundsätzlich möglich weil hier der Ablauf unterhalb der Kellerdecke montiert werden kann.

Doch auch eine Mutter mit Kind freut sich über ein Bad mit größeren Bewegungsspielräumen. Dies bedeutet ein Zugewinn an Komfort.



Abbildung 12: Bodengleiche Dusche, rollstuhlgerecht, farblich kontrastierend

In den Obergeschossen scheitert der nachträglicher Einbau einer bodengleichen Dusche meist an dem zu geringen Fußbodenaufbau. Es gibt aber auch superflache Duschwannen mit einer Höhe von etwa 25 Millimetern, die alten Menschen die Benutzung erleichtern. Ein Wandgriff kann für Sicherheit sorgen. Hier sollte aber unbedingt professioneller Rat eingeholt werden.

Die DIN Norm 18040-2, Wohnungen, fordert für barrierefreie Duschen eine Grundfläche von 120 auf 120 Zentimeter, für rollstuhlgerechte Duschen von 150 auf 150 Zentimeter. Dies ist im Bestand nicht immer möglich. Hier gilt der Grundsatz: So groß wie möglich! Es sollte bei der Planung bedacht werden, dass auch ein Duschsitz und eventuell eine zweite Person zur Hilfestellung Platz haben sollten.

In Einzelfällen kann es auch notwendig werden, den benachbarten Raum mit in die Planung einzubeziehen. So finden wir in vielen Wohnungsgrundrissen ein separates WC neben einem Bad. Durch den Abriss der Zwischenwand und die Neuorganisation des Bades kann ausreichend Platz zur Verfügung stehen um die räumlichen Bedürfnisse weitgehend zu befriedigen.

Doch auch die Ausgestaltung des WCs ist kritisch zu begutachten: Die Sitzfläche ist meist soweit unten, dass das Aufstehen schwierig werden kann. Hier kann man sich mit Sitzerhöhungen helfen. Sollte das Bad jedoch komplett umgebaut werden, ist es von Vorteil, gleich ein neues WC mit einer Sitzhöhe von etwa 48 Zentimetern einzubauen. Auch hier sind die Bewegungsflächen zu beachten, auch hier gilt: So groß wie möglich!

Optimal sind Bewegungsflächen mit 120 auf 120 Zentimeter vor Sanitärgegenständen und mit 150 cm auf 150 cm im rollstuhlgerechten Bad. Je nach körperlicher Einschränkung kann aber auch rechts oder links vom WC eine Bewegungsfläche notwendig werden. Dies ist im Einzelfall zu untersuchen.

Auch das Waschbecken sollte man sich genau ansehen: Kann man sich auch im Sitzen die Zähne putzen? Stößt man mit den Knien an den Siphon? Hat das Waschbecken die richtige Höhe? Kann man im Sitzen sein Gesicht im Spiegel sehen oder hängt er dafür zu hoch? Empfohlen wird ein rechteckiger Spiegel, die Unterkante sollte sich etwa 10 Zentimeter über dem Waschtisch befinden, die Oberkante bei etwa 180 Zentimeter über dem Fußboden. Kein Kippspiegel!
Ein neues Waschbecken sollte folgende Kriterien erfüllen: Höhe der Oberkante zwischen 80 und 85 Zentimeter, ein sogenannter Unterputzsiphon oder Aufputzsiphon, um sich nicht die Knie anzustoßen, und eine Einhebelmischarmatur, stehend auf dem Waschbecken. Das Profil des Waschbeckens sollte so gestaltet sein, dass auch die Oberschenkel unter das Waschbecken passen, es sollte etwa 60 Zentimeter breit und 55 Zentimeter tief sein. Die Unterfahrbarkeit muss gewährleistet sein.

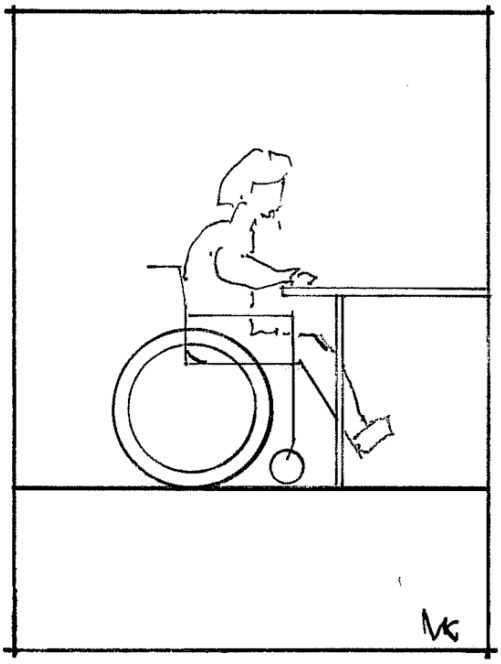


Abbildung 13: Die Unterfahrbarkeit muss an Tisch und Waschtisch gegeben sein

Maßnahme: Bad-Umbau
Kosten: Ein grundlegender Badumbau ist teuer, je nach baulichen Schwierigkeiten und Ausstattungsqualitäten sind mindestens zwischen 10.000 und 20.000 Euro zu veranschlagen.

5.6 Austausch der Waschtisch-Armatur

Auch die Auswahl der Armatur am Waschbecken muss gut überlegt sein: Es sollte natürlich eine sogenannte Einhebelmischarmatur sein, also eine Armatur, bei der eine Hand ausreicht, um das richtige Mischungsverhältnis von Warm- und Kaltwasser zu finden. Auch hier wäre ein genau definiertes Ende des Hebelgriffes von Vorteil: Er sollte etwas nach oben gebogen sein, damit die Hand dort gebremst wird und einen guten Halt hat. Ein zu kurzer Bedienungsbügel ist nur schwer erreichbar. Die Armatur sollte auf dem Waschtisch stehen und nicht an der Wand hängen. Ein Temperaturbegrenzer schützt vor Verbrühungen.

Tipp: Bei Einhebelmischern gibt es Energie-sparende Produkte, die warmes Wasser erst bei einer Drehstellung links von der Mitte beimischen. So wird bei der „ordentlichen“ Stellung in der Mitte nicht bereits warmes Wasser beigemischt und verschwendet.

Maßnahme: Austausch der Waschtisch-Armatur.
Kosten: Abhängig von der eigenen Ästhetik, ab etwa 250 Euro

5.7 Nachträgliche Aufbringung von rutschhemmenden Oberflächen-Schichten

Sollten Bedenken bezüglich der Rutschfestigkeit der Badfliesen aber auch in der Dusche oder Badewanne bestehen und der Umbau des Bades finanziell nicht stemmbar sein, so können diese Oberflächen auch nachträglich behandelt werden.

Maßnahme: Nachträgliche Aufbringung einer Antirutschbeschichtung auf Oberflächen in Flur, Bad oder Duschwannen.
Kosten: Für die Beschichtung einer Dusche muss mit etwa 300 Euro gerechnet werden, sollen die Fliesen ebenfalls beschichtet werden, so müssen je nach Fläche des Bades etwa 400 bis 500 Euro aufgebracht werden.

5.8 Erneuerung der Bodenbeläge im Gebäude-Inneren

Bodenbeläge sollten sich von den umgebenden Wänden kontrastreich abheben, das erleichtert die Orientierung, besonders bei abnehmender Sehkraft. Vor allem im Bad aber auch im Eingangsbereich, sollten Fliesen verlegt werden, die auch weitgehend rutschhemmend sind.

Tipp: Verwendet man generell rutschhemmende Fliesen nach GUV-I 8527 (GUV: Gesetzliche Unfallversicherung), dann ist die Sicherheit gewährleistet und schützt gerade in Mietwohnungen vor möglichen Haftungsansprüchen bei Unfällen.

Maßnahme: Verwendung von rutschhemmenden Fliesen, Erneuerung der Bodenbeläge im Gebäude-Inneren.
Kosten: Abhängig von der Fliesenauswahl. Für rutschhemmende Fliesen ist mit einem Aufschlag von 30 bis 40 Prozent zu rechnen. Der Lohnanteil bei Fliesenarbeiten liegt bei etwa 80 bis 90 Euro pro Quadratmeter.

Das Auge benötigt die Farbe, um Gegenstände klar wahrzunehmen und erst durch klare Kontraste innerhalb er Wohnung kann unser Gehirn die Informationen, die über das Auge kommen, einordnen. Hier müssen Unsicherheiten vermieden werden, hier muss Klarheit herrschen, damit Handlungssicherheit besteht. Dies betrifft das Haus und die einzelne Wohnung: Wände und Fußböden benötigen unterschiedliche Farben, ein Hauseingang muss deutlich akzentuiert sein, um ihn sofort zu finden, ein Handlauf an der Treppe darf nicht die gleiche Farbe wie die Wand haben.

Maßnahme: Neuer Innenwandanstrich mit Kontrast zur Umgebung
Kosten: Keine Mehrkosten bei anstehender Sanierung, sonst etwa vier bis fünf Euro pro Quadratmeter. Der Preis hängt aber auch von der verwendeten Farbe ab. Nicht im Preis enthalten sind eventuell notwendige Vorarbeiten.

Maßnahme: Neuer Fußboden-Belag mit Kontrast zur Umgebung
Kosten: Stark abhängig von der Auswahl. Fertigparkett, zum Beispiel Zwei-Schicht Buche, geölt, etwa 65 Euro pro Quadratmeter, Linoleum etwa 40 Euro pro Quadratmeter. Nicht im Preis enthalten sind eventuell notwendige Vorarbeiten.

5.9 Zugang zu Balkon oder Terrasse

Hohe Schwellen an Balkontüren oder Terrassentüren machen es für die Benutzerinnen und Benutzer oft schwierig, das Tablett mit dem Kaffee oder dem Abendessen hinauszutragen. Gerade bei Mobilitäts-Einschränkungen werden Balkon oder Terrasse aber immer wichtiger, um bei geeigneter Witterung ein wenig frische Luft zu schöpfen oder um die ersten Sonnenstrahlen des Jahres zu genießen. Doch der Zugang bleibt oft durch Stufen oder hohe untere Abschlüsse der Balkontüren verwehrt. Liegt der Balkon tiefer als die Wohnung, kann die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fußboden in der Wohnung und der Oberkante des Balkons oder der Terrasse durch einen Holzbalkenrost ausgeglichen werden.

Maßnahme: Holzbalkenrost auf tiefer liegenden Balkon zum Höhenausgleich
Kosten: Je nach Schwierigkeitsgrad zwischen etwa 100 und 130 Euro pro Quadratmeter



Abbildung 14: Ein schwellenfreier Zugang zur Terrasse

Liegen nach Einbau eines Ausgleichrostes beide Oberkanten bereits auf einem Niveau, bleibt noch die Türschwelle. Ist auch diese Höhe nicht zu überwinden, muss eine neue Türe mit einem entsprechenden unteren Abschluss eingebaut werden, der dann für Schwellenfreiheit sorgt. Doch auch hier ist Vorsicht geboten und der Rat von Fachleuten gefragt. Fehler bei der Ausführung und falsche Einschätzungen der Situation können schnell zu Bauschäden (Wassereintritt, Feuchteschäden) führen. Die Türe sollte eine Mindestbreite von 80 Zentimetern in der lichten Breite aufweisen.

Maßnahme: Zugang zu Balkon oder Terrasse, Einbau einer schwellenfreien Balkon- oder Terrassentüre.
Kosten: Die Kosten können je nach Größe und Ausführung der Türe (einflügelig, zweiflügelig) erheblich variieren. Eine zweiflügelige Fenstertüre kostet etwa 3.500 Euro inklusive Einbau. Ausbau und Entsorgung der alten Türe ist im Preis inbegriffen.

6. Drei Beispiele für barrierefreie oder rollstuhlgerechte Umbauten: Wohnung, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus

6.1 Abbau von Barrieren in einer Wohnung

Rahmenbedingungen:
Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus, gebaut in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts. Wie für viele dieser Häuser typisch, weist das Haus ein Hochparterre auf, die Wohnungen werden vom Zwischenpodest der Treppe erschlossen. Zudem müssen drei Treppenstufen überwunden werden, um in das Haus zu gelangen.
Eine Bewohnerin des Erdgeschosses ist zwischenzeitlich in ihrer Mobilität stark eingeschränkt und kann sich nur mit zwei Unterarmstützen fortbewegen.

Das führt zu den bekannten Problemen:

- Wie komme ich in das Haus?
- Wie bewältige ich die Treppe bis zum Wohnungseingang?
- Wie komme ich mit dem Bad zurecht, komme ich noch in die Badewanne?

Zugang zum Haus:
Hier ist ein Handlauf eine große Hilfe, er stabilisiert beim Begehen der Treppe. Im vorliegenden Fall wäre auch eine Rampe im Vorgartenbereich des Hauses denkbar. Da die Hauseingangstüre noch das Original ist, kann sie ohne großen Kraftaufwand betätigt werden. Hier wird kein Handlungsbedarf gesehen, der Einbau einer Kraftbetätigung der Türe scheint nicht dringend notwendig.
Kosten für Handlauf: Etwa 300 Euro

Zugang zur Wohnung:
Hier gilt es, etwa sieben Treppenstufen zu bewältigen. Sollte sich die Mobilitätseinschränkung verschlimmern, ist hier der Einbau eines Treppenliftes zu empfehlen. Der Vermieter muss einem solchen Vorhaben zustimmen, der Einbau erfolgt durch die Mieterin. Im vorliegenden Fall können die Stufen aber noch aus eigener Kraft bewältigt werden.
Kosten für Treppenlift: Etwa 8.000 bis 10.000 Euro

Nutzung der Wohnung:
Die Mieterin kommt durch ihr Handicap nicht mehr in die Badewanne.
Damit sie ihre Wohnung weiterhin in der üblichen Weise nutzen kann, sollte eine bodengleiche Dusche eingebaut werden. Dies ist möglich, da die Wohnung im Erdgeschoss liegt und der Abfluss auch im Kellergeschoss eingebaut werden kann. Auch wenn die Dimensionen dieser bodengleichen Dusche keinesfalls den Anforderungen der Norm Genüge leisten, so wird diese Maßnahme doch dazu führen, dass sich die Mieterin wieder

duschen kann. Zudem wird es dadurch auch möglich, einen Stuhl oder Hocker in das Bad zu stellen, der sowohl während der Dusche aber auch vor dem Waschbecken eine große Hilfe ist. Wichtig ist natürlich ein rutschfester Fliesenbelag am Boden. Um den Zutritt zum Bad zu erleichtern, sollte die lichte Breite der Türe, die im Moment nur 68 Zentimeter beträgt auf 80 Zentimeter verbreitert werden. Dabei kann auch der Türaufschlag geändert werden: Geht die Badezimmertür nach außen auf, ist mehr Platz im Raum.
Kosten für Badumbau: Etwa 15.000 Euro

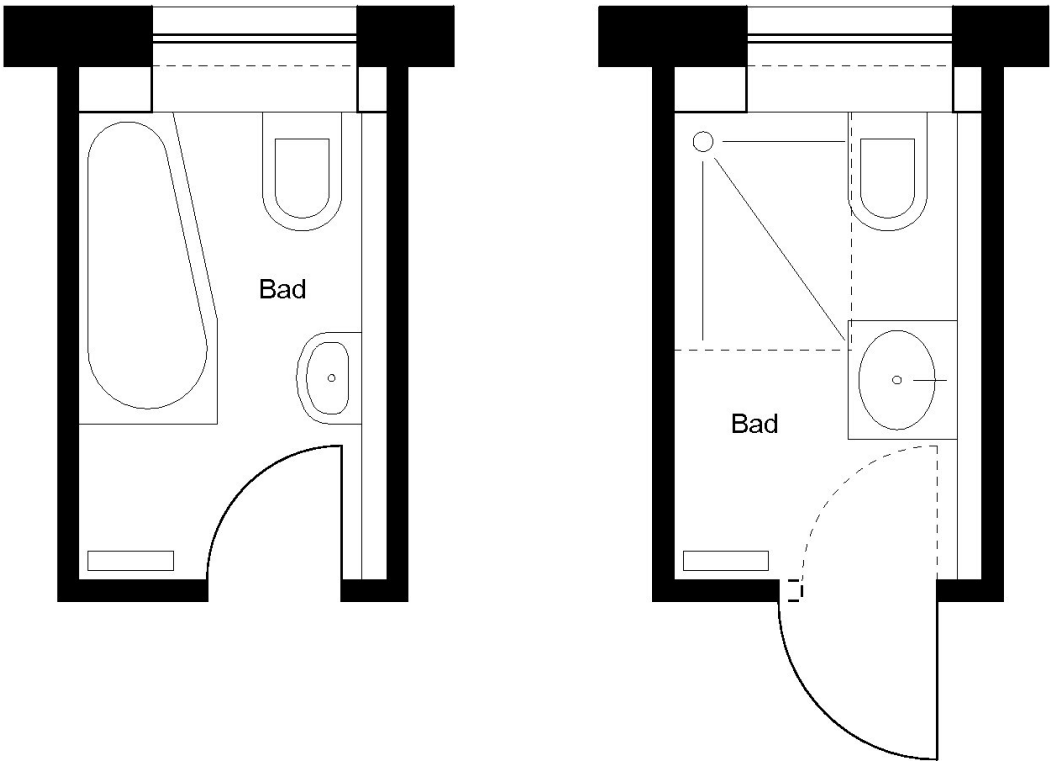


Abbildung 15: Grundriss Bad

6.2 Rollstuhlgerechter Umbau eines Einfamilienhauses

Zur Situation: Mutter, Vater, vier Kinder, das jüngste schwerbehindert im Rollstuhl. Mit zunehmendem Alter der jüngsten Tochter wurde klar, dass das genutzte Haus wenig Möglichkeiten zur Verbesserung der Barrierefreiheit bot. Das Bad war im ersten Obergeschoss und zu eng, vor dem Haus konnte keine Rampe eingebaut werden, die Türen waren nicht breit genug für einen Rollstuhl, der Einbau eines Treppenplattformliftes war nicht möglich.

Also machte sich die Familie auf die Suche nach einem neuen Heim. Sie wurde fündig in einem anderen Stadtteil, ein Haus aus den 50er Jahren, bei dem allerdings eine grundlegende Sanierung anstand: Erneuerung des Daches mit entsprechender Dämmung, neue Fenster, ein Wärmedämmverbundsystem für die Fassade, Umstellung der Heizung von Heizöl auf Pellets, Unterstützung der Warmwasserbereitung und Heizung durch Solarthermie, neue Bäder für jedes Stockwerk und eben auch ein rollstuhlgerechter Umbau für das Erdgeschoss mit einem Plattformlift im Treppenhaus, damit das behinderte Kind seine Geschwister in den oberen Geschossen besuchen kann.

Diese Sanierung wurde verbunden mit einem Anbau, der im Keller als Lagerraum für die Pellets dient, im Erdgeschoss das Esszimmer aufnimmt und in Verbindung mit der Küche und dem Wohnzimmer das kommunikative Zentrum der Familie darstellt.
Rollstuhlgerechte Massnahmen waren der Einbau einer Rampe und eines neuen Hauseingangspodestes, Herstellung eines schwellenfreien Zugangs zum Haus, Umbau des Bereiches Bad, WC und Diele zu einem rollstuhlgerechten Bad, Herstellung von schwellenfreien Zugängen zu der neuen und zu der alten Terrasse.
Bei diesem Umbau wurde aber auch im gesamten Haus darauf geachtet, die barrierefreie Bauweise konsequent durchzuhalten: So wurden zum Beispiel sämtliche Türdrücker und Schalter in einer Höhe von 85 Zentimetern angebracht.

Die Kosten für den barrierefreien Umbau lagen bei etwa 62.000 Euro.

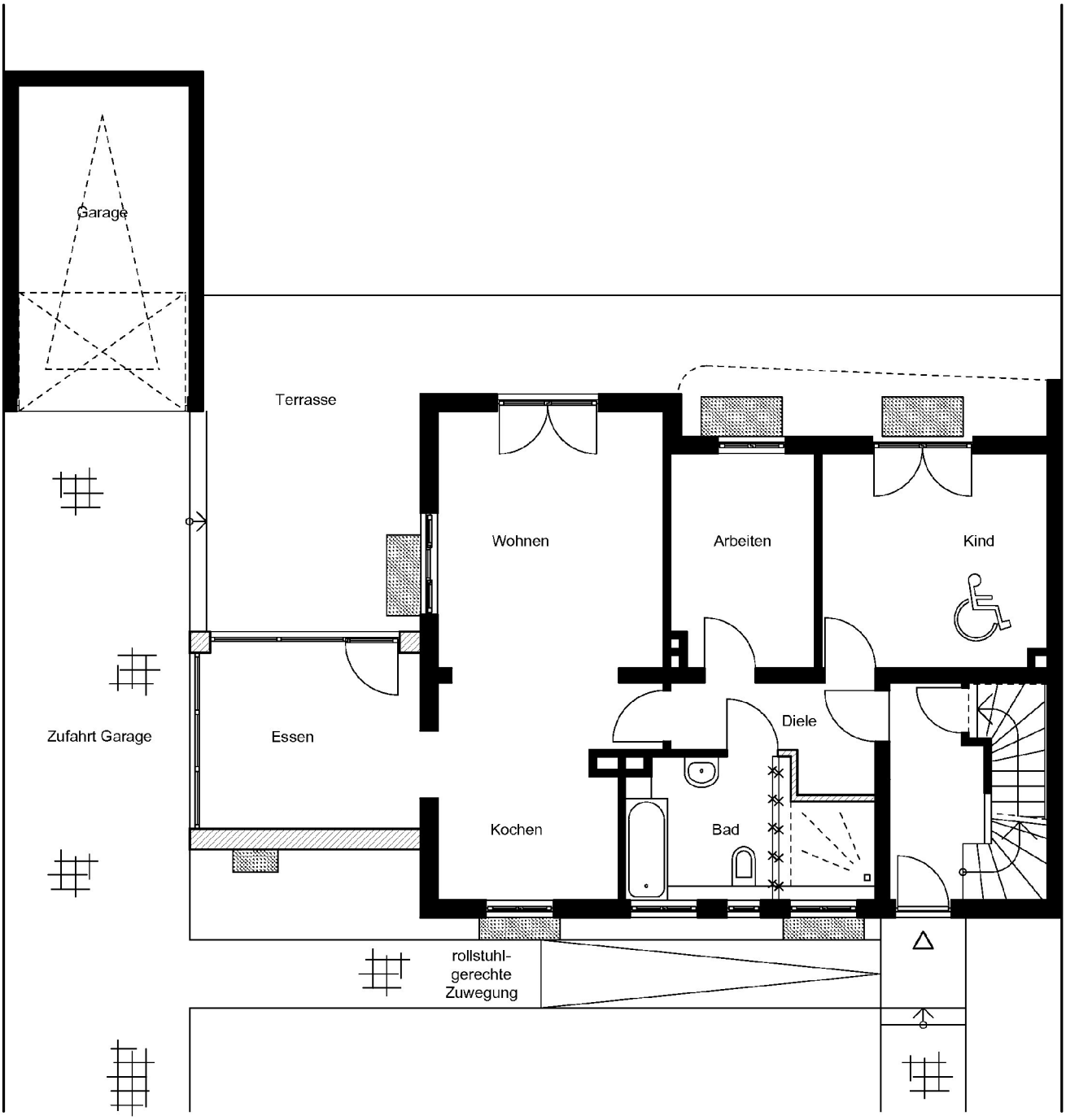


Abbildung 16: Grundriss Erdgeschoss

6.3 Abbau von Barrieren in einem Mehrfamilienhaus

Horizontale Erschließung des Hauses

Das Anwesen ist Teil einer Zeilenbebauung von etwa zehn Häusern in München-Giesing, erbaut in den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts, der Zugang zu den Häusern befindet sich an der rückwärtigen Westseite, die der Straße abgewandt ist. Hinter dem Erschließungsweg im Westen ist jedem Haus ein Gartenanteil von etwa fünf bis sechs Meter Tiefe zugeordnet. Der Erschließungsweg verläuft direkt an den Häusern, ist belegt mit „Münchner"-Gehwegplatten und gut begehbar – eine barrierefreie Erschließung. Eine Überdachung des Hauszuganges wird aber empfohlen.

Vertikale Erschließung des Hauses

Das Anwesen wird, wie die anderen Häuser auch, von diesem Weg direkt erschlossen, das Erdgeschoss befindet sich im Hochparterre, erreichbar über sechs Stufen, das Haus selbst wird über eine Stufe erreicht. Eine Erschließung des Hauses über eine Rampe scheidet aus, es sei denn, der Weg würde auf Kosten des Gartenanteils weiter nach Westen verlegt. Eine solche Rampe hätte eine Länge von etwa 1,83 Metern, das Haus wäre damit barrierefrei erreichbar, jedoch nicht das Erdgeschoss. Zudem wäre eine solche Rampe für alle anderen Benutzer des Weges eine Barriere.

Der nachträgliche Einbau eines Aufzuges erscheint als nicht ratsam. Innerhalb des Hauses müsste jeweils ein Zimmer in den Geschossen aufgegeben werden, um Raum für den Aufzug zu schaffen. Bei einem äußeren Anbau eines Aufzuges könnten auch nur die Zwischenpodeste der Treppe erreicht werden. Außerdem würde ein solcher Aufzug mit dem Hauseingang und der Treppe kollidieren.

Wenn auch eine schwellenlose und rollstuhlgerechte Erschließung des Hauses nach DIN 18040-2 nicht möglich ist, so können dennoch die folgenden Maßnahmen zu einer Reduzierung der Barrieren und damit zu einer Nutzungserleichterung für alte und/oder behinderte Menschen führen:

1. Einbau einer Kraftbetätigung für die Hauseingangstüre mit Schlüsselschalter. Dies wäre für mobilitätseingeschränkte Personen ein großer Zugewinn an Komfort.
2. Vom Eingangsbereich zum Erdgeschoss sind sechs Steigungen zu überwinden, die Treppenlaufbreite beträgt hier 1,10 Meter. Es ist also ausreichend Platz für einen zweiten Handlauf vorhanden. Bei den Treppenläufen zu den übrigen Geschossen beträgt die lichte Breite im Bestand 1,07 Meter. Auch hier wäre ein zweiter Handlauf möglich.
3. Eine kontrastreiche Gestaltung der Steigung zum Eingang erleichtert das Auffinden und entschärft die Stolpergefahr.
4. Zumindest die Treppe zum Erdgeschoss sollte kontrastreich gestaltet werden. Der vorhandene Belag aus Spaltplatten könnte im vorderen Bereich der Trittstufen entfernt

und durch neue Spaltplatten ersetzt werden, die einen deutlichen Kontrast setzen und damit Menschen mit Sehbehinderungen den Beginn der Treppe signalisieren.

5. Die Lichtschalter befinden sich in einer Höhe von 1,32 Metern. Es wird empfohlen, sie in einer Höhe von 85 Zentimetern zu verlegen.
6. Überdachung Hauseingang
7. Leichterer Zugang zur Müllsammelstelle
8. Falls notwendig kann das Erdgeschoss auch durch einen Treppensitzlift erschlossen werden. Der Eingangsbereich weist eine Tiefe von etwa 1,93 Metern auf, hier könnte ein solcher Sitzlift unterhalb der Briefkästen geparkt werden. Er muss natürlich gegen missbräuchliche Nutzung gesichert werden.

Grobkostenschätzung für den Abbau von Barrieren beim Wohnungszugang:

Zu 1. Kraftbetätigte Eingangstüre:	etwa	3.570 Euro
Zu 2. Zweiter Handlauf bis in die Obergeschosse (etwa 17 laufende Meter)	etwa	1.210 Euro
Zu 3. Kontrastreiche Gestaltung Eingang:	etwa	120 Euro
Zu 4. Kontrastreiche Treppe Erdgeschoss:	etwa	240 Euro
Zu 5. Verlegung Lichtschalter:	etwa	1.190 Euro
Zu 6. Überdachung Hauseingang:	etwa	2.380 Euro
Zu 7. Umgestaltung Müllsammelstelle:	etwa	2.380 Euro
Summe:	etwa	11.090 Euro
Zu 8. Kosten Treppensitzlift: (herstellerabhängig, vom Nutzer zu zahlen)	etwa	8.000 bis 10.000 Euro

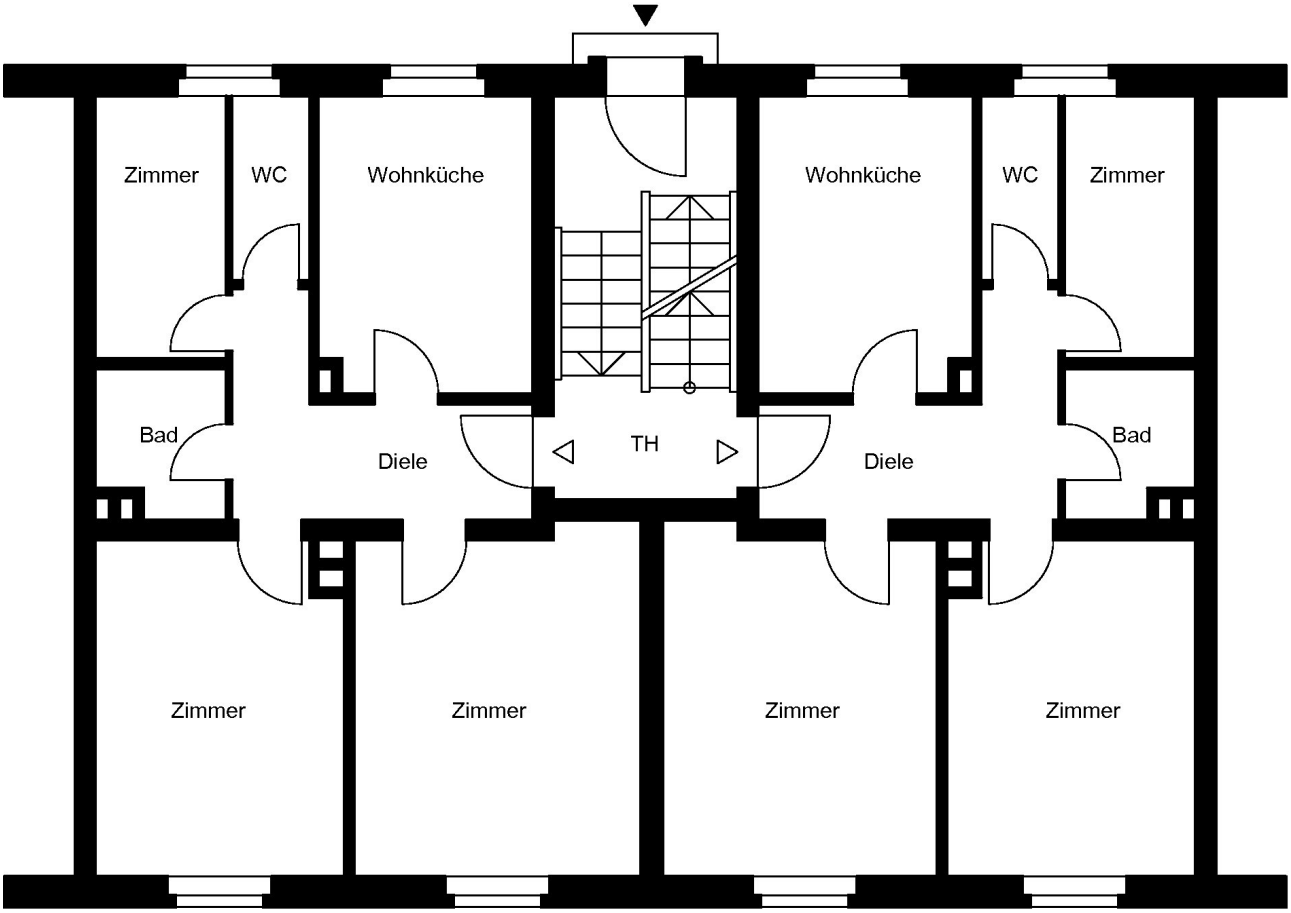


Abbildung 17: Grundriss Bestand

Wohnungen im EG:
Die Wohnungen weisen große Abstellkammern mit etwa acht Quadratmetern auf, die in direkter Nachbarschaft zum Bad liegen. Sie können als räumliche Reserven dienen.
Neben den oben erwähnten Verbesserungsvorschlägen zum Zugang können auch die Erdgeschosswohnungen in ihrer barrierefreien Nutzbarkeit verbessert werden. Dies betrifft vor allem die Sanitärbereiche, die in ihrem momentanen Zustand im Hinblick auf die Bewegungsflächen Defizite aufweisen.
Hier wird der Einbau eines bodengleichen Duschbereiches mit den Abmessungen 1,20 auf 1,20 Meter vorgeschlagen. Dies erleichtert das Betreten der Dusche und erlaubt die Benutzung eines Duschstuhles. Da sich die Bäder im Erdgeschoss befinden, kann der Abfluss – falls notwendig – nach einer Bohrung durch die Kellerdecke unterhalb der Kellerdecke eingebaut werden.
Die Türen sollten nach Außen aufgehen und mindestens 80 Zentimeter lichte Breite aufweisen.

Es ergeben sich zwei Lösungsmöglichkeiten.

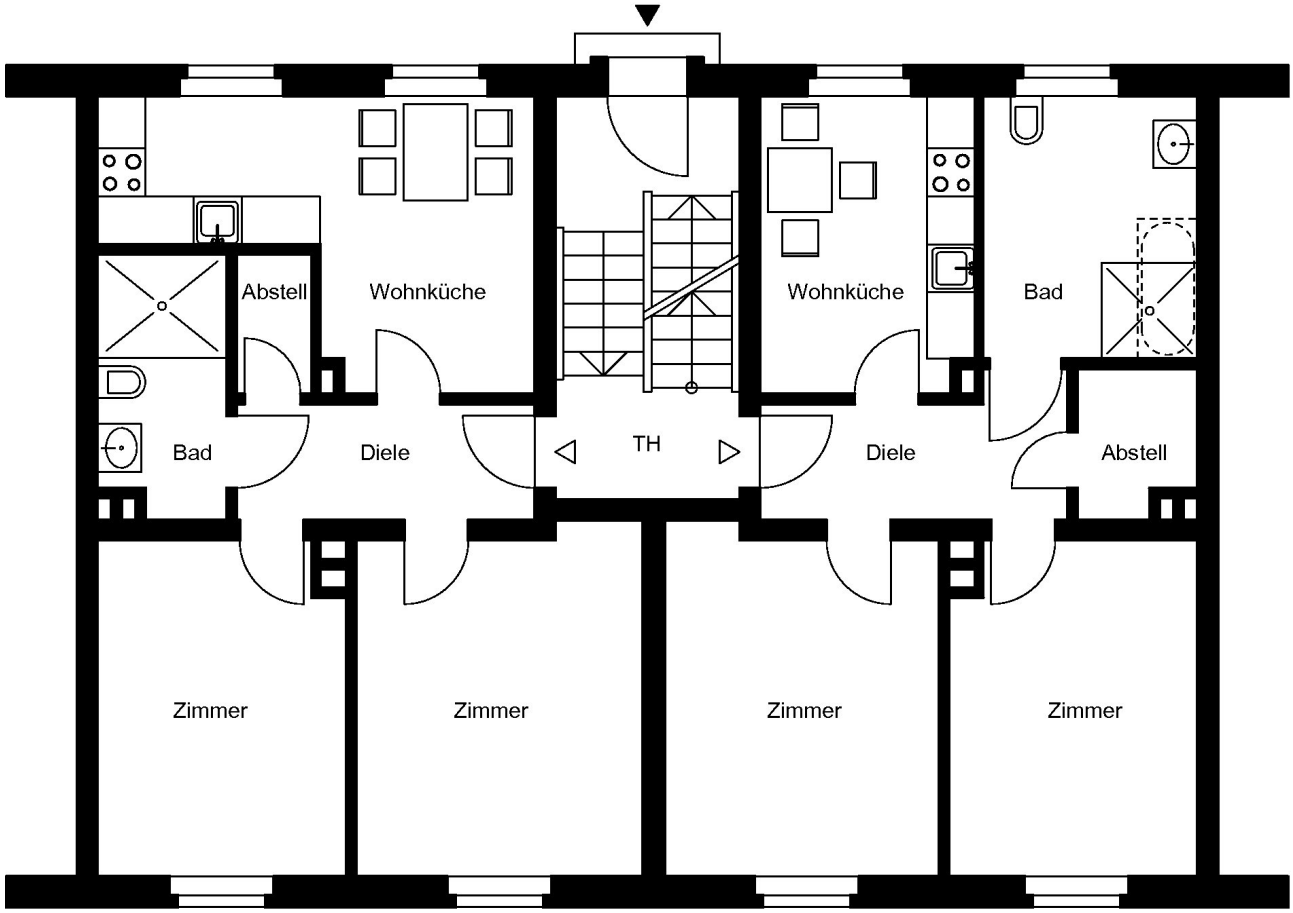


Abbildung 18: Grundriss Umbau

Variante mit innenliegendem Bad (links):
Aufgabe der Kammer, Verlegung des WCs, Einbau einer bodengleichen Dusche, Vergrößerung der Küche, zwischen Bad und Küche kleiner Abstellraum (kann, wenn gewünscht, auch für die Waschmaschine genutzt werden). Auch wenn die Bewegungsflächen vor dem Waschbecken und dem WC nicht der DIN 18040- 2, entsprechen, ist es doch möglich, einen Sitzhocker vor das Waschbecken zu stellen.

Variante mit außenliegendem Bad (rechts):
Aufgabe der Kammer, Verbleib des WCs, Einbau bodengleiche Dusche, altes Bad wird zum Abstellraum. Es entsteht ein großzügiges Bad mit ausreichenden Bewegungsflächen.

Grobkostenschätzung für den Umbau der Wohnungen: Etwa 30.000 bis 36.000 Euro

7. Rechtliche Anforderungen: Bayerische Bauordnung (BayBO), Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz (BayBGG)

Der Begriff „barrierefrei“ wird definiert im Bundesgleichstellungsgesetz (BGG) und analog dazu im Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetz (BayBGG):
Art. 4, Barrierefreiheit, BayBGG:
„*Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, ... , wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.*“
Diese Definition wird mit Gültigkeit vom 01.07.2013 als neuer Abs. 10 in Art. 2 BayBO eingefügt.

Im Juli 2008 wurde das BayBGG durch Beschluss des Bayerischen Landtages geändert. Dadurch kam es auch zu Änderungen in der BayBO.
So wurde der Art. 32, Treppen, geändert. Der Absatz 6, Satz 2, hat nun folgende Fassung:
„[2] *Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und bei großer Breite auch Zwischenhandläufe vorzusehen*
1. In Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen,
2. Im Übrigen, soweit es die Verkehrssicherheit erfordert.“

Das bedeutet, dass in allen Neubauten, die keinen Aufzug aufweisen müssen, zwei Handläufe vorgeschrieben sind. So soll gewährleistet sein, dass zum Beispiel ältere Menschen größere Sicherheit bei der Benutzung einer Treppe haben.
Das bedeutet aber auch, dass Architekturbüros bereits bei der ersten Entwurfsplanung die Breite des Treppenhauses um das Maß des zweiten Handlaufes vergrößern müssen.

Am 01.07.2013 tritt die Änderung des Art. 48 BayBO Barrierefreies Bauen in Kraft.
Abs. 1 wird wie folgend lauten:
(1) [1] *In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden.*
[2] *In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.*
[3] *In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit der Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein.*
[4] *Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 und 5 bleiben unberührt.*

Der bisher gültige Abs. 4, der die Anforderungen an die Barrierefreiheit definierte wird aufgehoben. Künftig übernimmt die DIN 18040-2 diese Aufgabe.

„**Barrierefrei erreichbar**“ ...
... sind Wohnungen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Wohnungstüre stufenlos zu erreichen sind. Die Haus- und die Wohnungstüren müssen eine lichte Breite von mindestens 90 Zentimetern aufweisen. Ist mindestens einmal eine Bewegungsfläche von 150 auf 150 Zentimetern im Eingangsbereich vorhanden ist eine Flurbreite von 120 Zentimetern ausreichend. Vor den Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein (150 auf 150 Zentimeter). Rampen dürfen nicht mehr als 6 Prozent Steigung aufweisen, müssen mindestens 120 Zentimeter breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle sechs Meter ein Zwischenpodest anzuordnen. Diese Podeste müssen eine Mindestlänge von 150 Zentimetern aufweisen.
Der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Wohnungstüre muss also weitgehend rollstuhlgerecht geplant werden.

„**Barrierefrei nutzbar**“ ...
... sind die oben genannten Räume dann, wenn ihre Türen eine lichte Breite von 80 Zentimetern haben und wenn in den Räumen ausreichende Bewegungsflächen (120 auf 120 Zentimeter) vorhanden sind. Diese Bewegungsflächen sind in der Küche aber auch vor den Sanitärobjekten im Bad, wie WC-Becken, Waschtisch, Badewanne und im Duschplatz vorzusehen. (Bodengleiche Duschplätze sind dringend zu empfehlen.) Bei nutzungstypischer Möblierung sind diese Bewegungsflächen auch vor Schränken oder mindestens einer Betteinstiegsseite nachzuweisen. Die Bewegungsflächen dürfen sich überlagern.

Mit Wirkung zum 01.07.2013 werden die DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen als Technische Baubestimmungen eingeführt. Damit werden sie bauordnungsrechtlich verbindlich.
Die Einführung erfolgt durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren.

Zum Inhalt der Liste der Technischen Baubestimmungen gehören allerdings auch die Änderungen und Ergänzungen durch die Anlagen 7.3/01 und 7.3/02 wobei hier auf die Anlage 7.3/01 zur DIN 18040-1 nicht eingegangen wird.
Die Anlage 7.3/02 zur DIN 18040-2 erklärt, dass sich die Einführung der Norm auf Wohnungen bezieht, die nach Art. 48 Abs. 1 BayBO barrierefrei gebaut werden müssen. Die Anforderungen der Norm müssen dann angewendet werden.

Von der Anwendung ausgenommen sind:

4.3.6 Treppen

4.4 Warnen / Orientieren / Informieren / Leiten

5.6 Freisitz

sowie alle Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“.

Weiter Ausnahme:

Fordert die DIN 18040-2 in jedem Raum ein Fenster, das auch mit motorischen Einschränkungen bzw. für Rollstuhlbenutzer leicht zu öffnen und zu schließen ist, genügt es nach Ansicht des Ministeriums des Inneren, wenn ein Fenster pro Wohnung diese Anforderungen erfüllt.

Und abweichend von Punkt 5.5.6 der Norm „ist im Sanitärraum eine Badewanne anstelle eines Duschplatzes schon bei der Errichtung zulässig, sofern der Raum so dimensioniert und bauseits vorbereitet ist, dass ein barrierefreies Duschplatz nachträglich möglich ist.“

Das bedeutet zum Beispiel, dass auch in Zukunft Balkone oder Terrasse nicht schwellenfrei errichtet werden müssen. Damit dürften sie für viele Menschen im Alter unerreichbar bleiben. Ob diese Ausnahmen von der DIN 18040-2 der Herstellung einer diskriminierungsfreien Nutzbarkeit dienen wird angezweifelt.

8. Technische Richtlinien: Die DIN Norm 18040-2: Planungsgrundlagen Wohnungen

Die alte DIN Norm 18025, Teil 1: Wohnungen für Rollstuhlfahrer und Teil 2: Barrierefreie Wohnungen wurde im September 2011 durch die DIN 18040 – Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen ersetzt.

Ziel dieser Norm ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).
Die Norm stellt dar, unter welchen technischen Voraussetzungen bauliche Anlagen barrierefrei sind.
(Aus dem Vorwort der DIN 18040-2)

Die Teile 1 und 2 der alten DIN Norm 18025 wurden zusammengelegt.
So blieb vieles beim Alten, die Differenzierung zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen wurde beibehalten, die Anforderungen an eine Rollstuhlfahrerwohnung werden nun mit einem R gekennzeichnet.
Als Beispiel: Die notwendigen Bewegungsflächen sind die alten: 1,20 auf 1,20 Meter für die barrierefreien Wohnungen, 1,50 auf 1,50 Meter für die rollstuhlgerechten Wohnungen.
Verschiedene sensorische Anforderungen wurden neu aufgenommen: Es gibt nun einen eigenen Punkt 4.4 Warnen / Orientieren / Informieren / Leiten, in dem visuelle (Sehen), auditive (Hören) und taktile (Tasten) Anforderungen formuliert werden.

Neu ist auch die Aufnahme von sogenannten „Schutzzielen“. Bei einzelnen Abschnitten werden Zielvorstellungen – Schutzziele – benannt, die im Sinne der Barrierefreiheit erreicht werden sollen. Im Folgenden werden Maßnahmen benannt, mit deren Hilfe diese Schutzziele erreicht werden können. Die Norm macht deutlich, dass diese Schutzziele auch auf andere Weise erfüllt werden können.

9. Steuerliche Absetzbarkeit von behinderungsbedingten Umbaumaßnahmen

Aus der Pressemitteilung Nr. 109 des Bundesfinanzhofes vom 23.12.2009:

„Behinderungsbedingte Umbaumaßnahmen als außergewöhnliche Belastungen
Urteil vom 22.10.2009 VI R 7 / 09
Mit Urteil vom 22.10.2009 VI R 7 / 09 ließ der Bundesfinanzhof (BFH) Aufwendungen eines Steuerpflichtigen für den behindertengerechten Umbau seines Wohnhauses zum Abzug als außergewöhnliche Belastungen zu. Ein durch die Aufwendungen etwa erlangter Gegenwert blieb dabei außer Betracht.

Nach §33 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes (EstG) wird die Einkommensteuer auf Antrag in bestimmten Umfang ermäßigt, wenn einem Steuerpflichtigen zwangsläufig größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstandes erwachsen. Nach der bisherigen Rechtsprechung des BFH ist diese Steuerermäßigung allerdings ausgeschlossen, wenn der Steuerpflichtige durch seine Aufwendungen einen Gegenwert erhält.

Im Streitfall wurde der verheiratete Steuerpflichtige durch einen Schlaganfall im Jahre 1999 schwer behindert. Um ihm trotz seiner außergewöhnliche starken Gehbehinderung weiterhin ein Leben in seiner gewohnten Umgebung zu ermöglichen und ihm den Aufenthalt in einem Pflegeheim zu ersparen, nahmen die Ehegatten im Streitjahr (2000) verschiedene Umbaumaßnahmen an ihrem Einfamilienhaus vor. Die von der Krankenkasse nicht bezuschussten Kosten für den Bau einer Rollstuhlrampe, die Einrichtung eines behindertengerechten Bades sowie die Umwandlung des ebenerdigen Arbeitszimmers in einen Schlafraum, machten die Ehegatten in Höhe von etwa 140.000 DM in ihrer Einkommensteuererklärung für das Streitjahr als außergewöhnliche Belastung geltend. Dies lehnte das Finanzamt ab, gewährte jedoch den Behinderten-Pauschbetrag in Höhe von 7.200 DM und den Pflege-Pauschbetrag von 1.800 DM. Die dagegen gerichtete Klage der Erben des inzwischen verstorbenen Steuerpflichtigen wurde mit der Begründung abgewiesen, es fehle an einer Belastung der Kläger, weil sie für ihre Aufwendungen einen Gegenwert erhalten hätten.

Mit dem Urteil vom 1.Oktober 2009 VI R 7 / 09 entschied der BFH nun, dass die Aufwendungen für den behindertengerechten Umbau des Hauses als außergewöhnliche Belastungen abziehbar sind, weil sie so stark unter dem Gebot der sich aus der Situation ergebenden Zwangsläufigkeit stehen, dass auch die etwaige Erlangung eines Gegenwertes in Anbetracht der Gesamtumstände des Einzelfalls in den Hintergrund tritt.“

10. Fördermöglichkeiten / Finanzielle Unterstützung

Diese Zusammenstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Stand: April 2013

Es gilt zu bedenken, dass Fördermöglichkeiten ständigen Veränderungen unterliegen. Aktuelle Zahlen sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Planung einer förderfähigen Maßnahme nach der Genehmigung nicht mehr geändert werden darf. Wird im Lauf einer Baumaßnahme die Umsetzung einer Planung geändert kann dies dazu führen, dass sie nicht mehr förderfähig ist.

Förderung von Eigenwohnraum: Neubau, Zweiterwerb
Zuwendungen nach BayWoFG und nach sozialer Dringlichkeit
Leistungen:

- Darlehen (0,5 Prozent) für die ersten 15 Jahre,
  dann Anpassung an den Kapitalmarktzins
- Haushalte mit Kindern erhalten einen Zuschuss von 1.500 Euro je Kind

Zu beachten:

- Antrag vor Baubeginn bei der zuständigen Bewilligungsstelle
- Einkommensgrenzen nach BayWoFG
  (Vier-Personen-Haushalt: 44.000 Euro netto pro Jahr)
- Einhaltung der Wohnflächen
- Eigenkapital (15 bis 25 Prozent der Baukosten)
- Tragbarkeit der Belastung.

www.wohnen.bayern.de

Anpassung von Wohnraum von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen für Menschen mit Behinderung
Leistungen:

- Bei Umbaumaßnahmen erhalten Menschen mit Behinderung einen Zuschuss
  bis zu 10.000 Euro je Wohnung

Zu beachten:

- Antrag vor Baubeginn bei der zuständigen Bewilligungsstelle
- Einkommensgrenzen BayWoFG, Art. 11

www.wohnen.bayern.de

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm (BayernLabo)
Neubau, Ersterwerb und Zweiterwerb mit Bindung
Leistungen:

- Darlehenshöhe bis 30 Prozent der Gesamtkosten;
  maximal 100.000 Euro aber nicht weniger als 15.000 Euro
- Zinssatz ein Prozent günstiger als bankenübliche Konditionen
- kann mit BayWoFG kumuliert beantragt werden

Zu beachten:

- Antrag vor Baubeginn bei der zuständigen Bewilligungsstelle
- Einkommensgrenzen nach BayWoFG
- Selbstnutzer

www.bayernlabo.de

KfW-Programm 159: Altersgerecht Umbauen auf Darlehensbasis
Leistungen:

- Darlehen bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit

Zu beachten:

- Antrag vor Baubeginn
- Technische Mindestanforderungen, Mussvorschriften, Sollvorschriften und Kannvorschriften,
- Förderung für Eigentümer/-innen, Mieter/-innen und Vermieter/-innen

www.kfw-foerderbank.de

Förderung von Modernisierung von Mietwohnungen (für Wohnungsgesellschaften)
Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
Leistungen:

- Zinsverbilligtes Darlehen bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten
- Belegungsbindung.

Zu beachten:

- Gebäude muss mindestens 25 Jahre alt sein,
- Förderfähige Kosten mindestens 5.000 Euro im Zuge einer Gesamtmodernisierung
- Sonderwohnformen für alte und behinderte Menschen.

www.wohnen.bayern.de

Krankenkassen
Erleichterung und Linderung von Beschwerden
Leistungen:

- Hilfsmittel nach Hilfsmittelverordnung (Haltegriffe, Duschsitz, usw.)

Zu beachten:

- Verordnung durch eine Ärztin, einen Arzt notwendig

Pflegekassen
Zuschuss zur Wohnungsanpassung und für den Einsatz von technischen Hilfen
Ziel: Wiederherstellung der selbständigen Lebensführung, Erleichterung der Pflege
Leistungen:

- Zuschuss, aber Eigenanteil in Höhe von 10 Prozent, maximal 50 Prozent des Brutto-Einkommens

Zu beachten:

- Antrag auf Pflegebedürftigkeit, mindestens Pflegestufe 1

www.vdak.de

Zentrum Bayern Familie und Soziales (Früher Integrationsämter)
Beschaffung einer Wohnung und eines Arbeitsplatzes für Menschen mit Behinderung
Zu beachten:

- Nur für Selbständige und Beamte

www.zbfs.bayern.de

Rentenversicherungsträger (für Angestellte)
Erhalt der Selbständigkeit und der Arbeitskraft
Leistungen:

- Beschaffung einer Wohnung für Menschen mit Behinderung

Zu beachten:

- Für Berufstätige, Einkommensgrenzen

www.deutsche-rentenversicherung.de

Berufsgenossenschaften
Beschaffung einer Wohnung für Menschen mit Behinderung
Leistungen:

- Übernahme von bis zu 100 Prozent der Kosten bei Umbaumaßnahmen
- Übernahme der behinderungsbedingten Kosten bei Neubau
- Bereitstellung einer Behindertenwohnung.

Zu beachten:

- Gemeinsame Richtlinien der Verbände der Unfallversicherungsträger über Wohnungshilfe (§41 Abs. 4 SBG VII)
- Für Mitglieder einer Berufsgenossenschaft

www.vbg.de

Stiftungen
Je nach Stiftungszweck: Anpassung von Wohnraum, selbständige Lebensführung, individuelle Förderung. Geldspenden, Beihilfen.
www.stiftungsindex.de

Sozialamt
Wiederherstellung der Selbständigkeit - Zuschuss im erforderlichen Umfang auf Antrag nach Bedürftigkeit und sozialer Dringlichkeit

11. Beratung und Informationen zum barrierefreien Bauen in München

Bauzentrum der Landeshauptstadt München
Konrad-Zuse-Platz 12
81829 München
Telefon: (089) 233 - 774000
E-Mail: bauzentrum.@muenchen.de
www.muenchen.de/bauzentrum

Bayerische Architektenkammer
Beratungsstelle barrierefreies Planen und Bauen
Frau Bendl
Waisenhausstrasse 4
80637 München
Telefon: (089) 13 98 80 31
www.byak.de

Beratungsstelle Wohnen
Aachenerstrasse 9
80804 München
Telefon: (089) 35 70 43 - 0
www.beratungsstelle-wohnen.de

Landeshauptstadt München
Sozialreferat
Städtischer Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen
Orleansplatz 11
81671 München
Telefon: (089) 233 – 96 484
www.muenchen.de/sozialreferat

12. Haftungsausschluss / Urheberschutz

Verantwortlich für Gesamtkonzeption und Umsetzung:
Michael Klingseisen
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
barrierefreies und rollstuhlgerechtes Planen und Bauen
Körnerstrasse 2
80469 München
Telefon: (089) 16 12 66
Fax: (089) 16 48 53
E-Mail mklingseisen@gmx.de

Dieser Hinweis bezieht sich auf alle Texte, Dokumente und Grafiken, die in dieser Unterlage zur Verfügung stehen. Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet. Eine Haftung für die Aktualität, Rechtsverbindlichkeit, Vollständigkeit oder Qualität kann nicht übernommen werden. Es gilt die jeweils gültige Fassung der gesetzlichen Grundlagen und beschriebenen Vorgänge sowie Dokumente. Mit dieser Unterlage erfolgt keine Rechtsberatung, sondern nur eine unverbindliche Darstellung des Themas ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Rechtsberatungen können und müssen im Einzelfall durch die dafür vom Gesetzgeber vorgesehenen Beraterinnen und Berater erfolgen.

Der Verfasser behält sich alle urheberrechtlichen Rechte vor. Die Texte, Dokumente und Grafiken dürfen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung in keiner Form weitergegeben oder vervielfältigt werden. Sollten Hinweise auf Internetseiten oder auf durch Dritte geschützte Marken oder Urheberrechte betroffen sein, unterliegen diese uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechtes und Besitzrechtes der jeweiligen eingetragenen oder betroffenen Eigentümer. Der Autor dieses Leitfadens übernimmt keinerlei Haftung für deren Dokumente, Grafiken, Multimedia Daten oder Software.