

12

1215

F 886  
90,6 %

# Kurzbericht

## **Wohnwerterhöhung**

durch bewohnergerechte Modernisierung der Wohngebäude in Fertigteilbauweise in den neuen Bundesländern und Berlin (Ost)

### **Teil 3:**

Wohnerfahrungen mit betreutem Wohnen

Planungsempfehlungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen

**Thema:** **Wohnwerterhöhung durch bewohnergerechte Modernisierung der Wohngebäude in Fertigteilbauweise in den neuen Bundesländern und Berlin (Ost)**  
**Teil 3:**  
**Wohnerfahrungen mit betreutem Wohnen**  
**Planungsempfehlungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen**

**Kurztitel:** Betreutes Wohnen in Plattenbausiedlungen

**Bearbeitungszeit:** 01.09.1997 - 30.08.1999

**Auftraggeber:** Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau)  
Referat: Allgemeine Angelegenheiten der Bautechnik,  
Bauforschung (GZ: **B I 5 – 80 07 01 - 10**)

**Auftragnehmer:** Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (IEMB)  
Direktor: Prof. Dr.-Ing. Bernd Hillemeier  
Arbeitsgruppe Architektur  
AG-Leiter: Dr.-Ing. Dieter Schulze

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Helga Baasch (AG Architektur)-Projektleitung  
Dipl.-Betriebswirt (FH) Helga Paap (AG Bauwirtschaft)  
Dipl.-Ing. Andreas Rietz (AG Bauwirtschaft)  
Dipl.-Ing. Gerhard Allisat (Abt. Baukonstruktion)  
Mitwirkung:  
Doris Meyer (CAD-Zeichnungen)  
Sonja Knop/Yvonne Geue (Textbearbeitung/Layout)

In Zusammenarbeit mit der interdisziplinären Forschungsgruppe Bauen im Gesundheitswesen (IFG) der Bauhaus Universität Weimar:  
Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig  
Dipl.-Ing. Arch. Heukeroth-Hartmann  
Dipl.-Ing. Arch. Christoph Jost  
Dipl.-Ing. Sandra Burgold  
Dipl.-Ing. Mario Lerch  
Dipl.-Ing. Christoph Messow  
Dipl.-Ing. Anja Schirmeister  
Joachim Vetter

**Betreuer:** Dipl.-Ing. Herwig Loeper, i. A. der Bundesarchitektenkammer, Bonn  
Prof. Dr. Hartmut Großhans i. A. des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Köln  
Dr.-Ing. Hannes Weeber, Stuttgart

# 1 Einführung

In Plattenbausiedlungen leben ca. 1 Mio. Menschen, die älter als 60 Jahre sind. Sie sollen auch in Zukunft, bei zunehmender Beeinträchtigung ihrer Gesundheit, dort wohnen bleiben können.

Ziel dieser Arbeit war es deshalb, Wohnformen des selbständigen Wohnens für Senioren aufzuzeigen.

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag bei bautechnischen Lösungsmöglichkeiten für eine alten- und behindertengerechte Umgestaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes in Plattenbausiedlungen. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere die statisch-konstruktiven und bauwirtschaftlichen Probleme der altengerechten Umgestaltung der Wohnungen und Wohngebäude nach DIN 18025, Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen" bzw. behindertengerechten Umgestaltung nach DIN 18025, Teil 1 "Barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" behandelt.

## Untersuchungsablauf

Die Durchführung der Analyse betreutes Wohnen in Plattenbausiedlungen und die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für alten- und behindertengerechte Wohnungen in Gebäuden der Platten- und Blockbauweise erfolgte parallel (Bild 1)

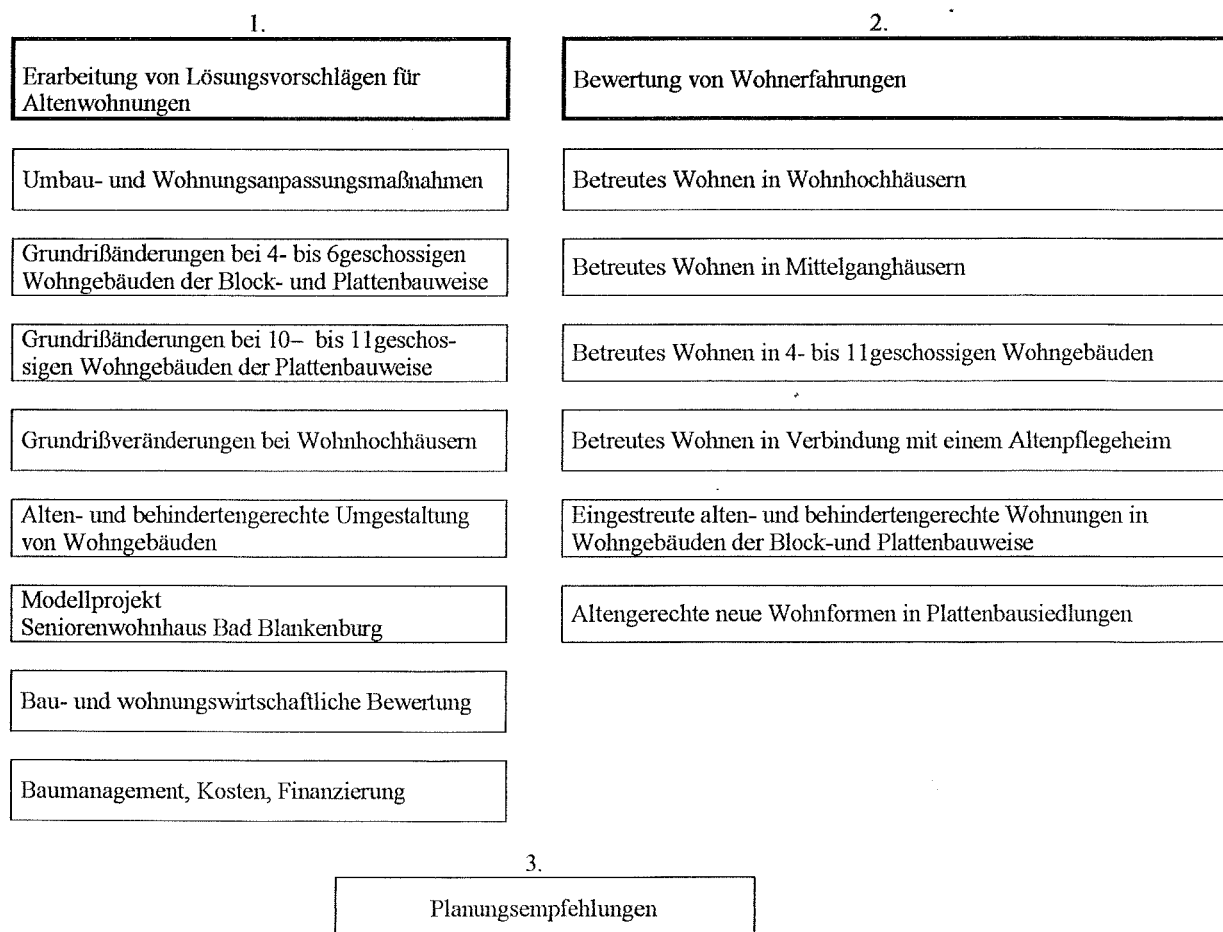


Bild 1 Untersuchungsablauf

## **Inhaltliche Schwerpunkte**

1. Bewertung der Wohnerfahrungen mit betreutem Wohnen an Hand von Beispiellösungen. Zur Bewertung diente ein Kriterienkatalog, der auf der Grundlage bereits vorliegender Erfahrungen aus den alten Bundesländern und dem Freistaat Thüringen erarbeitet wurde.
2. Lösungsvorschläge zur Schaffung von baulichen Voraussetzungen, wie z. B. Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Häusern und den Wohnungen durch Anordnung von Rampen und An- bzw. Einordnung von Aufzügen. Beseitigung von Schwellen und Umgestaltung des Bades entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner.
3. Lösungsvorschläge für Grundrißveränderungen bei 4- bis 6geschossigen Wohngebäuden, 10- bis 11geschossigen Wohngebäuden und Wohnhochhäusern.
4. Lösungsvorschläge für die komplexe alten- und behindertengerechte Umgestaltung von Gebäuden am Beispiel je eines Wohngebäudes in Block- bzw. Plattenbauweise sowie von ehemaligen Feierabendheimen. Erarbeitung eines Modellprojektes "Seniorenwohnhaus Bad Blankenburg" mit Betreuungsstützpunkt und weiteren Dienstleistungen im Hause. Bauwirtschaftliche Bewertung des Projektes.
5. Hinweise zum Baumanagement bei Bauvorhaben zum betreutem Wohnen und zu den Kosten für Wohnungsanpassungsmaßnahmen sowie Planungs- und Handlungsempfehlungen für die alten- und behindertengerechte Umgestaltung des Wohnumfeldes, der Wohngebäude und Wohnungen.

## **2 Schlußfolgerungen in Auswertung der Wohnerfahrungen und der Lösungsvorschläge zur alten- und behindertengerechten Umgestaltung von Block- und Plattenbauten**

Grundrißveränderungen sind sowohl im Block- als auch im Plattenbau möglich.

### **4- bis 5geschossige Wohngebäude in Blockbauweise**

Wohngebäude in Block- und Streifenbauweise können durch An- bzw. Einordnung von Aufzügen barrierefrei gestaltet werden. Die vorhandenen 2- und 3-Raum-Wohnungen sind dann auch für Senioren geeignet. Durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen (Beseitigung der Loggiaschwelle, Umbau des Bades u.a.) kann bei Mobilitätsbeeinträchtigungen ein Verbleiben in den Wohnungen gesichert werden. Erst wenn ein Mieter auch in der Wohnung ständig einen Rollstuhl benutzen muß und die dafür zur Verfügung stehende Bewegungsfläche nicht ausreicht, ist ein Umzug unumgänglich.

Es ist möglich, rollstuhlgerechte Wohnungen zu schaffen. Diese sollte im Erdgeschoß eingeordnet werden, um problemlos die bodengleiche Dusche herstellen zu können.

Die Einordnung von rollstuhlgerechten Wohnungen in Blockbauten sollte nur im Bedarfsfall erfolgen. Trotz umfangreicher Umbaumaßnahmen werden keine befriedigenden Wohnungsgrundrisse erreicht.

Aus Kostengründen sollten bei den „normalen“ Bestandswohnungen, die sich auch als Seniorenwohnungen eignen, keine Grundrißveränderungen erfolgen, um alle Forderungen der DIN

DIN 18025, Teil 2 zu erfüllen. Im Zusammenwirken mit den Mietern sollten Kompromißlösungen gefunden werden.

### **5- bis 6geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise**

5- bis 6geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise können durch die An- bzw. Einordnung von Aufzügen barrierefrei gestaltet werden.

Die vorhandenen Plattenbauwohnungen (2- und 3-Raum-Wohnungen) in den 5- bis 6geschossigen Wohngebäuden erfüllen dann die Forderung des barrierefreien Zuganges zu den Wohnungen. Genauso wie bei den Blockbauten kann ein Verbleiben in den eigenen „4 Wänden“ durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen bei Mobilitätsbeeinträchtigungen gesichert werden.

Eine rollstuhlgerechte Umgestaltung dieser Wohnungen kann nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden. Da die Badfläche entsprechend der Forderungen der DIN 18025, Teil 1 vergrößert werden muß, sind die Sanitärraumzellen zu demontieren und neue Bäder zu schaffen. Durch weitere bauliche Maßnahmen wie Beseitigung der Loggiaschwelle, Anbau von neuen Loggien, Versetzen von nichttragenden Innenwänden und Durchbrüche durch tragende Innenwände ist die Einordnung von rollstuhlgerechten Wohnungen in Plattenbauten sehr kostenaufwendig. Sie ist nur bei Bedarf und möglichst im Erdgeschoß zu empfehlen, wenn eine bodengleiche Dusche einzubauen ist.

### **10- bis 11geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise**

Die 10- bis 11geschossigen Wohngebäude besitzen zwar einen Aufzug, dieser ist nicht rollstuhlgerecht ausgestattet. Er hält auch nicht im Keller und obersten Geschoß. Er beginnt erst ab 1. Wohnebene. Vom Hauseingang bis zum Beginn des Aufzuges muß eine halbe Treppe überwunden werden. Durch die Anordnung eines Plattformaufzuges in unmittelbarer Nähe zum Treppenhaus wird Barrierefreiheit erreicht.

Die vorhandenen Plattenbauwohnungen (2- und 3-Raum-Wohnungen) in den 10- bis 11geschossigen Wohngebäuden erfüllen dann die Forderungen an einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen. Genauso wie bei den Blockbauten kann ein Verbleiben in den eigenen „4 Wänden“ durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen bei Mobilitätsbeeinträchtigungen gesichert werden.

Eine rollstuhlgerechte Umgestaltung dieser Wohnungen kann nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden.

Es sind keine anderen baulichen Maßnahmen wie bei den 5- bis 6geschossigen Wohngebäuden in Plattenbauweise erforderlich.

### **Wohnhochhäuser**

Sie wurden bis auf wenige Ausnahmen nur in der Platten- oder Skelettbauweise errichtet. In die Untersuchung wurden die Hochhäuser in Rostock, Dresden und Berlin in Plattenbauweise einbezogen. Da sie über barrierefreie Zugänge zum Gebäude und den Wohnebenen verfügen, leben hier gern Senioren. Das Beispiel in Dresden zeigt, daß auch die Wohnform „betreutes Wohnen“ nach einer Sanierung möglich ist.

Die funktionellen Mängel innerhalb der Wohnung entsprechen den der anderen Wohngebäude in Block- und Plattenbauweise. Grundrißveränderungen sind möglich.

## **Ehemalige Feierabendheime**

Es gibt inzwischen in den neuen Bundesländern verschiedene Planungen, bestehende Feierabendheime langfristig in Wohnanlagen des betreuten Wohnens umzuwidmen, denn es ist technisch möglich, die inneren Raumstrukturen von Plattenbauten (WBS 70) durch den Einsatz von Stahlrahmen zu verändern. Dadurch können neue Wohnungsstrukturen für betreutes Wohnen geschaffen werden. Die Entscheidung hängt maßgeblich vom Bedarf an Seniorenwohnungen und von den Finanzierungsmöglichkeiten der umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen ab. Die zu erwartenden Investitionskosten liegen zwischen 1.000,00 DM/m<sup>2</sup> und 1.400,00 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Vom IFG der Bauhaus Universität Weimar wurden dazu umfangreiche Studien erarbeitet. Leider sind die Planungen noch nicht umgesetzt worden. Es befinden sich aber einige Projekte in der Realisierungsphase.

### **3 Modellprojekt "Bad Blankenburg"**

In der ehemaligen DDR wurden Mittelganghäuser mit überwiegend 1-Raum-Wohnungen als Wohngebäude für ältere Menschen angeboten. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen, die an Seniorenwohnhäuser gestellt werden.

Auf der Grundlage des Kriterienkataloges "Bauliche Anforderungen" (Anlage 1 des Forschungsberichtes) wurde ein Modellprojekt "Seniorenwohnhaus Bad Blankenburg" entwickelt. Untersuchungsobjekt ist ein Mittelganghaus in Plattenbauweise der Wohnungsbaugesellschaft Bad Blankenburg.

#### **Lösungsvorschlag**

Der Lösungsvorschlag für die Umgestaltung eines bereits existierenden Seniorenwohnhauses zeigt, daß die neue Lösung die Kriterien des "Betreuten Wohnens" erfüllt. Somit sind Mittelganghäuser nach der Umgestaltung für die neue Wohnform geeignet.

Eine wichtige Voraussetzung für die Wohnform betreutes Wohnen ist der barrierefreie Zugang zum Gebäude und den Wohnungen. Diese Forderung wird erfüllt durch die Anordnung eines Plattformaufzuges am Haupteingang. Der Aufzug im Gebäude war vorhanden.

Es stehen 4 Wohnungsgrößen zur Verfügung, die für Senioren geeignet sind

- 1-Raum-Bestandswohnung mit vorhandener Schlafnische und neuer Loggia - für alleinstehende Senioren mit geringem Einkommen (sie sind z.Z. alle vermietet)
- altengerechte 2-Raum-Wohnung für alleinstehende Senioren mit separatem Schlafraum
- rollstuhlgerechte 2-Raum-Wohnung für alleinstehende Rollstuhlbenutzer (Bild 3)
- rollstuhlgerechte 2-Raum-Wohnung für Paare, davon ein Rollstuhlbenutzer.

Durch die Einordnung eines Betreuungsstützpunktes im Erdgeschoß (Bild 4) werden die Voraussetzungen für betreutes Seniorenwohnen geschaffen.

Der Hausmeister ist beim betreuten Wohnen ein Ansprechpartner für die Bewohner und sollte deshalb auch im Gebäude wohnen, um den Bewohnern jederzeit für handwerkliche Wünsche zur

Verfügung zu stehen. Deshalb wurde im Erdgeschoß eine großzügige 3-Raum-Wohnung als Dienstwohnung eingeordnet.

Zur Fremdnutzung wird im Erdgeschoß eine Doppel-Arztpraxis angeboten. Denkbar wären auch eine physiotherapeutische Einrichtung, Friseur, Kosmetik/Fußpflege, Café, "Tante-Emma-Laden" u.ä.

Auf der Grundlage des neuen Wohnungsgemenges mit den erforderlichen Grundrißveränderungen und des Sanierungsbedarfs entsprechend Baugutachten des IEMB<sup>1)</sup> wurde das Modellprojekt "Seniorenwohnhaus Bad Blankenburg" bau- und wohnungswirtschaftlich bewertet.

Variante	1-R-WE Bestand	1-R-WE seniorengeeignet	2-R-WE altengerecht	2-R-WE rollstuhl-gerecht/1 P	2-R-WE rollstuhl-gerecht/2 P	3-R-WE Hausmeister	Gesamt
<b>Bestand</b>							
° Anzahl Wohnungen im Gebäude (WE)	89						89
° Wohnflächen m <sup>2</sup> /WE	35,21						
° Wohnflächen m <sup>2</sup> /ges.	3.133,69						3.133,69
° Verkehrsflächen m <sup>2</sup> (Flure Mittelgang)							536,90
° Nutzfläche m <sup>2</sup> (Eingangsber./Pfortn.)							33,15
<b>Gesamtfläche<sup>x)</sup> m<sup>2</sup></b>							<b>3.703,74</b>
<b>Modellprojekt</b>							
° Anzahl Wohnungen für Senioren		20	15	15	5		55
° Wohnflächen m <sup>2</sup> /WE		35,64	42,95	62,96	70,44		
° Wohnflächen m <sup>2</sup> /ges.		712,80	644,25	944,40	352,20		2.653,65
° Hausmeister-WE						1	1
° Wohnfl. Hausm. - WE						155,04	155,04
° Wohnflächen gesamt							2.808,69
° Verkehrsflächen m <sup>2</sup> (Flure Mittelg. 1.- 5.OG)							447,40
° Servicebereich im EG (Eingangsber./Pfortn., Betreuungstützpunkt, Gemeinschafts- u. Verfügungsraum, Gäste-WE, Flurbereich)							199,00
° Doppel - Arztpraxis							231,86
<b>Gesamtfläche<sup>x)</sup> m<sup>2</sup></b>							<b>3.686,95</b>
x) ohne Fläche Treppenhaus und Aufzug							IEMB

Bild 2: Gegenüberstellung des Wohnungsgemenges des Modellprojektes "Seniorenwohnhaus Bad Blankenburg" mit dem Bestand

<sup>1)</sup> Gutachterliche Stellungnahme, Baulicher Zustand der Wohnbauten WBS 70 in Bad Blankenburg, An der Kaufhalle 1-5 und Friedensstraße 2-6 und Sanierungsempfehlungen; IEMB-Bericht 1-17/1998

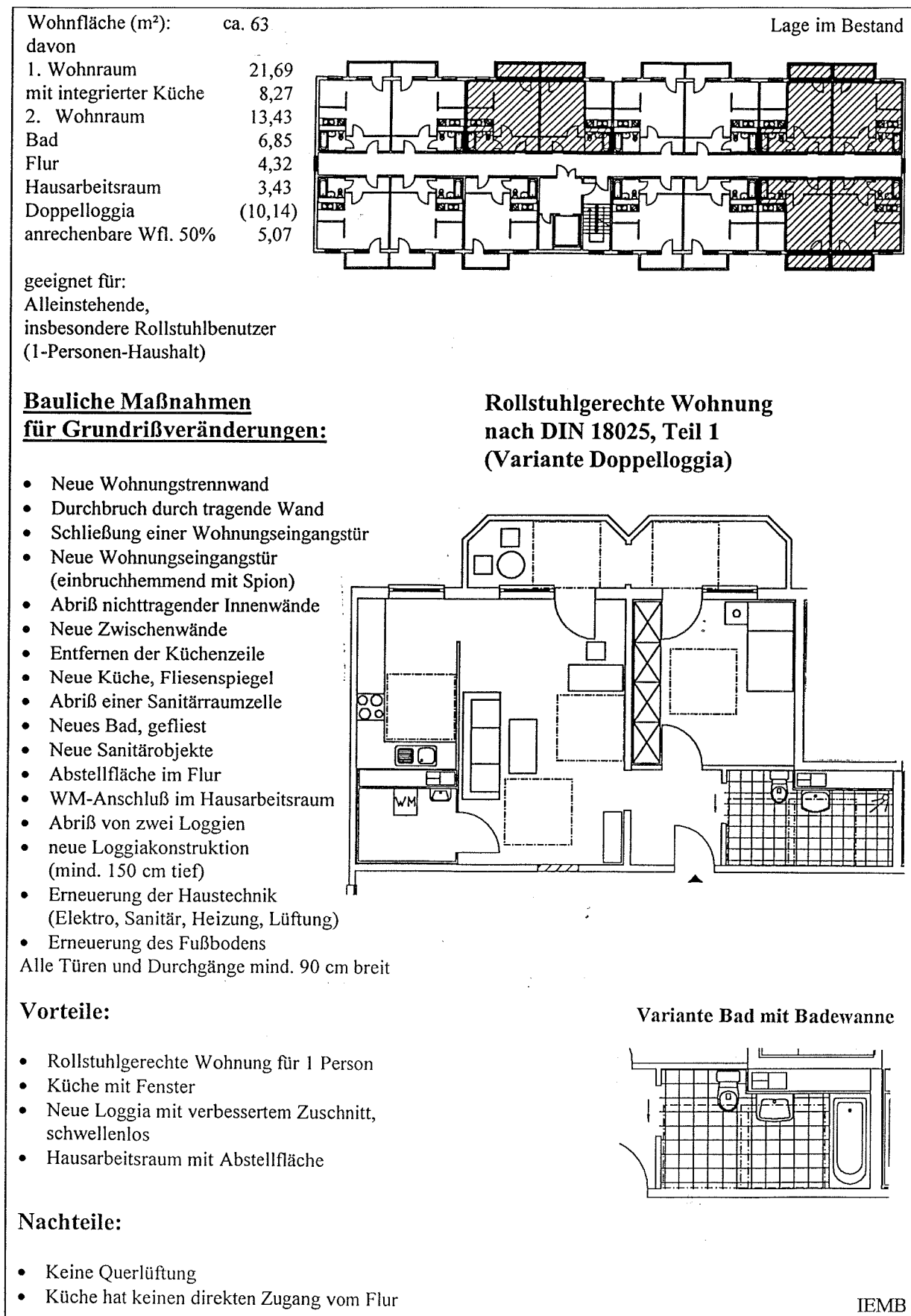


Bild 3: Lösungsvorschlag für kleine rollstuhlgerechte 2-Raum-Wohnung mit Doppel-Loggia

Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	ca. 199	Lage im Bestand	
davon			
1 Büro Betreuungsstützpunkt mit Pantry	25,27		
WC	3,43		
Flur	4,53		
2 Eingangsbereich mit Pförtner	29,72		
Abstellraum	3,43		
3 Gemeinschaftsraum mit Pantry	25,27		
WC	3,43		
Flur	4,53		
4 Verfügungsraum, z. B. für Sprechstunden von Sozialarbeitern, mit Pantry	25,27		
WC	3,43		
Flur	4,53		
5 Gästewohnung mit Pantry	25,27		
WC	3,43		
Flur	4,53		
Allgem. Flurbereich	32,93		
<b>Bauliche Maßnahmen</b>			
<b>1 Büro Betreuungsstützpunkt</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung der Fenster und Eingangstür</li> <li>• Entfernen der alten Küchenzeile, Pantry</li> <li>• Abriß nichttragender Wände ,</li> <li>• Umgestaltung Loggiatüren / französ. Fenster</li> <li>• Abriß der vorhandenen Loggia</li> <li>• Erneuerung des WC-Raumes</li> <li>• Neue Innentüren</li> <li>• WD zum Eingangsbereich</li> <li>• Einbau Schiebetür zum Eingangsbereich</li> </ul>			
<b>2 Eingangsbereich mit Pförtner</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anbau Plattformaufzug</li> <li>• WD für Tür zum Plattformaufzug</li> <li>• Neugestaltung des Haupteinganges</li> <li>• Herrichten eines Abstellraumes</li> <li>• Erneuerung des Fußbodens,</li> </ul>			
<b>3 Gemeinschaftsraum</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung der Fenster und Eingangstür</li> <li>• Entfernen der alten Küchenzeile, Pantry</li> <li>• Abriß der Trennwände</li> <li>• Umgestaltung Loggiatür / französ. Fenster</li> <li>• Abriß der vorhandenen Loggia</li> <li>• Erneuerung des WC-Raumes</li> <li>• Abriß nichttragender Wände</li> <li>• Einbau neuer Innentüren</li> <li>• Erneuerung der Fußbodens</li> </ul>			
<b>4 Verfügungsraum</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung der Fenster und Eingangstür</li> <li>• Entfernen der alten Küchenzeile, Pantry</li> <li>• Abriß nichttragender Wände</li> <li>• Erneuerung des WC-Raumes</li> <li>• Umgestaltung Loggiatür / französ. Fenster</li> <li>• Abriß der vorhandenen Loggia</li> <li>• Erneuerung des Fußbodens</li> </ul>			
<b>5 Gäste-Wohnung mit Pantry</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneuerung der Fenster und Eingangstür</li> <li>• Entfernen der alten Küchenzeile, Pantry</li> <li>• Abriß nichttragender Wände</li> <li>• Badmodernisierung</li> <li>• Abriß der vorhandenen Loggia</li> <li>• Umgestaltung Loggiatür / franz. Fenster</li> <li>• Erneuerung des Fußbodens</li> </ul>			

IEMB

Bild 4: Servicebereich

## Bau- und wohnungswirtschaftliche Bewertung

Im Bild 5 werden die Baukosten für die Seniorenwohnungen mit vier verschiedenen Wohnungstypen nach m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezogen auf insgesamt 55 Wohnungen mit 2.654 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zusammenfassend dargestellt.

Senioren-Wohnungen Modellprojekt			Modernisierungs- und Instandsetzungskosten			Modernisierungsanteil			
Wohnungstyp	Wohnfl. m <sup>2</sup>	Anz. WE	DM/m <sup>2</sup>	DM/WE	Gesamt DM	Anteil %	DM/m <sup>2</sup>	DM/WE	Gesamt DM
Seniorengerechte 1-Raum-WE	35,64	20	1.350	48.113	962.280	56,70	765	27.278	545.292
Altengerechte 2- Raum-WE	42,95	15	1.407	60.426	906.460	60,72	854	36.693	550.190
Rollstuhlger. WE 2-Raum-WE für 1-Pers.-Haushalt	62,96	15	1.691	106.451	1.596.980	67,50	1.141	71.857	1.077.560
Rollstuhlger. WE 2-Raum-WE für 2-Pers. Haushalt	70,44	5	1.790	126.061	630.438	75,42	1.350	95.078	475.470
<b>Gesamt</b>	<b>2.653,65</b>	<b>55</b>			<b>4.096.158</b>				<b>2.648.512</b>
<b>Durchschnitt:</b>									
<b>Gebäudekosten DM/m<sup>2</sup></b>			<b>Mod./Inst:</b>		<b>1.544</b>	<b>Mod.:</b>	<b>998</b>		
<b>Modernisierungsanteil in %</b>						<b>64,66</b>			

Bild 5: Zusammenstellung der Gebäudekosten für die Seniorenwohnungen einschließlich Gemeinschaftseinrichtungen

Vergleicht man die durchschnittlichen Baukosten für die Umgestaltung des Wohngebäudes im Modellprojekt "Seniorenwohnhaus" von 1.544 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (min. 1.350 DM bis max. 1.790 DM/m<sup>2</sup>) mit den Kostenkennwerten des Neubaus von Altenwohnungen, wo die Untergrenze mit 2.170 DM/m<sup>2</sup> und der Durchschnitt mit 2.590 DM/m<sup>2</sup><sup>1)</sup> angegeben ist, so erscheint der Umbau von Bestandswohnungen wirtschaftlich vertretbar.

Das Modellprojekt kann zwar in dieser oder modifizierter Art wiederholt angewendet werden, es erhebt aber nicht den Anspruch eines Wiederverwendungsprojektes. Umbaumaßnahmen in abgewandelter oder sparsamerer Lösungsvariante sind denkbar und können Berücksichtigung finden.

Rollstuhlgerechte Umbaumaßnahmen im konzipierten Ausmaß des Modellprojektes mit Baukosten von 1.700 DM/m<sup>2</sup> bis 1.800 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche können aus Kostengründen nur Einzelvorhaben an ausgewählten Standorten sein.

## 4 Planungs- und Handlungsempfehlungen

Grundlagen für Planungsempfehlungen sind die sozialwissenschaftlichen Ergebnisse des Forschungsprojektes "Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen" die im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der Schader-Stiftung erarbeitet wurden sowie die Lösungsbeispiele und Lösungsvorschläge dieser Untersuchung zur baulichen Umgestaltung von Wohnungen und Wohngebäuden.

<sup>1)</sup> Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Baukosten 1998, Teil 1; Kostenkennwerte für Gebäude; Stuttgart

## **Wohnumfeld**

Wohnumfeldverbesserungen in Plattenbausiedlungen sollten stets auf der Grundlage von Bedarfsanalysen erfolgen.

Das Wohnumfeld sollte im Rahmen der Neugestaltung immer barrierefrei umgestaltet werden.

Lösungsvorschläge zur Wohnumfeldgestaltung und zum Standort waren nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Nachfolgend werden die Planungsziele genannt:

- Attraktive Freizeit- und Naherholungseinrichtungen schaffen
- Gute Anbindung an ÖPNV sichern
- Sicherstellung der Grundversorgung in unmittelbarer Nähe
- Förderung der Aktivitäten von Senioren, z.B. Kleingarten
- Förderung des Vereins- und Gemeinwesens in dafür eingerichteten Kommunikationsbereichen
- Sicherung eines funktionierenden sozialen Gefüges in den Häusern und im Quartier.

## **Wohnungen und Wohngebäude**

In Plattenbausiedlungen sollten vielfältige Wohnformen für ältere Menschen angeboten werden, um ein Wegziehen der Senioren zu vermeiden.

Bei der Sanierung im bewohnten Zustand sind insbesondere die Wünsche der älteren Bewohner zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollte bei der Neugestaltung des Bades eine Wahlmöglichkeit zwischen Dusche oder Badewanne sowie die Aufstellung einer Waschmaschine innerhalb der eigenen Wohnung möglich sein.

Eine Möglichkeit des nachträglichen Anbaus von Aufzügen sollte konzeptionell vorgesehen werden, auch wenn aus finanziellen Gründen zum Zeitpunkt der Sanierung der Anbau noch nicht realisiert werden kann.

Bei Leerstand, insbesondere in den oberen Geschossen der 4- bis 6geschossigen Wohngebäude sollte geprüft werden, ob entsprechender Bedarf an Wohnungen für Senioren vorhanden ist. Ein Rückbau auf 3 bis 4 Geschosse wäre wünschenswert, um eine Massierung von Altenwohnungen zu vermeiden (zu kostenaufwendig, nur in Ausnahmefällen vertretbar).

Vermeidung von dauerhaftem Leerstand von mehr als 10 % in verschiedenen Häusern einer Plattenbausiedlung. Evtl. Reduzierung der Bebauungsdichte durch Rückbau zur Unterbindung des "broken window-Effektes". Bei der Bestandsumwidmung von Plattenbauten in alten- und behindertengerechte Wohnungen sind die Forderungen der DIN 18025 nicht vollständig zu realisieren. Diese geringfügigen Einschränkungen sollten nicht dazu führen, daß die Förderwürdigkeit infrage gestellt wird.

Bei der Umgestaltung der 4- bis 6geschossigen Wohngebäude in Seniorenwohnhäuser ist zur Schaffung der Barrierefreiheit stets ein Aufzug erforderlich. Die Umgestaltung kann nur im unbewohnten Zustand erfolgen. Sie könnte aufgangsweise durchgeführt werden. Es sind auch alten- und rollstuhlgerechte Wohnungen einzuordnen.

In den vorhandenen Seniorenwohnhäusern mit überwiegend 1-Raum-Wohnungen sollten schrittweise, bei Bedarf auch 2- bis 3-Raum-Wohnungen mit mindestens 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

angeboten werden, anteilig auch 4-Raum-Wohnungen. Dazu sind 2 bis 3 benachbarte Wohnungen freizuziehen und die wohnungsübergreifenden Grundrißveränderungen durchzuführen.

Sollte bei zunehmender Mobilitätsbeeinträchtigung ein Umzug aus den oberen Geschossen erforderlich werden, ist zu prüfen, ob eine Wohnung im Erdgeschoß des Wohngebäudes oder der näheren Umgebung entsprechend der Behinderung umgestaltet werden kann. Unterstützend können Hilfs- und Pflegedienste in Anspruch genommen werden.

Dadurch bleiben die Bewohner im Wohngebiet und helfen, Leerstand zu vermeiden. Hilfreich ist dafür der Kontakt zwischen Vorortbüros des Wohnungsunternehmens und den Mietern.

Die Einordnung von Wohnungen für Rollstuhlbenutzer ist in Wohngebäude der Block- und Plattenbauweise zwar statisch-konstruktiv schwierig, aber möglich.

Empfohlen wird die Einordnung im Erdgeschoß, weil die in der Norm geforderte bodengleiche Dusche infolge des höheren Fußbodenaufbaus von 7,5 cm im Vergleich zu den Obergeschossen mit 3,5 bis 4,0 cm günstiger zu realisieren ist.

Wohnungsübergreifende Grundrißveränderungen erfordern eine sorgfältige Planungsvorbereitung. Frühzeitig sind entsprechende Sachverständige zu konsultieren, um insbesondere die Forderungen des Brand- und Schallschutzes zu erfüllen. Bei Veränderung der Gebäudestruktur ist stets ein statischer Nachweis erforderlich.

Auf der Grundlage von Bedarfsanalysen sind auch neue Altenwohnanlagen in Plattenbausiedlungen zu schaffen. Die neuen Wohnungen sollten die Forderungen der DIN 18025 ohne Abstriche erfüllen.

Einrichtung von zentralen Rezeptionsbereichen zur Kommunikation, u.a. zwischen Bewohner und Vermieter mit Angebot für Dienst- und Serviceleistungen werden insbesondere bei Wohnhochhäusern empfohlen.

### **Zusammenfassung**

Senioren stellen Anforderungen an das Wohnumfeld, das Wohngebäude und die Wohnungen, die auch von anderen Bewohnergruppen als wünschenswert angesehen werden. Deshalb ist bei weiterer Sanierung des Wohnungsbestandes in Plattenbausiedlungen die Schaffung eines barrierefreien Wohnumfeldes und die Einhaltung der Planungsgrundsätze für Wohnungen anzustreben.

Für Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen sind Wohnungsanpassungsmaßnahmen erforderlich. Bei Bedarf sind barrierefreie Wohnungen zu schaffen und betreutes Wohnen anzubieten.

Bei der Prüfung und Begutachtung, z. B. von Förderanträgen, sollten die dafür verantwortlichen staatlichen Institutionen bemüht sein, Fachleute für das barrierefreie Bauen zur objektiven Bewertung hinzuzuziehen. Dazu eignen sich z.B. die Ausschüsse "Barrierefreies Bauen" der Architektenkammern der neuen Bundesländer.

Zur Unterstützung aller am alten- und behindertengerechten Umbau Beteiligten sollten Beispiellösungen für Wohnungsanpassungsmaßnahmen unterschiedlicher Wohnungstypen dokumentiert und einem breiten Nutzerkreis zur Verfügung gestellt werden.