

**Wohnforschung für die Praxis.  
Ausgewählte Beispiele**

**F 1691**

F 1691

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen -BMVBW- geförder-ten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

Vervielfältigung, auch auszugsweise,  
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

**Fraunhofer IRB Verlag**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

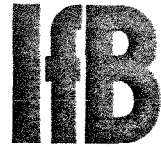
Postfach 80 04 69  
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12  
70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70 - 25 00  
Telefax (07 11) 9 70 - 25 08

E-Mail [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)



Statusseminar

WOHNFORSCHUNG FÜR DIE PRAXIS - AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

- Der Wohnwert - Erfassung und Beurteilung  
in der Anwendung
- Die Wohnsituation der Kinder
- Die Wohnsituation der Körperbehinderten

Auftraggeber: Bundesministerium für Raumordnung,  
Bauwesen und Städtebau, Bonn-Bad Godesberg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Karl Deters

Informationsverbundzentrum RAUM und BAU  
der Fraunhofer-Gesellschaft

Inventar-Nr. *F 1691* lfd. Nr. *81030 618*



Bericht F 566 B

Mai 1980

Zum Geleit

Programm und Referenten .....	4
Eröffnung des Seminars Staatssekretär Dr. Schmid	
Referate	
Bewertungssysteme für die Bauplanung, insbesondere für den Wohnungsbau, Prof. Arne Musso .....	6
Darstellung des Wohnungs-Bewertungs-Systems D Dr.-Ing. J. Wiegand .....	14
Entwicklung von Wohnungsgrundrißtypen mit optimalen Kosten-Wohnwert-Verhältnissen Dip.-Ing. R.B. Brandenberger .....	25
Anwendung eines Wohnungsbewertungs-Systems zur Ermittlung einer Wohnwert-abhängigen Miete Dip.-Ing. Karl Deters .....	43
Voraussetzungen und Empfehlungen zur Planung kindergerechter Wohnungen für Familien Dr. Hermann Zinn .....	62
Kindgerechte Wohngrundrisse Dipl.-Ing. Gunhild Riemann .....	93
Planen auf der Basis wohnpsychologischer Bedingungsanalysen Dr. Elisabeth Dessai .....	125
Grundlagen zum Wohnungsbau für Körperbehinderte BauDir. Dipl.-Ing. Joachim Brohm .....	139
Die behindertenfreundliche Wohnung Prof. Dipl.-Ing. Axel Stemshorn .....	152
Maßnahmen für Behinderte im öffentlichen Bereich Dipl.-Ing. Gerhard Achterberg .....	167

## Z U M G E L E I T

Nach wie vor stellt die Umsetzung von Forschungsergebnissen in die Planungs- und Baupraxis einen durch Schwierigkeiten gekennzeichneten Prozeß dar. Durch die unmittelbare Präsentation relevanter Daten, Fakten und Erkenntnisse in einem Seminar wird eine der Möglichkeiten genutzt, die Umsetzung zu verbessern.

Aus dem Forschungsschwerpunkt "Wohnbedürfnisse - Wohnverhalten - Wohnqualität" sollen daher aktuelle Ergebnisse von Forschungsarbeiten und zugehörigen Themenbereichen durch die Forscher selbst erläutert werden.

Die Diskussion wird - über den Erfahrungsaustausch hinaus - der Weiterentwicklung im Wohnungsbau dienen.

## PROGRAMM UND REFERENTEN

Dienstag, 6. Mai 1980

13.30 Uhr Eröffnung des Seminars

Staatssekretär Dr. Schmid  
Bundesministerium für  
Raumordnung, Bauwesen und  
Städtebau

● Der Wohnwert -Erfassung und Beurteilung in der Anwendung

13.45 Uhr Bewertungssysteme für die Bau-  
planung, insbesondere für den  
Wohnungsbau

Prof. Arne M u s s o  
Technische Universität, Berlin

14.15 Uhr Darstellung des Wohnungs-  
Bewertungs-Systems D

Dr. J. W i e g a n d  
BNM Planconsult, Basel

Entwicklung von Wohnungsgrund-  
rißtypen mit optimalen Kosten-  
Wohnwert-Verhältnissen

Dipl.-Ing. R. B. Brandenberger  
BNM Planconsult, Basel

15.00 Uhr P a u s e

15.15 Uhr Anwendung eines Wohnungsbewer-  
tungs-Systems zur Ermittlung  
einer Wohnwert-abhängigen Miete

Dipl.-Ing. Karl D e t e r s  
Institut für Bauforschung,  
Hannover

15.45 Uhr Diskussion

Leitung:  
Dr. Ing. Herbert M e n k h o f f  
Institut für Bauforschung  
Hannover

Mittwoch, 7. Mai 1980

● Die Wohnsituation der Kinder

9.00 Uhr Voraussetzungen und Empfehlungen  
zur Planung kindergerechter Woh-  
nungen für Familien

Dr. Hermann Z i n n  
Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt

9.30 Uhr Kindgerechte Wohngrundrisse

Dipl.-Ing. Gunhild R i e m a n n  
Riemann + Partner, Berlin

10.00 Uhr P a u s e

10.30 Uhr Planen auf der Basis wohnpsycholo-  
gischer Bedingungsanalysen

Dr. Elisabeth D e s s a i  
Institut für familiengerechte Wohn-  
raumplanung GmbH., Moers

11.00 Uhr Diskussion

Leitung:  
Dr. Ing. Herbert M e n k h o f f  
Institut für Bauforschung, Hannover

12.30 Uhr M i t t a g s p a u s e

● Die Wohnsituation der Körperbehinderten

14.00 Uhr Grundlagen zum Wohnungsbau für  
Körperbehinderte

BauDir. Dipl.-Ing. Joachim B r o h m  
Baubehörde Hamburg

14.30 Uhr Die behindertenfreundliche Wohnung

Prof. Dipl.-Ing. Axel S t e m s h o r n  
Staatliche Akademie der bildenden  
Künste, Stuttgart

15.00 Uhr P a u s e

15.15 Uhr Maßnahmen für Behinderte im öffent-  
lichen Bereich

Dipl.-Ing. Gerhard A c h t e r b e r g  
Institut für Bauforschung, Hannover

15.45 Uhr Diskussion

Leitung:  
Dipl. Ing. Gerhard L o e s c h k e  
Technische Universität Berlin

V O R T R Ä G E

---

BEWERTUNGSSYSTEME FÜR DIE BAUPLANUNG,  
INSBESONDERE FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Professor Arne Musso



Wir beschäftigen uns eben, mit Unterstützung durch den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, mit 3 Fragen:

- Wo im Bauwesen werden Bewertungssysteme angewendet?
- Welche Probleme oder Schwierigkeiten gibt es bei der Anwendung? und
- Wodurch könnten die Schwierigkeiten verringert werden?

Zunächst möchte ich kurz erklären, warum Bewertungssysteme aufgestellt werden und woraus sie bestehen.

Im täglichen Leben haben wir häufig eine Auswahl zwischen mehreren Möglichkeiten zu treffen. Einen großen Teil der Entscheidungen treffen wir gefühlsmäßig oder aus Gewohnheit. Wir wissen aus Erfahrung, daß bestimmte Möglichkeiten für uns zu guten Ergebnissen führen. Für andere Entscheidungen sind wir angelernt worden oder wir übernehmen die Entscheidungen anderer, z.B. durch Hören auf Experten oder durch Nachschlagen in Fachbüchern.

In Entscheidungssituationen bewerten wir verschiedene Möglichkeiten oder Gegenstände. Das Ergebnis einer Bewertung ist ein Urteil, eine Aussage über die Eignung eines Gegenstandes für einen bestimmten Zweck, über seine Güte. "Dieses Haus ist gut", "dieser Plan ist besser als jener", "dieses Wohnungsangebot ist schlecht" sind Beispiele für solche Aussagen oder Urteile.

So ein Pauschalurteil, bei dem die Güte oder Qualität durch ein oder wenige Worte ausgedrückt wird, kann nach weniger oder mehr Überlegung abgegeben werden. Genügt es mir nicht, wenn ich schnell und spontan urteile, etwa weil ich kein Vertrauen in Spontanurteile habe oder es von anderen angezweifelt wird, dann werde ich die Möglichkeiten unter verschiedenen Gesichtspunkten oder Kriterien betrachten, unter ihnen Teilurteile fällen, diese untereinander abwägen und zu einem Gesamturteil zusammenfassen. Damit hoffe ich, mein Urteil für mich zuverlässiger oder anderen verständlicher zu machen.

Damit das möglichst gut gelingt, kann ich Klarheit und Eindeutigkeit anstreben und mich auf beobachtbare Eigenschaften der beurteilten Gegenstände beziehen. Beim Fällen von Urteilen kommen Worte vor wie: sehr gut, hinreißend, angenehm, vorzüglich, mittelmäßig, brauchbar, miserabel, schlecht usw. Bei solchen Beurteilungen habe ich leicht Schwierigkeiten beim Verstehen, was gemeint ist. Ist ziemlich gut besser als recht gut? Und wenn ja, um wieviel besser? Um mehr oder weniger als sehr gut besser ist als gut? Um solchen Schwierigkeiten aus dem Wege zu gehen wurde die Zahlenreihe erfunden und ich kann z.B. einen Ausschnitt aus ihr beim Fällen meiner Urteile benutzen, als Skala auf der ich die Güte messe, als Güteskala.

Unter welchen Beurteilungsgesichtspunkten oder Kriterien ich die Objekte der Bewertung betrachte und Teilurteile fälle, hängt von meinen Erfahrungen, Erwartungen und Wünschen und vor allem vom Zweck ab, zu dem ich bewerte. Habe ich viele Objekte unter vielen

Kriterien zu beurteilen, ist es sicher gut, wenn ich sie aufliste, damit sie auch bei allen Urteilen herangezogen werden. Gewiß ist es oft auch gut, Urteile unter gewissen Kriterien zu Randbedingungen zu erklären, die erfüllt sein müssen damit die Gegenstände oder Alternativen überhaupt für eine weitere Bewertung in Frage kommen.

Wenn ich eine Reihe von Teilurteilen auf der Güteskala unter verschiedenen Kriterien spontan gefällt habe, sollte ich erklären, wie ich die Teilurteile zu einem Gesamturteil zusammenfasse und welche Rolle sie dabei spielen sollen, d.h. welches Gewicht ich ihnen gebe. Das kann ich mit einer Gütefunktion angeben.

Wenn mein Bewertungssystem aus diesen 4 Teilen besteht habe ich erklärt, aus welchen Teilurteilen sich mein Gesamturteil wie zusammensetzt, was manchmal schon eine Menge verdeutlicht, aber ich habe noch nicht gezeigt, wie ich zu den Teilurteilen gekommen bin oder kommen werde. Dazu sollte ich zeigen, von welchen Eigenschaften der Beurteilungsobjekte die Teilurteile wie abhängen. Das kann ich mit sogenannten Transformationsfunktionen tun. Das sind Regeln die zeigen, wie die Werte meiner Güteskala von den Werten oder Ausprägungen der Skala abhängen, auf der die Eigenschaften gemessen werden. Dies zu zeigen kann recht schwierig sein. Aber erst dann wird meine Bewertung "explizit" oder "nachvollziehbar".

Ich fasse zusammen: Ein Bewertungssystem ist jemandes Darstellung seiner Art und Weise zu einem Urteil für einen bestimmten Zweck zu kommen. Es besteht aus:

1. Einer Güteskala
2. Einer Liste von Kriterien oder Beurteilungsgesichtspunkten
3. Einem Satz von Randbedingungen
4. Einer Regel zum Zusammenfassen von Teilurteilen zu einem Gesamturteil
5. und Regeln zu den Kriterien, die zeigen, wie die Teilurteile von Eigenschaften der beurteilten Objekte abhängen

Bewertungssysteme werden aufgestellt:

- zum Verständigen, um Urteile "nachvollziehbar" zu machen;
- zum Delegieren vom Bewerten, zum Vorschreiben, wie Urteile gefällt werden sollen;
- um Urteile gerechter zu machen, d.h. sicherzustellen, daß in gleichen Fällen gleiche Urteile gefällt werden.

Wo werden Bewertungssysteme angewendet?

Aus dem täglichen Leben kennen wir viele Fälle, wo mehr oder weniger deutlich Teilurteile gefällt und nach Regeln zu Gesamturteilen zusammengefaßt werden. Wir kennen das aus der Schule beim Bestimmen des "Primus" und von der ZVS, aus dem Sport vom Fünfkampf, dem Eiskunstlauf und Skispringen, vom Obst und Gemüse in der EG und von Hotels und Restaurants in Reiseführern und nicht zuletzt aus der Zeitschrift der Stiftung Warentest. Aber auch aus spezifischen Fachgebieten werden Bewertungssysteme oder Bemühungen darum mehr oder weniger genau bekannt, wobei es immer mehr darum geht, außer dem einen traditionellen Kriterium, gewöhnlich die Kosten, noch andere für die Beurteilung des Erfolges heranzuziehen. Zum Beispiel versucht man die Volkswirtschaft nicht nur nach dem GNP (Bruttosozialprodukt) zu beurteilen, sondern so etwas wie die "Lebensqualität" zu messen. Im Maschinenbau versucht man per "Wertanalyse" beim

Kostensenken die "Qualität" der Produkte expliziter im Auge zu behalten.

Im Bauwesen werden Bewertungsfragen seit dem Ende der sechziger Jahre genauer behandelt (1). Im Hinblick auf die viel gespriesenen Vorteile einer deutlichen Bewertung finden sich in der Praxis aber seitdem nur wenige Anwendungsfälle und wir wären dankbar, wenn wir noch entsprechende Hinweise bekommen könnten.

Da ist zunächst das Gebiet der Architektenwettbewerbe, wo ein gewisser Teil der Motivation sich überhaupt mit Bewertungsproblemen in der Bauplanung zu beschäftigen herstammt. Es sind hauptsächlich einige Schulbauwettbewerbe, die zudem schon einige Jahre zurückliegen. Nur bei einem wurde ein recht explizites Bewertungssystem mit der Ausschreibung bekanntgegeben und bei der Beurteilung auch eingehalten (2). Manchmal werden sogenannte "Kriterienkataloge" aufgestellt, aber weil die anderen Teile und Schritte eines Bewertungssystems fehlen, haben sie nur deklamatorischen Wert. Aus dem Wohnungsbau ist uns kein entsprechender Wettbewerb bekannt.

Ein ähnliches Gebiet ist die sogenannte "Funktionale Leistungsbeschreibung" oder Ausschreibung mit Leistungsprogramm, wie es in der VOB heißt. Obwohl ihre vermuteten Vorzüge immer wieder herausgestellt werden (3), ist uns kein Anwendungsfall in Deutschland im Hochbau bekannt. Es gibt einen Bericht über einen Fall vor 7 Jahren in Schweden. Für ein Wohnungsbauprojekt in Saulgau in Schwaben wurde eine Ausschreibung vorbereitet aber nicht angewendet und neulich bei den Stadthaus-Wettbewerben wurde nach Einspruch einiger Teilnehmer und Preisrichter ein Bewertungssystem nicht angewendet.

Zur Beurteilung der Förderungswürdigkeit von Anträgen im sozialen Wohnungsbau in der Schweiz wurde ein Bewertungssystem (4) aufgestellt. Es wird angewendet, d.h. es werden Gesamturteile über die Güte der Projekte gebildet. Daß die Anwendung hier ziemlich problemlos ist, mag daran liegen, daß nur wenige Anträge gestellt werden und somit genügend Förderungsmittel vorhanden sind. Es wurde noch kein Antrag abgelehnt, weil die Baupläne eine nicht genügende Güte der Vorhaben erwarten ließen. Außerdem gibt es einen guten Beratungsdienst, der Hinweise zur Verbesserung der Pläne gibt. Wie so ein Bewertungssystem aussieht, wird Herr Wiegand zeigen. Es gibt in diesem Zusammenhang auch andere mit Inhalt gefüllte Bewertungssysteme, z.B. in Österreich (5), von wo aber über Anwendungen noch nichts genaueres vorliegt.

Vor einigen Jahren waren die Bewohner in Jugoslawien mit den offiziell festgelegten Mieten unzufrieden. Nicht so sehr wegen der Höhe, sondern wegen der relativen Gerechtigkeit, denn die Mieten waren bei Neubauten nur nach den Baukosten und der Größe und bei Altbauten hauptsächlich nach dem Alter gestaffelt. So mußte einer für eine schlechte neue Wohnung weit draußen viel mehr zahlen als jemand für eine schöne alte Wohnung in der Stadt. Die Berücksichtigung von mehr Kriterien, vor allem auch der Güte des Standortes und eine geringere Gewichtung der Baukosten hat dort zu Verbesserungen und größerer Zufriedenheit geführt. So etwas wird auch bei uns gemacht; zunächst in der Form der Wohnwert-Unternehmensmiete. Herr Deters wird darüber berichten. Aber auch beim Aufstellen der sogenannten "Mietspiegel" in den weißen Kreisen könnten solche Überlegungen hilfreich sein.

Ein weiteres Gebiet für die Anwendung von Bewertungssystemen ist die Forschung. Hier liegt der Vorteil darin, daß wenn ein Zusammenhang untersucht wird, gleichzeitig die Wirkung auf die gesamte Qualität betrachtet wird. In einer Forschungsarbeit (6) wurde untersucht, was passiert, wenn Schulen auch mit einem geringeren Geländebedarf als in den Richtlinien vorgesehen geplant werden. Dabei wurden nicht nur die Auswirkungen auf die Kosten sondern auf ein Gesamturteil, auf die Güte der Schulen betrachtet, die mit einem Bewertungssystem gemessen wurde. Von einer anderen Arbeit, aus dem Wohnungsbau, wird Herr Brandenberger berichten.

Nach diesen Gebieten des Hoch- und z.T. auch Wohnungsbaues, wo wir Anwendungen von Bewertungssystemen ausgemacht haben, möchte ich 2 Gebiete benennen, für die die Anwendung vorgeschlagen wird, wo wir aber keine Beispiele haben. Da wäre zunächst die erwähnte Funktionale Leistungsbeschreibung, für die wir keine Anwendungsfälle in der Bundesrepublik gefunden haben. Zum Festsetzen der Sanierungswürdigkeit sind Bewertungssysteme aufgestellt worden. Von Anwendungen haben wir jedoch immer nur gehört, aber konkrete Unterlagen haben wir noch nicht bekommen.

Auf anderen Gebieten ist eine Anwendung vorgeschrieben, naheliegender oder es wäre doch wenigstens vielleicht empfehlenswert sich darauf vorzubereiten, aber nicht einmal theoretische Vorschläge scheint es zu geben. Nach der neuen Honorarordnung können Architekten für das Ausarbeiten von alternativen Lösungsmöglichkeiten und deren Bewertung mittels eines Zielkatalogs bezahlt werden (7), aber kaum jemand scheint diese Leistung von ihnen zu verlangen, nicht einmal die öffentlichen Bauherren, die das nach ihren Haushaltsordnungen (8) verlangen oder selber machen müßten. Auch im Hinblick auf die zunehmend diskutierte "Amtsuntreue" sollte man vielleicht überlegen, wie die Fragen nach der Qualität von Baumaßnahmen im Verhältnis zu den Kosten einleuchtend beantwortet werden sollen. Das gilt auch für die freien Architekten bei der auf sie zukommenden Frage nach ihrer "Kompetenz" (9) im Zusammenhang mit dem besonderen Schutz ihres Berufes.

Die zusammenfassende Feststellung, daß die Vorteile einer deutlichen und nachvollziehbaren Bewertung auch im Bauwesen zwar viel gepriesen werden, andererseits aber Bewertungssysteme kaum angewendet werden, legt die Frage nach den Gründen für die Diskrepanz nahe.

#### Welche Schwierigkeiten beim Aufstellen und Anwenden von Bewertungssystemen gibt es?

Ein großer Teil der Schwierigkeiten läßt sich auf ein Phänomen zurückführen. Das ist der weit verbreitete und tief sitzende Glaube die Güte wäre eine Eigenschaft der Dinge, Alternativen und Möglichkeiten und man könne sie durch Analyse ermitteln oder entdecken und mit entsprechenden Verfahren könne man daher zu "objektiven" Bewertungen oder Urteilen kommen. Zusätzlich wird noch geglaubt, daß wenn in dem Verfahren Zahlen, Skalen und Formeln benutzt werden, sei die Objektivität der Urteile gewährleistet.

Eine Folge dieses Glaubens ist, daß man meint die Güte oder den Wohnwert ermitteln zu können, unabhängig von den Personen und dem Zweck der Bewertung. Es wird nach den relevanten Kriterien gesucht. In Hamburg soll jemand schon 1000 Kriterien aufgelistet haben, zur Ermittlung der Qualität von Wohnungen. Gewisse Leute sammeln die

"Sozialindikatoren" die die Lebensqualität bestimmen und kommen trotz großem Aufwand mit den Listen zu keinem Ende weil sie sich nicht fragen w e s s e n Lebensqualität sie zu welchem Z w e c k bestimmen wollen.

Eine weitere Folge ist das Delegieren des Aufstellens von Bewertungssystemen an unmaßgebliche Personen, was unangenehme Folgen haben kann. Ein Beispiel sind wohl die Vorschläge zum Stilllegen von Bundesbahnstrecken.

Der Glaube an die Objektivität führt allgemein zu überzogenen Erwartungen, die an das Verwenden von Bewertungssystemen gestellt werden. Entsprechend groß ist dann die Enttäuschung, wenn die "Manipulierbarkeit" der Urteile auch bei der Verwendung von Bewertungssystemen entdeckt wird. Bei einem Schulbauwettbewerb haben die Vorprüfer die ganze Nacht probiert, welche Gewichtung der Kriterien sie dem Preisgericht vorschlagen sollen, damit ihr Favorit gewinnt. Andere haben die für sie enttäuschende Erfahrung gemacht, daß sie mit einer aufwendigen Bewertung nach formalen Regeln zu demselben Ergebnis kommen, zu dem sie spontan schon gekommen waren.

Andere Schwierigkeiten liegen mehr im methodisch-technischen Bereich; angefangen bei den Begriffen. Der potentielle Anwender sieht sich einer großen Anzahl von Worten gegenüber und er kann nicht ohne weiteres erkennen welche das gleiche meinen: Ich gebe Beispiele für Synonyme:

- Bewertungssystem: Bewertungsverfahren, Bewertungsmaßstab, Nutzwertmodell
- Gesamturteil: Werturteil, Qualität, Grad der Vorzuehenswürdigkeit, Zielwert, Nutzwert, Effizienz, Effektivität, Nutzen, Ordnungsindex
- Teilurteil: Benotung, Erfüllungsgrad, Güteprädikat, Note, Teilzielwert
- Gütefunktion: Entscheidungsregel, Aggregationsfunktion, Wertsynthese, Wertamalgamationsregel, Präferenzfunktion
- Gütevariable: Bewertungskomponente, Meßprädikat, Qualitätsindikator, Eigenschaft, Beurteilungsmerkmal

Das Ziel-Mittel-Problem beim Aufstellen von Kriterien möchte ich nur erwähnen. Nur hinweisen möchte ich auf die Schwierigkeiten, die entstehen, wenn man versucht sich um die Frage der Gewichtung von Kriterien und der Bewertung von Kosten zu drücken (10). Und die Schwierigkeiten beim sogenannten "Operationalisieren" vom Kriterien können hier auch nur genannt werden.

Andere Schwierigkeiten sind auf das "Image", das am Bau beteiligte von sich haben zurückzuführen. Es kann sehr peinlich sein, wenn beim Aufstellen von Bewertungssystemen deutlich wird, was man alles nicht weiß oder was man sich nicht für wichtig zu halten traut, was man aber beim spontanen Bewerten schön unbeobachtet mitspielen lassen kann. Man ist beim deutlichen Bewerten leichter der Kritik anderer ausgesetzt und daher wenig geneigt, über Anwendungen zu berichten und sie zur Verfügung zu stellen. Ja, manchem erscheint schon die Frage nach seinen Kriterien erniedrigend, denn man nimmt ihm ja das Spontanurteil nicht mehr ab.

Schließlich möchte ich eine allgemeine Schwierigkeit erwähnen, die ein "Praktiker" nicht nur beim Aufstellen und Anwenden von Bewertungssystemen sondern mit Forschungsergebnissen allgemein hat. Er sieht sich einer Fülle von Vorschlägen oder Forschungsergebnissen gegenüber und hat die Erfahrung gemacht, daß ein großer Teil nichtssagend ist und ein Teil vielleicht sogar schädlich. Er hat einfach nicht die Zeit, die Spreu vom Weizen zu trennen. Insofern ist es nicht verwunderlich oder sogar gut, wenn "die Umsetzung von Forschungsergebnissen in die Planungs- und Baupraxis ein durch Schwierigkeiten gekennzeichnete Prozeß" ist, wie es in der Einladung zu diesem Seminar heißt.

Zur 3. Frage, die wir behandeln: Wie können die Schwierigkeiten verringert werden?, möchte ich nicht viel sagen. Einmal sind wir noch dabei, Vorschläge auszuarbeiten und zum anderen habe ich hier keine Gelegenheit sie zu begründen. Sie werden entsprechend den Schwierigkeiten gegliedert sein. Wir werden für einige der methodischen Vorschläge, die es gibt, aufzeigen, welche Konsequenzen sie haben, damit die Auswahl erleichtert wird. Wir werden Verfahrensvorschläge für die verschiedenen Anwendungsgebiete machen. Wir werden Vorschläge machen, wie die ungleichmäßige Verteilung der Vor- und Nachteile auf die beim Bau Beteiligten beim Anwenden von Bewertungssystemen gemildert werden könnte. Und, wir werden Vorschläge machen, wie alle die Schwierigkeiten verringert werden können, die durch Nichtwissen entstehen, d.h. wir werden vorschlagen, was erforscht und ausprobiert werden sollte.

Zum Schluß möchte ich noch allgemein bemerken, warum Bewertungssysteme für wichtig gehalten werden und es sich zu lohnen scheint, sich mit ihnen zu beschäftigen:

- Das Abweichen der Urteile des Publikums von denen der Planer oder Experten wird deutlicher.
- Beide Seiten sind damit unzufrieden und suchen nach Wegen, die Unterschiede deutlich zu machen, damit wenigstens verständlichere Entscheidungen ausgehandelt werden können.
- Es gibt immer mehr und unterschiedlichere Wertvorstellungen, die sich zudem immer schneller verändern. Ihre deutlichere Darstellung hilft das genauer zu erkennen.
- Immer mehr Zusammenhänge und Kriterien werden bekannt und bewußt und immer mehr Lösungsmöglichkeiten oder Alternativen werden vorgeschlagen und sind zu berücksichtigen.

#### Literatur

- (1) Institut für Grundlagen der modernen Architektur (Hrsg.), Bewertungsprobleme in der Bauplanung, Arbeitsberichte zur Planungsmethodik 1, Stuttgart 1969.
- (2) Höfler, Horst, u.a., Gesamtschule Nürnberg-Langwasser: Entscheidungsvorbereitung für den Bauwettbewerb, Arbeitsberichte zur Planungsmethodik 5, Stuttgart 1972.
- (3) z.B.: Verein Deutscher Ingenieure (Hrsg.), Funktionale Leistungsbeschreibung, VDI-Berichte 251, Düsseldorf 1976.

- (4) Aellen, Kurt, u.a., Wohnungs-Bewertungs-System (WBS),  
Schriftenreihe Wohnungsbau 28d, Bern 1975.
- (5) Riccabona, Christof; Wachberger, Michael, Wohnqualität,  
Wien 1977.
- (6) Bottling, Artur, u.a., Entwicklung von Schulgebäudetypen mit  
geringem Geländebedarf, Schriftenreihe Bildungsplanung 5,  
München 1974.
- (7) Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI § 15 (2)  
Grundleistungen 1. Grundlagenermittlung 2. Vorplanung:  
"... Aufstellen eines planungsbezogenen Zielkatalogs ...  
Erarbeiten eines Planungskonzpets einschließlich Untersuchung  
der alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforder-  
ungen mit zeichnerischer Darstellung und Bewertung, ..."
- (8) z.B. Bundeshaushaltsordnung BHO § 7 (2) "Für geeignete Maß-  
nahmen von erheblicher finanzieller Bedeutung sind Nutzen-  
Kosten-Untersuchungen anzustellen".
- (9) MacEwen, Malcolm, "What can be done about Incompetence?",  
The Architects' Journal, CLXII, No. 47, 19. November 1975,  
S. 1063 - 1084.
- (10) Musso, Arne, "Zur Behandlung der Kosten und der Gewichtung  
beim Bewerten", Bauwelt, LXV, Nr. 41/42, 11. November 1974,  
S. 1374 - 1376.

# Zusammenfassende Uebersicht

Zum

WOHNUNGS-BEWERTUNGS-SYSTEM WBS-D

als Unterlage zu den Referaten

Dr. J. Wiegand/R.B. Brandenberger



---

## 1.1 ZWECK DES WOHNUNGS-BEWERTUNGS-SYSTEMS

---

(1) Das vorliegende Wohnungs-Bewertungs-System (WBS-D) wurde als PLANUNGSHILFE zur Qualitätsverbesserung bei Entwurf und Projektierung im Wohnungsbau entwickelt. Dabei steht als Anwendungsbereich die Rationalisierung des Wohnungsbaus im Vordergrund.

Rationalisierung im Wohnungsbau bedeutet, mit möglichst geringen Kosten Wohnungen mit möglichst hohen Wohnwerten zu erstellen. Ausgehend von diesem Rationalisierungsbegriff lassen sich für die Wohnungsbau-Projektierung zwei Rationalisierungsansätze ableiten:

1. Kosten-Senkung bei eingehaltenen Mindest-Wohnwerten
2. Wohnwert-Steigerung bei eingehaltenen Kosten-Schranken

(2) Entsprechend aktuellen Verschiebungen von der Quantität zur Qualität bei der Nachfrage und beim Angebot auf dem Wohnungsmarkt wurde ein Rationalisierungs-Instrument gefordert, bei dem der zweite Ansatz der WOHNWERT-STEIGERUNG im Vordergrund steht. Während entsprechende Instrumente wie der Rationalisierungs-Katalog und die DIN überwiegend ausgehend vom ersten Rationalisierungs-Ansatz der Kosten-Minimierung schon mehrere Jahre bestehen, fehlte ein praxistaugliches und methodisch hinreichendes Instrument, das bei der systematischen Steigerung von Wohnwerten hilft. Mit dem vorliegenden Wohnungs-Bewertungs-System wird dieses Instrument zur Verfügung gestellt. Es erlaubt, in detaillierter Form Wohnwert-Steigerungen zu messen.

(3) Wie die bisher angewandten Rationalisierungs-Instrumente soll auch das Wohnungs-Bewertungs-System insbesondere in der Entwurfs- und Projektierungs-Stufe des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zum EINSATZ kommen.

Es kann dabei neben dem Nachweis kostengünstiger Planungs- und Ausführungs-Verfahren (vgl. Rationalisierungs-Katalog) als zusätzliche Entscheidungsgrundlage bei der Vergabe von öffentlichen Fördermitteln dienen. So vermag es neu die Kosten-Nachweise in Relation zum ausgewiesenen Wohnwert der begutachteten Wohnungen zu setzen.

## Zweck

(4) Damit stehen als ANWENDER insbesondere Architekten gemeinnütziger Wohnungs-Unternehmen sowie öffentliche Wohnungs-Förder- und Rationalisierungs-Stellen im Vordergrund.

Aber auch Träger und Architekten des frei finanzierten, privaten Mietwohnungsbaus können das Instrument anwenden, um das Wohnwert-Niveau ihrer Projekte für den Wohnungsmarkt zu ermitteln, zu vergleichen und damit Ansätze für kostengünstige Wohnwert-Steigerungen ausfindig zu machen.

(5) Um sich für diesen Anwendungs-Schwerpunkt zu eignen, erfüllt das Wohnungs-Bewertungs-System folgende grundsätzliche ANFORDERUNGEN:

- Die Bewertung bezieht sich auf die Nutzungs-Qualität der Wohnung und des Wohngebäudes. Die Gestaltungsqualität sowie die Wohnumfeldqualität bleiben vorerst ausgeklammert.
- Die ermittelten Wohnwerte sollen möglichst objektiv und vergleichbar sein. Die Bewertung der Wohnungen soll eine hohe Wiederholungstreue bei verschiedenen Bewertungs-Personen aufweisen.
- Die Bewertung sollte sich, insbesondere was Zeit- und Unterlagen-Aufwand betrifft, so einfach wie anbetachts der Vielfalt von Wohnwerten vertretbar, durchführen lassen.
- Die Bewertung soll, insbesondere für die architektonische Gestaltung, genügend Spielraum belassen, um mit verschiedenen Wohnungs- und Gebäudetypen günstige Wohnwerte zu erreichen und keine Einheitsarchitektur zu provozieren.
- Die Bewertung soll nicht nur die Erfüllung von Mindestanforderungen erkennen lassen, sondern in stufenloser Form die Ermittlung von Wohnwerten über den Mindestanforderungen erlauben.
- Die Bewertungs-Masstäbe sind auf die Objekte der Bewertung auszurichten. Diese sind Wohnungen und Wohngebäude im Rahmen des preisgünstigen Mietwohnungsbaus.
- Die Bewertungs-Masstäbe leiten sich aus den Wünschen und langfristigen Bedürfnissen der Wohnungs-Benutzer ab.

(6) Die letztgenannte Anforderung ist für das Verständnis des Wohnungs-Bewertungs-Systems sehr wichtig. So leitet sich die Konzeption des Instrumentes nicht von technischen Einzelforderungen, "rationellen" Bausystemen

oder neuen architektonischen Ideen ab, sondern einzig und allein von den allgemeinen und konkreten Bedürfnissen, Wünschen und Zielsetzungen der WOHNUNGS-BENUTZER an die Wohnung und das Wohngebäude.

Selbstverständlich kann dieser Wohnungs-Benutzer für den vorgesehenen Anwendungsbereich nur als relativ "unbekanntes Wesen" berücksichtigt werden. Bewertet werden Wohnungen, deren Bewohner zur Zeit der Projektierung noch nicht persönlich bekannt sind und deren Bewohner auch später häufig wechseln können.

Die Wohnungs-Bewertung erfolgt also in Stellvertretung für diese anonymen Wohnungs-Benutzer. Da deren Wünsche und Bedürfnisse stark individuelle Abweichungen aufweisen können, wird im Wohnungs-Bewertungs-System der Anpassungsfähigkeit von Wohnungen an solche Bedürfnis-Unterschiede eine grosse Bedeutung beigemessen. Sie zeigt sich beispielsweise bei der Bewertung der vielfältigen Möblierbarkeit oder der verbleibenden längerfristigen Veränderungsmöglichkeiten.

(7) Trotz seiner Ausrichtung auf Bedürfnisse und Wünsche von Wohnungs-Benutzern simuliert das Wohnungs-Bewertungs-System nicht Aspekte der kurzfristigen Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Es ist bekannt, dass beim Anmietungs-Vorgang Wohnwert-Aspekte eine bedeutende Rolle spielen können, die in der späteren Benutzung ihre Bedeutung verlieren. Dazu gehört ein oft scheinbar luxuriöser Ausbau des Hygienebereichs, der eine Wohnung für Mieter sehr attraktiv machen kann, aber rational betrachtet nur unwesentlich zum Benutzungs-Wohnwert beiträgt. Daher wird dieser Aspekt im Wohnungs-Bewertungs-System nicht speziell bewertet.

Abweichend von Tendenzen am Wohnungsmarkt wird z.B. auch nicht die Ueberbetonung des Wohnzimmers gegenüber den Kinderzimmern übernommen. Vielmehr berücksichtigt das Wohnungs-Bewertungs-System auch anerkannte SOZIALPOLITISCHE ZIELSETZUNGEN und gibt den Wohnwert-Aspekten des Kinderzimmers eine erhebliche Bedeutung.

(8) Das vorliegende Wohnungs-Bewertungs-System bildet eine grundlegende Ausgangsbasis für WEITERE ANWENDUNGSBEREICHE. Solche sind z.B.

- Ermittlung von kostengünstigen Wohnwert-Steigerungen bei der Wohnungs-Modernisierung
- Ermittlung von Wohnwert-Daten zur Festlegung von wohnwertorientierten Sozialmieten (Wohnwert-Miete)

Für die Anwendung in diesen beiden Bereichen bedarf es aber am vorliegenden Wohnungs-Bewertungs-System noch einiger Modifikationen, Ergänzungen oder Vereinfachungen

---

## 1.2 FUNKTIONSWEISE DES WOHNUNGS-BEWERTUNGS-SYSTEMS

---

(1) Im vorgesehenen Anwendungsbereich Wohnungsbau-Rationalisierung ist das Wohnungs-Bewertungs-System die zentrale Planungshilfe, um an Wohnungen im Projektierungsprozess besonders kostengünstige Wohnwertsteigerungen zu erreichen.

Die erfolgreiche Anwendung dieses Teil-Instrumentes, z.B. im Zusammenhang mit der Vergabe von öffentlichen Fördermitteln, soll den Entwurfs- und Projektierungsprozess massgeblich beeinflussen. Deshalb nimmt der eigentliche BEWERTUNGS-VORGANG eine entscheidende Rolle ein und soll kurz erläutert werden, bevor auf das gesamte Verfahren zum Zwecke der Wohnungsbau-Rationalisierung eingegangen wird.

Die Wohnwerte von zu bewertenden und zu verbessernden Wohnungen werden in folgenden Arbeitsschritten ermittelt:

1. Vorprüfung
  - . Erfüllung von Mindestanforderungen
  - . Belegungsannahme
2. Beurteilung
  - . Benotung von Wohnungseigenschaften nach vorliegenden Kriterien
3. Wohnwert-Ermittlung
  - . Ermittlung von Einzel-Wohnwerten durch Multiplikation der Noten mit vorgegebenen Gewichten
  - . Ermittlung von Gesamt-Wohnwerten durch Addition der Einzel-Wohnwerte

(2) Eine Wohnung, die bewertet werden soll, wird in einer VORPRUEFUNG zunächst daraufhin untersucht, ob sie festgelegte Mindestanforderungen erfüllt.

Auch eine sonst sehr gute Wohnung darf z.B. nicht Kinderzimmer ausweisen, die weniger als 7.5 m<sup>2</sup> gross sind, oder kein WC innerhalb der Wohnung vorsehen.

Ebenfalls in der Vorprüfung wird bestimmt, wieviele Personen die zu bewertende Wohnung unter heute üblichen sozialnormativen Vorstellungen im Normalfalle dauernd benutzen können. Je nach Belegung wird z.B. die Fläche des Essplatzes bei einer 7 Personen-Wohnung anders zu beurteilen sein als bei einer Wohnung für 3 Personen.

Hat die Wohnung die Vorprüfung bestanden, so kann die detaillierte Beurteilung vorgenommen werden.

(3) Zur BEURTEILUNG liegen Kriterien vor. Diese Beurteilungs-Kriterien wurden von Wohnwünschen oder Bedürfnissen der Bewohner abgeleitet.

Dabei beziehen sich 42 Kriterien auf Eigenschaften der Wohnung selbst und weitere 16 Kriterien auf Eigenschaften des Wohngebäudes und dessen unmittelbare Umgebung.

Anhand dieser Kriterien können Eigenschaften der Wohnung und der Wohnanlage einzeln benotet werden. Die Notenskalen sind stufenlos und reichen von 0 (untere Schwelle) bis 4 (sehr gut).

(4) Nicht alle Eigenschaften der Wohnung haben für den Wohnwert dieselbe Bedeutung. Daher wurden jedem Kriterium entsprechend seiner Bedeutung ein in Zahlen festgelegtes Gewicht zugeordnet.

Für die Ermittlung der WOHNWERTE werden die verteilten Noten mit dem Gewicht der entsprechenden Kriterien multipliziert. Das Ergebnis sind Wohnwert-Punkte, die angeben, welchen Einzel-Wohnwert die bewertete Wohnung bei jedem einzelnen Kriterium erreicht.

Diese Einzel-Wohnwerte lassen sich addieren. So kann man z.B. den Gruppen-Wohnwert "Möblierbarkeit" ermitteln. Anschliessend lässt sich durch Addition aller Einzel-Wohnwerte auch der Gesamt-Wohnwert einer Wohnung errechnen.

(5) Was aufgrund der vorangegangenen Beschreibung vielleicht banal klingt, setzt einen ausgefeilten, methodischen Hintergrund voraus. Dazu wurde grosse Sorgfalt verwendet, denn wenn die Methodik nicht den theoretisch wissenschaftlichen Ansprüchen genügt, können aus der Bewertung völlig uneinsehbare und verzerrte Ergebnisse resultieren.

Auf die zugrundeliegende METHODIK des Wohnungs-Bewertungs-Systems geht Kapitel 4 im Anhang näher ein. Hier werden auch die Vor- und Nachteile der gewählten Methode erläutert.

---

### 1.3 ANWENDUNGS-ERFAHRUNGEN UND -EIGNUNG

---

(1) Zur Ermittlung von abgesicherten Aussagen darüber, wie sich das Wohnungs-Bewertungs-System in der Anwendungs-Praxis bewährt, wurde das System zur Bewertung von ca. 230 Wohnungen eingesetzt. Für diese ANWENDUNGSTESTS wurden Fallbeispiele aus dem deutschen Mietwohnungsbau von ca. 1900 bis 1977 der unterschiedlichsten Typen ausgewählt und die Bewertungs-Ergebnisse analysiert.

Die so ermittelten Anwendungs-Erfahrungen beantworten unter anderem folgende Fragen zur Praxis-Tauglichkeit des vorliegenden Wohnungs-Bewertungs-Systems:

- Welchen Zeit- und Unterlagenaufwand verursacht die praktische Bewertung?
- Sind die Bewertungs-Ergebnisse im Hinblick auf anerkannte Erfahrungswerte plausibel?
- Für welche Aufgaben lässt sich das vorliegende Wohnungs-Bewertungs-System heute direkt einsetzen?

Hier sollen vorgängig nur die wichtigsten Fragen zur Anwendung-Eignung im Ueberblick beantwortet werden.

(2) Die Praxis-Tests ergaben, dass die Qualität der Bewertungs-Unterlagen zur Wohnung, wie sie bei der üblichen Projektierung ohnehin entstehen, den Anforderungen für die Bewertung weitgehend entsprechen. Für die Bewertung der Wohnung entsteht also kein zusätzlicher UNTERLAGEN-AUFWAND. Die ohnehin erstellten Projektierungspläne und Baubeschriebe erfüllen die gestellten Informationsanforderungen.

Als weniger informativ erweisen sich im allgemeinen die bestehenden Unterlagen zur ganzen Wohnanlage, insbesondere zur Gestaltung der Nahumgebung.

(3) Neben dem Aufwand für Unterlagen ist der ZEITAUFWAND für eine breite praktische Anwendung des Wohnungs-Bewertungs-Systems ausschlaggebend.

Die Anwendungs-Erfahrungen zeigen, dass zur Bewertung einer Wohnung durchschnittlich ca. 10 - 15 Minuten benötigt werden.

Dieser Wert mag verwundern angesichts einer Kriterienanzahl von 58. Die praktische Anwendungserfahrung zeigt jedoch, dass der Zeitaufwand nicht so sehr von der Kriterienanzahl, sondern vielmehr von der Präzision der einzelnen Kriterien und deren Messregeln abhängt.

*Nicht die Kriterienanzahl bestimmt den Zeitaufwand der Bewertung, sondern die Qualität des Mess-Instrumentes.*

Bei der Bewertungs-Person genügt ein in der Wohnungs-Bewertung unerfahrener, im Wohnungsbau bewanderter Bautechniker-Architekt. Spezifische methodische Kenntnisse und Erfahrungen sind nicht erforderlich. Solche Voraussetzungen dürften einer breiteren Anwendungs-Praxis entsprechen.

(4) Die PLAUSIBILITÄT der Bewertungs-Ergebnisse wurde im Kreise von Wohnungsbau-Fachleuten mit deren Erfahrungen verglichen, diskutiert und beurteilt. Diese Beurteilung zeigte eine gute Übereinstimmung zwischen den Ergebnis-Schwerpunkten und den praktischen Erfahrungswerten, insbesondere für die Fallbeispiele neueren Datums.

(5) Aus den Anwendungs-Erfahrungen lassen sich ebenfalls Schlüsse auf die aktuelle ANWENDUNGS-EIGNUNG in verschiedenen angesprochenen Bereichen ziehen. Im vorgesehenen Anwendungs-Bereich zur Wohnungsbau-Rationalisierung im Projekt-Stadium erweist sich das vorliegende Wohnungs-Bewertungs-System als voll praktikabel. Dafür stehen Bewertungs-Aufwand, Qualität der Unterlagen, die festgelegten Qualitäts-Anforderungen, der Bewertungs-Vorgang sowie die Interpretation der Ergebnisse in einem zweckmässigen Verhältnis. Als in der vorliegenden Form nur in Teilen anwendbar erweist sich das Wohnungs-Bewertungs-System für den ebenfalls angesprochenen Bereich der Wohnungs-Modernisierung sowie zur Ermittlung einer wohnwert-orientierten Sozialmiete. Für diese beiden Anwendungs-Bereiche bildet das System eine weitgehend entwickelte Ausgangsbasis, die aber noch gewissen Ergänzungen, Vereinfachungen und Änderungen bedarf, um speziell auftretende Einzelprobleme bei diesen Aufgaben zu bewältigen.

# Uebersicht Wohnwerte



BEURTEILUNGSKRITERIEN

BEWERTUNG

\*NOTE \* GEWICHT \* TEILWOHNWERT

B 1 Fläche Individualbereich			
B 2 Fläche Gemeinschaftsbereich		37	
B 3 Fläche Freibereich		25	
B 4 Fläche privater Anpflanzbereich		6	
B 5 Fläche Küchenbereich		8	
B 6 Fläche Hygienebereich		16	
B 7 Fläche Hausarbeitsbereich		10	
B 8 Fläche Abstellbereich		17	
		7	

		37	
		25	
		6	
		8	
		16	
		10	
		17	
		7	

B 9 Breiten Individualbereich			
B10 Breiten Gemeinschaftsbereich		27	
B11 Breiten Freibereich		21	
B12 Breiten Küchenbereich		12	
B13 Breiten Hygienebereich		8	
B14 Breiten Verkehrsbereich		7	
		11	

		27	
		21	
		12	
		8	
		7	
		11	

B15 Stellflächen Individualbereich			
B16 Stellflächen Gemeinschaftsbereich		27	
B17 Stellflächen Küchenbereich		16	
B18 Stellflächen Verkehrsbereich		16	
		6	

		27	
		16	
		16	
		6	

B19 Ausstattung Küchenbereich			
B20 Ausstattung Hygienebereich		8	
		9	

		8	
		9	

B21 Belüftung, Ueberblick Aufenthaltsbereich			
B22 Belüftung, Ueberblick Küchenbereich		25	
B23 Belüftung, Ueberblick Hygienebereich		20	
		7	

		25	
		20	
		7	

B24 Schallschutz vor Nachbarlärm			
B25 Klimaschutz Freibereich		44	
B26 Schutz vor Einblick		7	
		16	

		44	
		7	
		16	

B27 Besonnung Individualbereich			
B28 Besonnung Gemeinschafts- und Freibereich		7	
		12	

		7	
		12	

B29 Direkte Verbindung Wohnung-Freibereiche			
B30 Kurze Verbindung Küche-Essraum/-platz		14	
B31 Kurze Verbindung Wohnungseingang-Küche		18	
B32 Kurze Verbindung Wohnungseingang-WC		12	
		6	

		14	
		18	
		12	
		6	

B33 Störungsfreie Verbindung Wohnungseingang-Küche			
B34 Störungsfreie Verbindung Wohnungseingang-WC		8	
B35 Störungsfreie Verbindung Individualbereich-Hygienebereich		7	
B36 Störungsfreie Verbindung Individualbereich-Wohnungseingang		17	
B37 Störungsfreie Verbindung Gemeinschaftsbereich-Wohnungseingang		13	
		8	

		8	
		7	
		17	
		13	
		8	

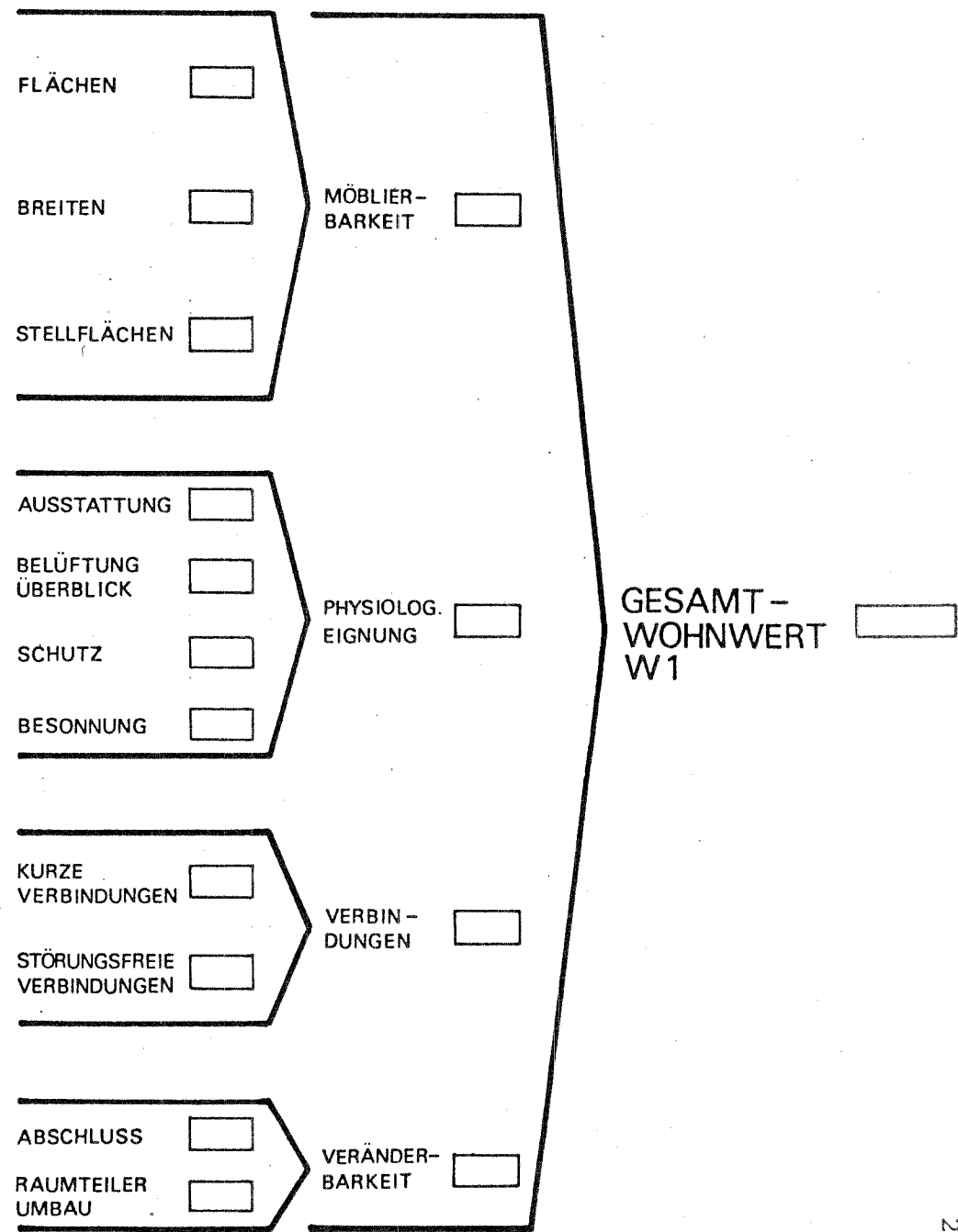
B38 Abschlussmöglichkeit im Individualbereich			
B39 Abschlussmöglichkeit im Gemeinschaftsbereich		29	
		14	

		29	
		14	

B40 Bewegliche Raumteiler			
B41 Nicht tragende Wände		36	
B42 Veränderung der Wohnungsgröße		47	
		37	

		36	
		47	
		37	

WERTSYNTHESE



\* Note = Erfüllungsgrad

BEURTEILUNG

BEWERTUNG

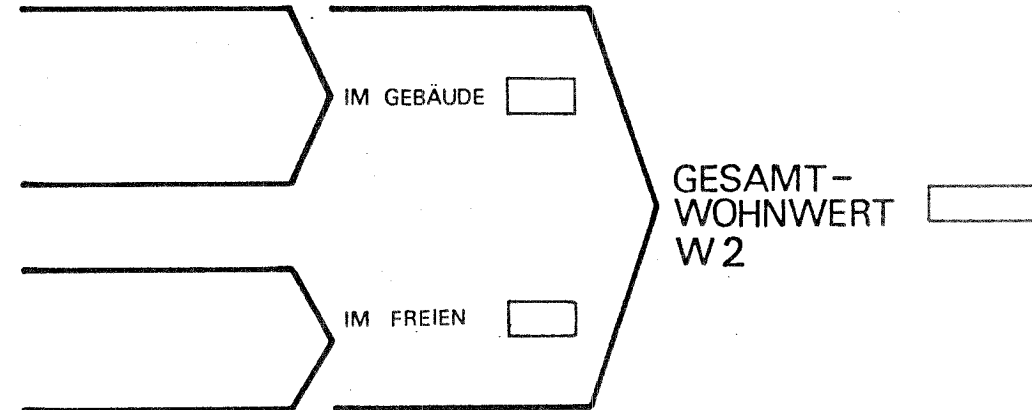
WERTSYNTHESE

\*NOTE \* GEWICHT \* TEILWOHNWERT

B43 Kälteschutz durch Isolation	11	
B44 Auswahl Wohnungsgrößen Treppenhaus	17	
B45 Auswahl Wohnungsgrößen Wohnanlage	21	
B46 Qualität Hauseingangsbereich	6	
B47 Qualität gebäudeinterne Erschliessung	8	
B48 Qualität Abstellräume für Fahrräder, Mopeds, Kindermobilien	6	
B49 Qualität zugeordneter Abstellraum	6	
B50 Qualität gemeinschaftlicher Mehrzweckräume	21	
B51 Erreichbarkeit Hauseingangsbereich	19	

B52 Qualität der Parkstände	6	
B53 Qualität Kleinkinderspielplatz im Freien	8	
B54 Qualität Kinderspielplatz im Freien	13	
B55 Qualität Ballspielplatz im Freien	11	
B56 Qualität Bepflanzungs- und Tierhaltungsplatz	16	
B57 Qualität Kehrlichtabstellplatz	6	
B58 Erreichbarkeit Kinderspielplatz im Freien	7	

\* Note = Erfüllungsgrad



# Zusammenfassende Uebersicht

zu den  
EMPFEHLUNGEN  
für eine  
WOHNWERTOPTIMIERUNG BEI BESCHRAENKTEN  
KOSTEN

Als Unterlage zu den Referaten von  
R.B. Brandenberger/Dr. J. Wiegand

---

## 0.1 ZWECK DER EMPFEHLUNGEN

---

(1) Die vorliegenden Empfehlungen für die Wohnwert-Kosten-Optimierung sind eine ERWEITERTE PLANUNGSHILFE für den Projektierenden, Wohnwerte von Wohnungen möglichst kostengünstig zu steigern.

Sie erfüllen damit den Rationalisierungsanspruch:

- hohe Wohnwertsteigerungen bei geringen Kosten.

Solche Empfehlungen setzten einerseits ein Instrument zur Ermittlung von Wohnwerten voraus, denen andererseits entsprechende Kostenwerte gegenübergestellt werden mussten.

Als Grundlage dient deshalb das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS-D) mit seinen messbar definierten Wohnwert-Steigerungen sowie ein Kosten-Zuordnungs-System zur Gegenüberstellung der entsprechenden Kostensteigerungen.

(2) Diese beiden theoretischen Grundlagen erwiesen sich für eine direkte WOHNWERT-KOSTEN-OPTIMIERUNG durch den Wohnbau-Praktiker als wenig benutzerfreundlich, setzen sie doch umfangreiche Untersuchungen von komplizierten Zusammenhängen voraus.

Es lag daher nahe, dem Anwender des WBS-D diesen Aufwand nicht aufzubürden, sondern ihm das Resultat der Untersuchungen in Form von einfachen, allgemein gültigen Optimierungs-Empfehlungen für den Entwurf von guten und kostengünstigen Wohnungen zur Verfügung zu stellen. So sollte im Entwurfsprozess auch mehr Zeit für die im WBS-D nicht berücksichtigten Aspekte der formalen Gestaltung und der Pflege der Details aktiviert werden.

(3) Mit dieser Zielsetzung werden schon die ins Auge gefassten ANWENDUNGSBEREICHE der Empfehlungen angedeutet. Ihr Einsatz ist in verschiedenen Phasen des Entwurfs und der Projektierung von Wohnungsneubauten sowie auch - modernisierungen vorgesehen. Die Empfehlungen können in verschiedenen Stufen z.B. vor Beginn des Entwurfs bis zur Projekt-Kontrolle oder zur Verbesserung bestehender Wohnungen angewandt werden.

(4) Entsprechend sind als ANWENDER Architekten und Mitarbeiter gemeinnütziger Wohnungs-Unternehmen sowie öffentlich orientierte Wohnbau-Förder- und Rationalisierungs-Stellen angesprochen.

Analog dienen die Empfehlungen Trägern und Projektierenden des frei finanzierten, privaten Wohnungsbaues, die damit rascher und einfacher die vom Wohnungsmarkt geforderten kostengünstigen Wohnwert-Steigerungen realisieren können.

(5) Die Entwurfs-Empfehlungen konnten für die vorgesehenen Anwendungsbereiche nur Erfolg versprechen, falls sie folgenden zwei wesentlichen ANSPRUECHEN der potentiellen Anwender in der Wohnbaupraxis genügen:

1. Die Empfehlungen müssen dem Projektierenden sehr viel Spielraum für individuelle Schwerpunkte sowie formale Möglichkeiten belassen.
2. Die Empfehlungen müssen in Form von konkreten Entwurfs-Anweisungen befreit von jeglichem theoretischen Ballast aus den vorgängigen Untersuchungen besonders augenfällig und benutzerfreundlich sein.

Diesen Ansprüchen entsprechen die im folgenden beschriebenen mehrfach gestuften Anwendungsmöglichkeiten nach freier Wahl sowie die Ergänzung der Entwurfsanweisungen mit entsprechenden Grundriss-Beispielen.

---

## 0.2 ANWENDUNG DER EMPFEHLUNGEN

---

Entsprechend dem Zweck verbleibt dem Anwender der vorliegenden Empfehlungen je nach seinen Bedürfnissen mehr oder weniger Spielraum bei der Wohnwert-Kosten-Optimierung.

Dieser Spielraum wird einerseits bestimmt durch:

- unterschiedliche Anwendungs-Voraussetzungen.

Andererseits wird er ermöglicht durch:

- unterschiedliche Empfehlungs-Stufen

Je nach erwünschtem oder verbliebenem Handlungs-Spielraum des Anwenders kann dieser zwischen Empfehlungs-Stufen mit mehr oder weniger Möglichkeiten für individuelle Schwerpunkte im Entwurf wählen. Dabei entsprechen gewissen Anwendungs-Voraussetzungen bestimmte Empfehlungs-Stufen besonders gut (vgl. Uebersicht: Empfehlungen für die Anwendung im Entwurf).

### Anwendungs-Voraussetzungen

(1) Unter den Anwendungs-Voraussetzungen können folgende wesentlichen ASPEKTE unterschieden werden:

1. Kostenspielraum für Wohnwert-Steigerungen
2. Wohnwert-Niveau vor der Anwendung
3. Zeitpunkt der Anwendung
4. Intensität der Anwendung.

Unter diesen Aspekten kann der Projektierende seine spezifische Ausgangslage bestimmen, aus der eine Empfehlungs-Stufe den erwünschten Erfolg bei der Wohnwert-Kosten-Optimierung eines Wohnungs-Entwurfs bringt.

(2) So kann der zur Verfügung stehende KOSTENSPIELRAUM für die angestrebten Wohnwert-Steigerungen an einem Wohnungs-Projekt sehr unterschiedlich sein. Ist dieser beispielsweise gering, so sind die Anordnungs-Empfehlungen heranzuziehen, da diese relativ unabhängig

EMPFEHLUNGEN

ANWENDUNG IM ENTWURF

ASPEKTE DER ANWENDUNG

MOEGlichkeiten DER ANWENDUNG

<p>Kostenspielraum für Wohnwert-Steigerungen</p>	<p>beschränkter Spielraum (unter 5 % der Bauwerkskosten)</p>		<p>mittlerer Spielraum (5 - 10 % der Bauwerkskosten)</p>		<p>hoher Spielraum (über 10 % der Bauwerkskosten)</p>			
<p>Wohnwert-Niveau vor der Anwendung</p>	<p>minimale Gesamtwohnwerte (unter 600 P.)</p>		<p>mittlere Gesamtwohnwerte (1'000-1'400 P.)</p>		<p>hohe Gesamtwohnwerte (über 1'500 P.)</p>			
<p>Zeitpunkt der Anwendung</p>	<p>Anwendung zu Beginn des Entwurfs</p>		<p>Anwendung im Verlaufe des Entwurfs</p>		<p>Kontrolle am fertigen Projekt</p>		<p>Anwendung zur Verbesserung bestehender Wohnungen</p>	
<p>Intensität der Anwendung</p>	<p>Anwendung der Ausmassempfehlungen</p>		<p>Anwendung der Einzelempfehlungen</p>		<p>Anwendung der Anordnungsempfehlungen</p>		<p>Uebernahme der optimierten Modellgrundriss-Typen</p>	
	<p>mit individuellen Schwerpunkten</p>	<p>kombiniert</p>	<p>mit individuellen Schwerpunkten</p>	<p>kombiniert</p>	<p>mit individuellen Schwerpunkten</p>	<p>kombiniert</p>		

von Mehrkosten Wohnwert-Steigerungen ermöglichen.  
Auf jeden Fall mehr Kosten-Spielraum verlangen z.B.  
starke Wohnwert-Steigerungen aufgrund der Ausmass-Empfehlungen oder der Einzel-Empfehlungen.

(3) Wesentlich für die Ausgangslage für kostengünstigere Wohnwert-Steigerungen ist auch der GESAMT WOHNWERT VOR ANWENDUNG der Empfehlungen.

Liegt der Gesamt-Wohnwert einer projektierten Wohnung bereits sehr hoch und hat diese zusätzlich ihre Qualitätsschwerpunkte bei Merkmalen, die kostengünstig zu erreichen sind, so lassen sich Wohnwertsteigerungen nur über entsprechend grösseren Kostenspielraum erkaufen.  
In diesem Fall ist z.B. bei bereits überschrittenem Kosten-Rahmen an gezielte Kostensenkungen zu denken, wozu die Einzel-Empfehlungen eingesetzt werden können.

(4) Ebenfalls von Bedeutung für die Wahl einer Empfehlungs-Stufe ist der ZEITPUNKT DER ANWENDUNG.

Während zu Beginn eines Wohnungs-Entwurfs prinzipiell die optimierten Modell-Grundrisse übernommen und eventuell nach individuellen Wünschen modifiziert werden können, sollten im anderen Extremfall bei der Wohnwert-Kosten-Kontrolle am fertigen Projekt eher gezielte Einzel-Empfehlungen berücksichtigt werden, will der Entwerfer das Projekt nicht grundsätzlich neu überarbeiten.

(5) Damit ist der letzte Aspekt der Anwendungs-Voraussetzungen, die gewünschte ANWENDUNGS-INTENSITAET schon angesprochen.

Mancher Architekt und Bauherr setzt bei seinem Wohnungs-Projekt klare individuelle, originelle Entwurfs-Schwerpunkte, die er beibehalten möchte, auch wenn sie der hier erarbeiteten Wohnwert-Kosten-Optimierung entgegenstehen. Er wird deshalb, grundsätzlich zum Preis höherer Kosten, bewusst auf die Anwendung der den Entwurf eher einschränkenden Anordnungs-Empfehlungen verzichten oder die seiner Idee widersprechenden optimalen Modell-Grundrisse nicht heranziehen.



Dennoch kann er anhand ausgewählter Einzel-Empfehlungen, die seinem Entwurf besonders entsprechen, sowie über einzelne Ausmass-Empfehlungen kostengünstige Wohnwert-Steigerungen erreichen

### Empfehlungs-Stufen

(1) Wie bereits angedeutet, gestatten die gestuften Empfehlungen dem Anwender, je nach Ausgangslage und mehr oder weniger starken individuellen Schwerpunkten, unter folgenden Möglichkeiten mit unterschiedlicher EINFLUSS-INTENSITÄT auf den Entwurf auszuwählen:

1. Ausmass-Empfehlungen
2. Einzel-Empfehlungen
3. Anordnungs-Empfehlungen
4. Optimale Modellgrundrisse.

Diese Empfehlungs-Stufen schränken den Entwurf mehr oder weniger stark ein, oder setzen mehr oder weniger Kosten-Spielraum voraus, erlauben mehr oder weniger Wohnwert-Steigerungen oder Kosten-Senkungen und sind in verschiedenen Entwurfs-Phasen besonders angemessen.

(2) Die AUSMASS-EMPFEHLUNGEN sind auf optimale Wohnwert-Kosten-Verhältnisse bezüglich der Flächen, Breiten und Ausstattung der Wohnungs-Bereiche ausgerichtet (vgl. Beispielblatt: Empfehlungen zur Ausmass-Steigerungen).

Die Anwendung dieser Empfehlungen zieht grundsätzliche Kostensteigerungen nach sich. Die Empfehlungen stehen in einer Rangfolge, wobei jene mit den günstigeren Wohnwert-Kosten-Verhältnissen am Anfang stehen. Die weniger günstigen, die auch Einsparungen mit geringen Wohnwert-Einbussen erlauben, stehen am Schluss.

Bei diesen Empfehlungen ist der Einfluss auf eine bestehende Entwurfs-Idee prinzipiell gering, da auf die Anordnung der Wohnung, sowie die Wahl der Massnahmen kaum Einfluss genommen wird.

(3) Eine zweite Stufe bilden die EINZEL-EMPFEHLUNGEN, die je nach Optimierungs-Effekt analog zu den Ausmass-Empfehlungen in einer Rangfolge geordnet sind (vgl. Beispiel: Empfehlungen zu Einzel-Wohnwert-Steigerungen).

EMPFEHLUNGEN  
BEISPIEL

AUSMASSSTEIGERUNGEN

AUSMASSRELEVANTER  
WOHNWERTASPEKT

EMPFOHLENE WERTE

FLAECHEN

INDIVIDUALBEREICH

Total	ca. m2
Beispiele für Individualräume	1 ca. m2
	2 ca. m2
	3 ca. m2
	4 ca. m2
	5 ca. m2
	6 ca. m2
	7 ca. m2

WOHNUNGSBELEGUNG MIT PERSONEN							
1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH	6 PHH	7 PHH	8 PHH
-	16.0	25.0	31.0	41.0	46.0	56.0	62.0
	16.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
		10.0	16.0 (8.0)	16.0 (8.0)	16.0 (8.0)	16.0 (8.0)	16.0 (8.0)
			(8.0)	(8.0)	(8.0)	(8.0)	(8.0)
				10.0	15.0 (7.5)	15.0 (7.5)	16.0 (8.0)
					(7.5)	(7.5)	(8.0)
						10.0	15.0 (7.5)
							(7.5)

GEMEINSCHAFTSBEREICH

Total	ca. m2
Beispiel Wohnraum	ca. m2
Essraum	ca. m2

24.0	23.0	25.0	27.0	28.0	28.0	29.0	30.0
18.0	17.0	18.0	19.0	20.0	20.0	20.0	20.0
6.0	6.0	7.0	8.0	8.0	8.0	9.0	10.0

FREIBEREICH

Total	ca. m2
-------	--------

4.0	4.0	5.5	5.5	6.0	6.5	7.0	7.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

KUECHENBEREICH

Total	ca. m2
-------	--------

6.2	7.8	8.1	9.2	9.4	10.6	10.8	11.5
-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------

EMPFEHLUNGEN  
BEISPIEL

EINZEL-WOHNWERT-STEIGERUNGEN

Gruppe I

Wohnwert-Steigerungen niedriger Kostenstufe

WOHNWERTASPEKT

GUENSTIGE STEIGERUNGS-MASSNAHMEN UND -BEREICHE

B29 Schallschutz durch  
Anordnung

Anordnung:

- Abtrennen des Individual- und Gemeinschaftsbereiches von der Vertikalerschliessung (Lift/Treppenhaus), den Küchen- und Hygienebereichen der Nachbarwohnungen durch Schallschleusenräume (Verkehrsflächen, Abstellräume, Küche, Bad, WC)
- Abtrennen der Gemeinschaftsbereiche benachbarter grösserer Wohnungen durch zweiten Individualbereich
- Zusammenfassung der Individualbereiche benachbarter Wohnungen in Individualraum-Zonen des Gebäudes
- Vermeidung von in Boden, Decke eingelegten Sanitärrohren durch direkte Wandanschlüsse in Leitungsschächte

Kombinationseffekte:

- + B44 Störungsfreie Verbindung Individual-Hygienebereich
- + B40 Kurze Verbindung Küche-Wohnungseingang
- + B41 Kurze Verbindung WC-Wohnungseingang
- + B45 Störungsfreie Verbindung Individualbereich
- + B42 Störungsfreie Verbindung Küche-Wohnungseingang
- + B54 Dem Individualbereich zuordenbare Räume
- + B56 Neuaufteilung zu neuen Wohnungen
- + B 8 Fläche Verkehrsbereich
- + B 7 Fläche Abstellbereich

Steigerungsstufen:

- Insbesondere bei kleineren Wohnungen empfiehlt sich wegen teilweise negativ wirkenden Kombinationseffekten die mittlere Steigerungsstufe, für die von Lärmquellen abgetrennte Individualräume gefordert werden

Unter ihnen kann der Anwender relativ frei gemäss seinen individuellen Bedürfnissen solche auswählen, bei denen der Einfluss auf die Entwurfsidee stärker oder schwächer ist, oder die, je nach Kostenrahmen, mehr oder weniger Kostensteigerungen für Wohnwert-Steigerungen erfordern. Diese Empfehlungen sind z.B. besonders angebracht, wenn bei der Kontrolle eines "fertigen" Projektes kostengünstige Wohnwert-Steigerungen oder wenig wohnwertsenkende Einsparungen bezüglich gezielten Wohnungs-Merkmalen vorgenommen oder wenn bestehende Wohnungen verbessert werden sollen:

(4) Die umfassende Anwendung der ANORDNUNGS-EMPFEHLUNGEN beeinflusst den Entwurf relativ einschneidend (vgl. Beispielblatt: Empfehlungen Wohnungs-Anordnung). Diese Empfehlungs-Stufe erlaubt die kostengünstigsten Wohnwert-Steigerungen, da solche je nach Ausgangslage teilweise sogar mit Kosten-Senkungen erreicht werden können. Die Beeinflussung einer bereits fixierten Entwurfs-Idee kann gemindert werden, wenn der Anwender unter den Anordnungs-Empfehlungen wiederum nach individuellen Bedürfnissen nur einzelne oder Gruppen berücksichtigt.

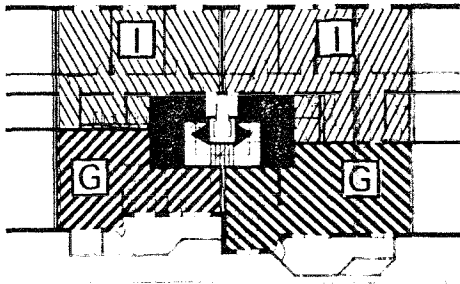
(5) Die letzte Empfehlungs-Stufe, die OPTIMISIERTEN MODELL-GRUNDRISSE, sind das Resultat einer konsequenten und umfassenden Anwendung aller vorgängigen Empfehlungs-Stufen (vgl. Beispielblatt: optimierte Modell-Grundriss-Typen). Sie wurden für die zwei grundsätzlichen Wohnungs-Typen die "quer orientierte" und die "übereck-orientierte" Wohnung entwickelt und gestatten Kombinationen in zwei oder mehr-spännigen Wohnanlagen als Reihen- oder Punkthäuser. Die Empfehlung dieser Modellgrundrisse zwingen den Anwender grundsätzlich zur Uebernahme einer vorgelegten Anordnung der Wohnungs-Bereiche sowie zu bestimmten Raumproportionen und Flächen. Dennoch besteht auch hier die Möglichkeit, je nach spezifischem Kosten-Rahmen und Wohnwertsteigerungs-Bedürfnissen im Einzelfall die vorgelegten Modell-Grundrisse individuell zu modifizieren. Zu solchen auf gezielte Kosteneinsparungen mit geringen Wohnwertverlusten oder zusätzliche kostengünstige Wohnwert-Steigerungen ausgerichtete Modifikationen können wiederum die anderen Empfehlungs-Stufen herangezogen werden.

EMPFEHLUNGEN  
BEISPIEL

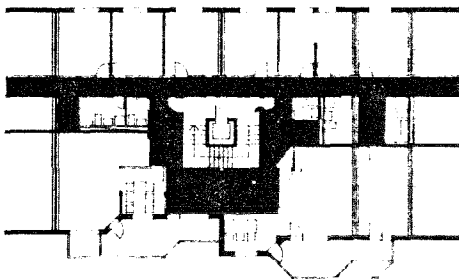
WOHNUNGSANORDNUNG

BEREICH

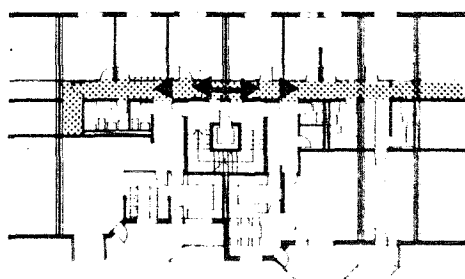
GANZE WOHNUNG



Anordnung des Individual-Hygienebereichs und des Gemeinschafts-Küchenbereichs je zu einer Seite des Wohnungseingangsbereichs

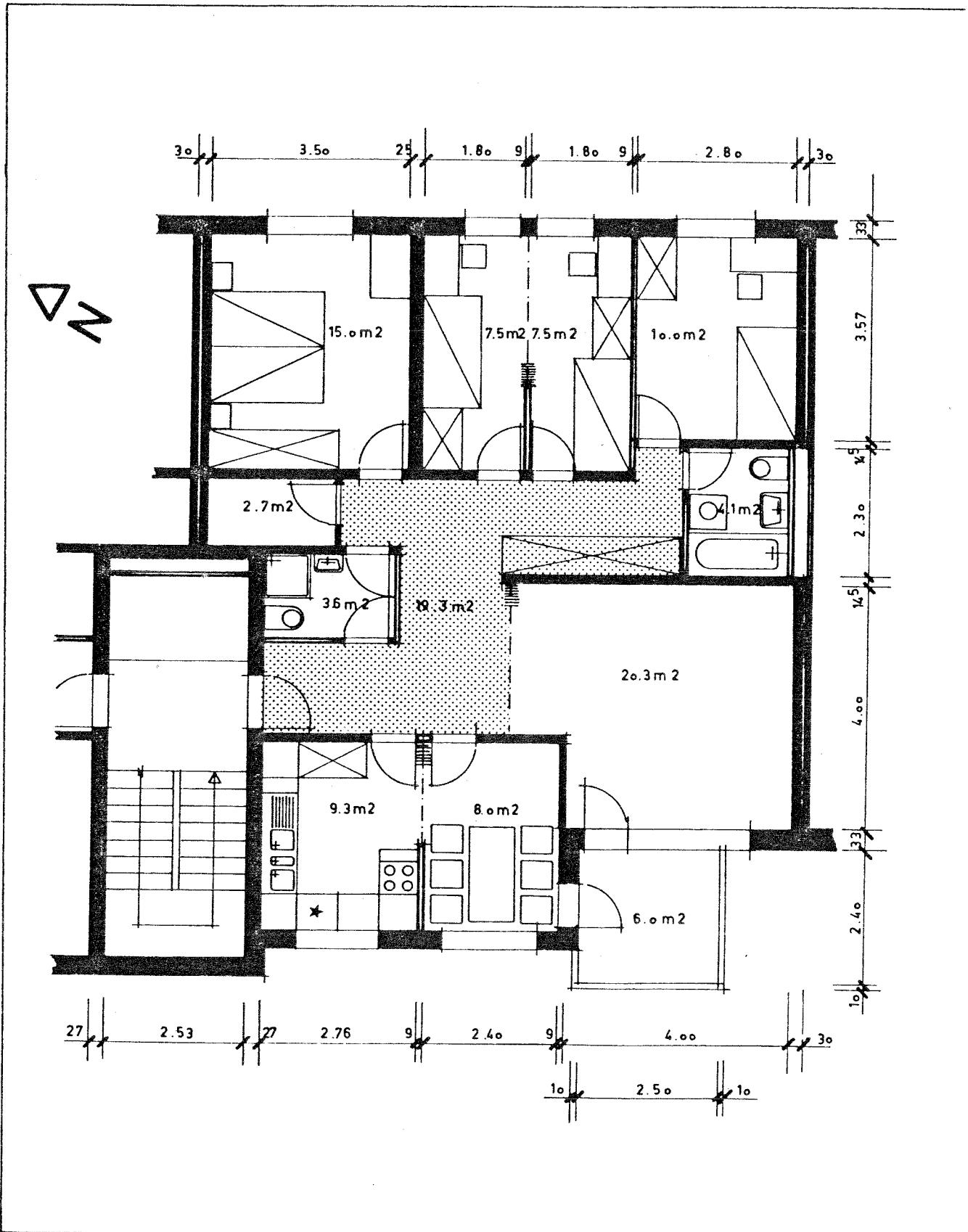
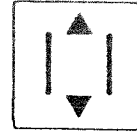


Anordnung von Schallschleusen-Räumen um Lärmquellen (Treppenhaus, Lift, Nachbarküche und -bad)




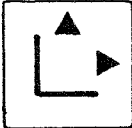
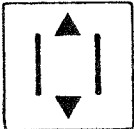

Zuordnungs-Zonen zur Veränderung der Wohnungsgrößen sowie zur Verbindung von Wohnungen verschiedener Größen

# OP 5 PHH



EMPFEHLUNGEN  
BEISPIEL 11

OPTIMIERTE MODELL-GRUNDRISS-TYPEN

WOHNUNGS-TYP	STEIGERUNGS-MERKMALE		
4 PHH  9	1. Nettofläche der Wohnung	98,70	m <sup>2</sup>
	2. Wohnwert-Steigerung (gegenüber Minimalst-Grundriss)	1'874	Punkte
	3. Kosten-Steigerung (gegenüber Minimalst-Grundriss)	53,6	%
	4. Wohnwert-Kosten-Steigerungsverhältnis	3,50	
4 PHH  10	1. Nettofläche der Wohnung	92,90	m <sup>2</sup>
	2. Wohnwert-Steigerung (gegenüber Minimalst-Grundriss)	1'551	Punkte
	3. Kosten-Steigerung (gegenüber Minimalst-Grundriss)	45,5	%
	4. Wohnwert-Kosten-Steigerungsverhältnis	3,41	
5 PHH  11	1. Nettofläche der Wohnung	113,30	m <sup>2</sup>
	2. Wohnwert-Steigerung (gegenüber Minimalst-Grundriss)	1'857	Punkte
	3. Kosten-Steigerung (gegenüber Minimalst-Grundriss)	48,0	%
	4. Wohnwert-Kosten-Steigerungsverhältnis	3,87	
5 PHH  12	1. Nettofläche der Wohnung	114,80	m <sup>2</sup>
	2. Wohnwert-Steigerung (gegenüber Minimalst-Grundriss)	1'846	Punkte
	3. Kosten-Steigerung (gegenüber Minimalst-Grundriss)	46,7	%
	4. Wohnwert-Kosten-Steigerungsverhältnis	3,96	

---

### 0.3 GRUNDLAGEN ZU DEN EMPFEHLUNGEN

---

(1) Die Empfehlungen zur Wohnwert-Kosten-Optimierung an Wohnungen haben als methodische AUSGANGSBASIS zwei Mess-Instrumente, nämlich

1. Das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS-D)
2. Das Kosten-Zuordnungs-System.

(2) Das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS-D) ermöglicht eine systematische und umfassende Ermittlung von Wohnwerten an einer Wohnung aus der Sicht der Wohnungs-Benutzer.

Diese Wohnwert-Ermittlung prüft nicht nur die Erfüllung von Mindest-Normen (vgl. DIN), sondern definiert für 58 Beurteilungs-Kriterien neben solchen Mindest-Anforderungen jeweils einen Bereich, indem WOHNWERT-STEIGERUNGEN stufenlos gemessen werden können.

Damit lassen sich an einer Wohnung nicht nur die bestehenden Wohnwerte ermitteln, sondern bezüglich jedem Kriterium auch Massnahmen zur Wohnwert-Steigerung, zum Beispiel im Entwurfs-Prozess, festhalten.

(3) Um solchen Wohnwert-Steigerungen im Hinblick auf eine Wohnwert-Kosten-Optimierung entsprechende KOSTEN-STEIGERUNGEN gegenüberstellen zu können, wurde ein Kosten-Zuordnungs-System entwickelt.

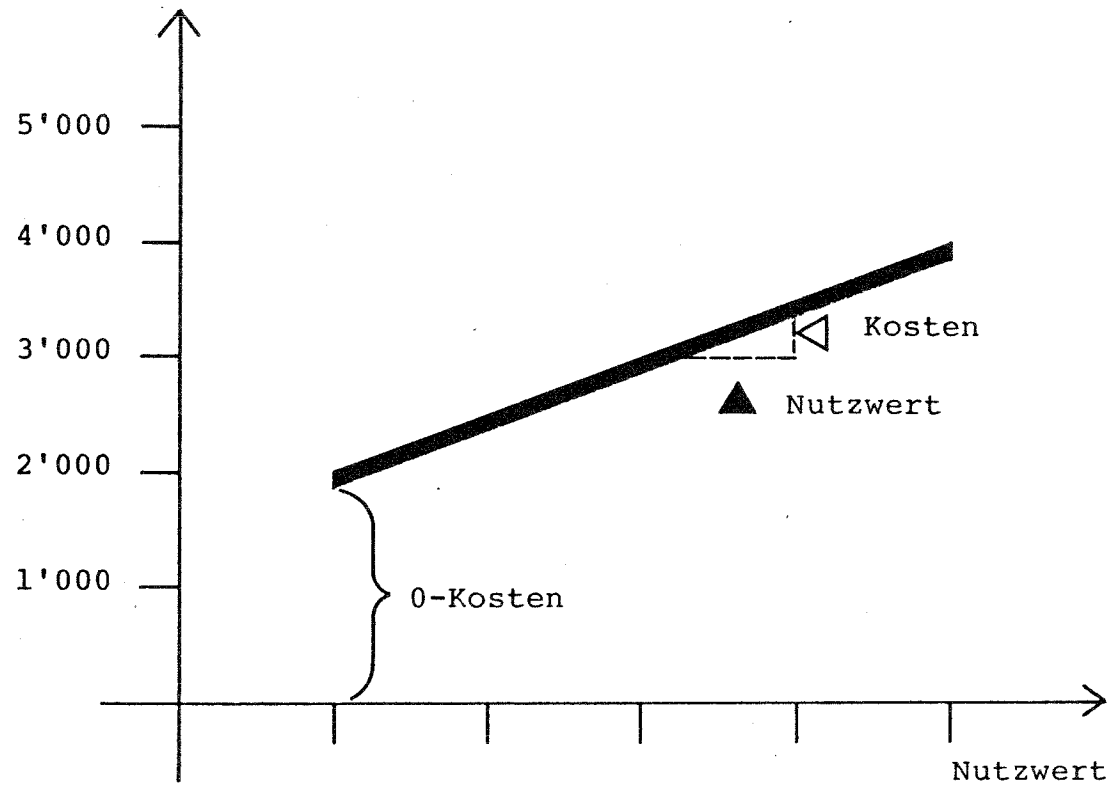
Dieses System geht von den Bauwerks-Kosten einer sogenannten 0-Basis-Wohnung, die sozusagen bei allen Beurteilungs-Kriterien nur die Mindest-Anforderungen (z.B. DIN) erfüllt, aus.

Steigert man nun durch entsprechende entwerferische Veränderungen an der 0-Basis-Wohnung die Wohnwerte bezüglich jedes einzelnen Kriteriums, so lassen sich über das Ausmass der so entstehenden "verbesserten" Wohnung zu jeder Wohnwert-Steigerung entsprechende Kosten-Steigerungen (oder auch Senkungen) feststellen (Differenz-Kosten, vgl. Abbildung).



KOSTEN-WOHNWERT-FUNKTION SCHEMA

Erstellungskosten in DM (Beispiel)



$\triangle$ Kosten	= Differenz-
$\blacktriangle$ Nutzwert	

## KOSTEN-WOHNWERT-FUNKTION BEISPIEL

WBS - D

KOSTEN I

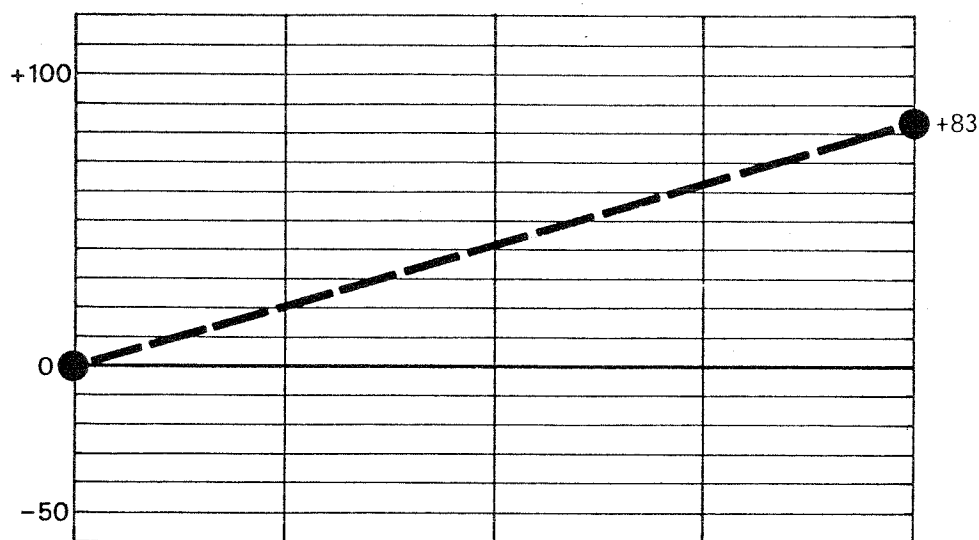
K

1

GESTEIGERT WIRD: FLAECHE INDIVIDUALBEREICH

Siehe B 1

KOSTEN



BEURTEILUNG

0 1 2 3 4

NUTZWERT

0 37 74 111 148

BASISKOSTEN

159

## ABHAENGIGKEITEN

NUTZWERT

B16 Stellflächen Individualbereich: Erhöhung; Spezialannahmen  
 B17 Stellflächen Gemeinschaftsbereich: Erhöhung; Spezialannahmen  
 B25 Belichtung Aufenthalts-/Küchenbereich: Senkung; Spezialannahmen

KOSTEN

Spezialannahmen zur Konstanthaltung B16: mehr Türen und Einzel-  
 fensterflächen  
 Spezialannahmen zur Konstanthaltung B25: mehr Fensterflächen

## BEMERKUNGEN

Grundlage: 4 PHH-Wohnung

Basiskostenanteil: dem Individualbereich zugeordnete Ausmasskosten  
 ohne Fenster

Kostenanteile für Spezialannahmen sind in der Steigerung enthalten

(4) Die Gegenüberstellung der definierten Wohnwert-Steigerungen zu den ermittelten, entsprechenden Kosten-Steigerungen ergibt sogenannte KOSTEN-Wohnwert-FUNKTIONEN bezüglich jedes einzelnen Beurteilungs-Kriteriums (vgl. Abbildungen).

Die vergleichende Interpretation dieser einzelnen Kosten-Wohnwert-Funktionen bezüglich ihrer typischen Merkmale lässt nun erste Schlussfolgerungen auf eine Wohnwert-Kosten-Optimierung zu (vgl. Abbildung).

Relativ kostengünstige Wohnwert-Steigerungen erlauben z.B. Wohnungs-Eigenschaften bezüglich Beurteilungs-Kriterien, bei denen

die Differenz-Kosten gering,  
 das Differenz-Basis-Kosten-Verhältnis gering,  
 die Kurvensteigerung zunehmend,  
 die Bedeutungs-Gewichtung hoch

ist.

Die Analyse aller einzelnen Kosten-Wohnwert-Funktionen zeigt, dass dieser überlagert positive Fall relativ selten auftritt.

Für die Optimierung mussten also beliebige Kombinationen solcher typischer Merkmale der Kosten-Wohnwert-Funktion berücksichtigt werden.

Die Interpretation der solchermassen überlagerten Analyse-Ergebnisse finden ihren Niederschlag in den Rangfolgen-Gliederung der vorliegenden Empfehlungen zur Wohnwert-Kosten-Optimierung von Wohnungen.

(5) Ein weiteres Ergebnis der vorgenommenen Wohnwert-Kosten-Steigerungen sind die sogenannten KOMBINATIONSEFFEKTE.

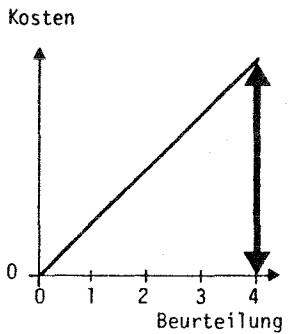
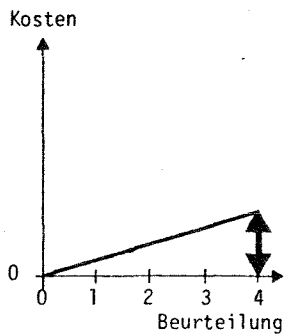
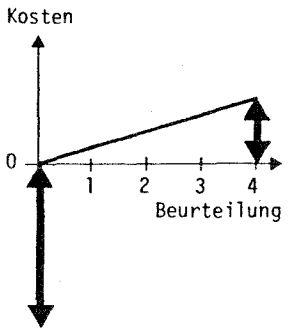
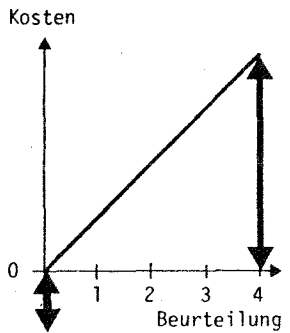
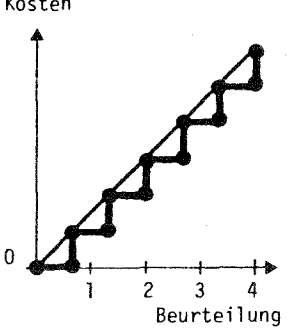
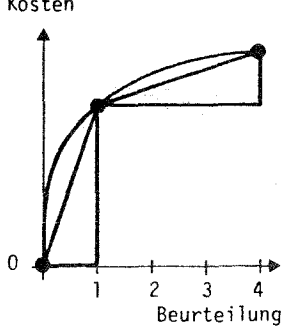
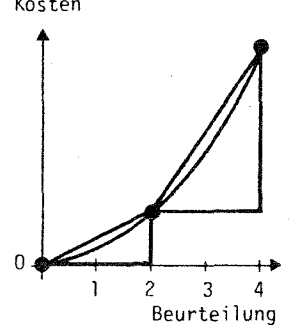
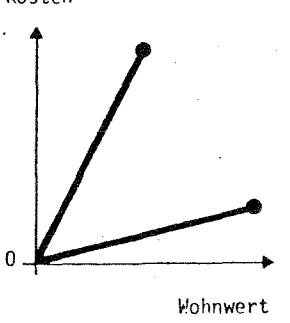
Bei einzelnen Wohnwertsteigerungen, ausgehend von der 0-Basis-Wohnung zeigt sich immer wieder, dass durch Veränderungs-Massnahmen mit geringer oder ohne Kostenfolge Wohnwerte bezüglich anderer Kriterien einfach mit gesteigert werden können.

Ein Musterbeispiel für solche Kombinations-Effekte bilden die Verkehrsflächen. Für sich allein betrachtet stellen sie einen Wohnwert dar, dessen Steigerung sich von seiner Bedeutung im Vergleich zu den Flächen anderer Wohnbereiche her kaum lohnt.

Steigert man aber bedeutungsvollere Wohnwerte wie die Flächen anderer Wohnbereiche oder die besonders kostengünstigen Verbindungen, so kann dazu eine angemessene Steigerung der Verkehrsflächen und -breiten relativ kostengünstige Beiträge zu massiven Wohnwert-Steigerungen bezüglich dieser anderen Kriterien liefern, die sich aus den festgestellten Kombinations-Effekten ergeben.

Die ermittelten Kombinations-Effekte fanden entsprechend ihrer Bedeutung ebenfalls ihren Niederschlag in den vorliegenden Empfehlungen zur Wohnwert-Kosten-Optimierung.

KOSTEN-WOHNWERT-FUNKTIONEN TYPEN

MERKMAL	RELEVANTE AUSPRAEGUNGEN		
DIFFERENZ-KOSTEN	 <p>Kosten</p> <p>0 0 1 2 3 4</p> <p>Beurteilung</p>	 <p>Kosten</p> <p>0 0 1 2 3 4</p> <p>Beurteilung</p>	
DIFFERENZ-KOSTEN / BASIS-KOSTEN	 <p>Kosten</p> <p>0 0 1 2 3 4</p> <p>Beurteilung</p>	 <p>Kosten</p> <p>0 0 1 2 3 4</p> <p>Beurteilung</p>	
KURVENFORM	 <p>Kosten</p> <p>0 0 1 2 3 4</p> <p>Beurteilung</p>	 <p>Kosten</p> <p>0 0 1 2 3 4</p> <p>Beurteilung</p>	 <p>Kosten</p> <p>0 0 1 2 3 4</p> <p>Beurteilung</p>
BEDEUTUNGS-GEWICHTUNG	 <p>Kosten</p> <p>0</p> <p>Wohnwert</p>		

ANWENDUNG EINES WOHNUNGSBEWERTUNGS-  
SYSTEMS ZUR ERMITTLUNG EINER WOHNWERT-  
ABHÄNGIGEN MIETE

Dipl.-Ing. Karl Deters

## O . VORBEMERKUNG

In den vorangegangenen Vorträgen sind zahlreiche Informationen über Bewertungssysteme, insbesondere im Wohnungsbau, über ihren Aufbau, ihre Handhabung und ihre Auswirkungen, allerdings mit Schwergewicht auf dem theoretischen Sektor, dargestellt worden.

Ich möchte Ihnen nunmehr - gewissermaßen als Ergänzung und Abrundung - die Voraussetzungen, die Durchführung sowie einige relevante Ergebnisse einer praktizierten Wohnungsbewertung in Niedersachsen schildern.

Initiator war u.a. die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft NEULAND in Wolfsburg, die in Abstimmung mit den drei anderen großen Wohnungsunternehmen die Bewertung auf allen Entscheidungsebenen vorbereitete. Mit der Durchführung der Bewertung für zwei der Wohnungsunternehmen wurde das Institut für Bauforschung beauftragt, die beiden anderen Gesellschaften führten die Bewertung selbst durch.

Es handelte sich dabei um das erste Projekt einer derartig umfangreichen Wohnunsbewertung zumindest in Niedersachsen, d.h. um ein Pilotprojekt. Der gesamte Vorgang läuft seitdem unter dem Stichwort "Wolfsburger Modell".

Das hier erläuterte Fallbeispiel für die NEULAND umfaßt 6.041 öffentlich geförderte und 585 steuerbegünstigte Wohnungen.

Insgesamt hat das Institut für Bauforschung bisher fünf derartige Bewertungen in Wolfsburg und Delmenhorst durchgeführt, die einen Wohnungsbestand von ca. 17.600 Mietwohnungen umfassen. Auftraggeber war jeweils ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen.

# 1 PROBLEM - AUFGABE - VORAUSSETZUNGEN

Wie im Titel der Ausführungen eindeutig erkennbar, konnte die Anwendung eines Bewertungs-Systems nicht Selbstzweck sein, sondern diene vielmehr dazu, im Zuge einer Zusammenfassung von zahlreichen Wirtschaftseinheiten mit heterogenem Aufbau - Baujahre überwiegend von 1951 bis 1974, dadurch unterschiedliche Bau- und Gesamtkosten, divergierende Finanzierungen mit eben solchen Mieten selbst für gleichartige Wohnungen - eine möglichst weitgehende Mietenentzerrung herbeizuführen.

Ziel der Wohnungs- und Gebäudebewertung war es also "Mehr Mietgerechtigkeit für öffentlich geförderte Wohnungen" zu schaffen. "Mit diesem Leitsatz streben wir durch Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten eine Neuordnung der Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen (auch Sozialwohnungen genannt) an. Auf der Grundlage des Wohnwertes soll eine gerechtere Mietpreisbildung erreicht werden."

(Zitat aus der Mieterinformation als Anlage zum Mietanpassungsschreiben des Wohnungsbauunternehmens.)

Ein weiteres Zitat aus der Zeitschrift "Gemeinnütziges Wohnungswesen" zeigt, daß die Wohnungswirtschaft generell mit diesem Thema beschäftigt ist. Das Zitat skizziert in Kürze das Problem:

"Sämtliche im gemeinnützigen Wohnungsbau errichteten Wohnungen haben verzerrte Mieten, die sich an den Kosten orientieren müssen, und zwar auch an den überholten ursprünglichen Herstellungskosten und Kapitalkosten. Je nach dem Jahr der Fertigstellung ergeben sich aber durch die fortschreitende Inflation Mietunterschiede, die nicht durch einen besseren Wohnwert zu rechtfertigen sind. So steht dem großen Block von 4,1 Mill. älteren Sozialwohnungen der besonders problembeladene Bestand der rd. 600.000 Wohnungen aus den siebziger Jahren gegenüber. Das birgt nicht nur schwerwiegende wirtschaftliche Fragen für die Wohnungsunternehmen, sondern auch erhebliche politische Brisanz auf Seiten der Mieter, die den Staat nicht teilnahmslos lassen kann. Immer mehr wird nun die "Mietberechnung nach Wohnwert" zum Ausgangspunkt für Lösungsvorschläge."

Die Realisation zur Ermittlung einer Wohnwert-abhängigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen hängt von zahlreichen Faktoren ab.

Es sind dies zunächst die allgemeinen Voraussetzungen:

(1) Zustimmung der Bewilligungsstelle

Die Bewilligungsstelle - hier die Landestreuhandstelle in Hannover - prüft die eingereichten Kostenunterlagen, dazu evtl. noch einmal die Wohnflächen. Sie genehmigt dann eine durchschnittliche Kostenmiete für alle zusammenzufassenden Wohnungen in DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für das Wohnungsunternehmen kann allein die Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen einen hohen Arbeitsaufwand bedingen.

(2) Zustimmung der Kommune (Stadt-/Gemeinderat)

Auch die Kommune, die zum Teil als Geldgeber für den Wohnungsbau auftritt, ist dann um ihre Zustimmung zu fragen. Viel wichtiger erscheint allerdings eine breite politische Klärung und Zustimmung zur Durchführung einer Wohnwertbestimmten Mietanpassung.

(3) Abstimmung mit anderen Wohnungsunternehmen

Da in der Regel weitere Wohnungsunternehmen im Siedlungsbereich vorhanden sind, sollte eine grundsätzliche Übereinkunft zur Durchführung der Wohnungsbewertung getroffen werden. Speziell die Anwendung des gleichen Bewertungssystems ist die Voraussetzung dafür, daß die Wohnungen auch horizontal, d.h. von Wohnungsunternehmen zu Wohnungsunternehmen, verglichen werden können. Erst dann ist auch der Mieter imstande, seine persönlichen Präferenzen hinsichtlich des Wohnwertes zu verwirklichen.

(4) Abstimmung mit HWG und Mieterverein

Bereits in der Vorbereitungsphase sind die Interessenverbände zu unterrichten und mit ihnen ein Konsens herbeizuführen. Ebenso ist die Mieterschaft vorab zu informieren; zumindest Begründung und Ziel sind leicht verständlich zu erläutern.

Hervorragende Hilfsmittel können Versammlungen und Rundschreiben sein, auch die Zusammenarbeit mit der örtlichen Presse kann das Problembewußtsein aller Beteiligten schärfen und zur allgemeinen Diskussion beitragen.



(5) Begrenzung der Mieterhöhung auf max. 0,50 DM/m<sup>2</sup> WF

Hier handelt es sich um eine Festlegung mit eindeutig sozialpolitischem Charakter. Es soll damit zunächst eine überproportionale Steigerung der Mieten verhindert werden. Eine schrittweise Anpassung an die berechnete Wohnwertmiete erfolgt allerdings in den nachfolgenden Jahren.

Eine Begrenzung der Mietminderung besteht nicht.

Insgesamt bedingt die Kappung der Erhöhungsspanne im allgemeinen einen Aufwandsverzicht des Wohnungsunternehmens.

Weiterhin kommen die förderungstechnisch-wohnungsbezogenen Voraussetzungen hinzu. Maßgebende Bestimmungen ergeben sich aus § 8 b (7) WoBindG und § 2 (6) II. BV.

Danach können bisher selbständige Wirtschaftseinheiten zu einer einzigen zusammengefaßt werden unter folgenden Bedingungen:

(1) Gleicher Eigentümer

Diese Aussage ist eindeutig. Insbesondere aus rechtlichen Gründen ist ein anderer Ansatz auch gar nicht möglich.

(2) Örtlicher Zusammenhang

Diese Anforderung wird im wesentlichen durch eine Stadt- oder Gemeindegrenze definiert sein. Das heißt, es können Wohnungen, die z.B. einerseits in Wolfsburg, andererseits in Braunschweig liegen, nicht zu einer einzigen Wirtschaftseinheit gekoppelt werden. Wo allerdings die entfernungsbedingten Grenzen liegen, und ob es irgendwo eindeutige Kriterien dafür gibt, ist mir im Augenblick nicht bekannt.

(3) Wohnwert ohne wesentliche Unterschiede

Hierdurch soll u.a. vermieden werden, daß allzu abweichende Wohnstandards gewissermaßen "in einen Topf" geworfen werden. Der Terminus "Wohnwert" taucht in beiden Paragraphen expressis verbis auf. Diese Anmerkung ist insofern bedeutsam, als es gerade in den vielen Bestimmungen zum Wohnungsbau mehr um den rechtlich-formalen

Ablauf als um den Wert der Sache selbst geht.

Eine Kriterienliste oder eine Beschreibung, was Wohnwert zu bedeuten hat, ist in beiden Bestimmungen nicht enthalten.

(4) Erleichterte Bewirtschaftung

Es ist allgemein bekannt, daß die Verwaltungskosten - pauschal 240 DM je Sozialwohnung und Jahr - den Aufwand eines Wohnungsunternehmens kaum abdecken. Die Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten und damit eine Vereinfachung in der Wohnungsverwaltung kann also auch aus diesem Grund einen gewissen Anreiz bedeuten, um so die Pauschale besser auszunutzen.

(5) Geförderte Wohnungen in sämtliche Gebäuden

Aus finanzierungsrechtlichen Gründen dürfen also nur Gebäude erfaßt werden, die öffentlich geförderte Wohnungen enthalten. Steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnungen sind in jedem Fall gesondert zu erfassen.

Wenn die vorgenannten Voraussetzungen zur Zusammenfassung erfüllt sind, erfolgt als nächster Schritt die Neuberechnung der Mieten. Sie wird durchgeführt anhand einer formalisierten Wirtschaftlichkeitsberechnung und auf der Grundlage der momentan vorhandenen Kosten, d.h. der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten, Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Anzuwenden ist dabei - neben den Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung - die sogenannte Neubaumietenverordnung von 1975. An dieser Stelle erfolgt nun die erstmalige Verknüpfung von Wohnwert und Mietgestaltung ganz offiziell, wie § 3 (3) zeigt:

"Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Einzelmieten der Wohnungen nach deren Wohnfläche zu berechnen und dabei selbstverantwortlich den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, insbesondere Lage, Ausstattung und Zuschnitt, angemessen zu berücksichtigen."

Immerhin ist hier also ein erster Schritt getan, den Wohnwert zu definieren, wenn auch so vage, daß eine gleichgewichtige Ausfüllung der drei Begriffe durch die Beteiligten sicherlich auf Schwierigkeiten stößt.

Das heißt, an diesem Punkt müssen die Überlegungen angesetzt werden, wie dieser unbestimmt definierte und unterschiedliche Wohnwert der zusammengefaßten Wohnungen in ein abgestuftes Mietgefüge transponiert werden kann.

Die Antwort scheint einfach: man nimmt ein bereits vorhandenes Bewertungssystem und bestimmt damit den Wohnwert.

Jedoch tauchen sofort die nächsten Fragen auf:

Welche Bewertungssysteme gibt es überhaupt?

Welches Bewertungssystem soll man nehmen?

Darf man jedes System anwenden?

Soll man ein ausgeklügeltes, mit möglichst zahlreichen Kriterien ausgestattetes System wählen oder besser ein einfaches, auch in der Handhabung unproblematisches?

## 2 BEWERTUNGS - SYSTEM

In Wolfsburg hatten sich die beteiligten Wohnungsunternehmen schließlich darauf geeinigt, den sogenannten "Bewertungskatalog" anzuwenden, den der Technische Ausschuß des Verbandes Niedersächsischer Wohnungsunternehmen unter Beteiligung mehrerer Fachleute erarbeitet hatte. Die Anfänge des Systems reichen bis in die Jahre 1967/68 zurück; auch ein Zeichen dafür, daß die Problematik "Wohnwert und Wohnwertbestimmung" so neu gar nicht ist - im Gegenteil.

Eine Diskussion über Aufbau und Gewichtung des Systems fand nicht statt. Auch das IfB als Auftragnehmer hatte keinen Einfluß auf die Bewertungssystematik. Lediglich die eindeutige Definition innerhalb der vorhandenen Kriterien ließ einen gewissen Spielraum zu.

Nun war ja auch nicht die Aufgabe gestellt, ein Bewertungssystem neu zu entwickeln, sondern den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen festzustellen, zu quantifizieren und eine davon abhängige, differenzierte Miete zu ermitteln. Das Bewertungssystem war daher nicht Ziel, sondern Vehikel zur gleichgewichtigen Feststellung der Qualität.

Vorteile ergeben sich dadurch für beide Seiten:

das Wohnungsunternehmen hat eine zahlenmäßig gesicherte Unterlage zum Wohnungsbestand, die Mieter können die Bewertung ihrer Wohnung nachprüfen.

Das Bewertungssystem selbst setzt sich aus 4 Gruppen zusammen: davon werden in der ersten Gruppe die städtebaulichen Einflußfaktoren beurteilt, in Gruppe 2, 3 und 4 die wohnungsbezogenen Merkmale.

Insgesamt kann eine Wohnung eine maximale Punktzahl von 110 erreichen, was natürlich in keinem Fall eingetreten ist. Wie in Abschnitt 4 noch dargestellt werden wird, ergibt sich z.B. für den Wohnungsbestand des Fallbeispiels ein durchschnittlicher Wohnwert von 81 Punkten, das Maximum liegt bei 96 Punkten. Die in Abb. 1 erkennbaren Punkte geben die höchste Bewertung des jeweiligen Kriteriums an.

Jedes Kriterium ist vor Beginn der Bewertung so eindeutig definiert worden, daß auch wechselnde Bearbeiter die Bewertung einheitlich durchführen konnten.

Die Gewichtung der Kriterien geschieht nicht durch Multiplikation des Einzelpunktwertes mit einem Wichtungsfaktor (wie z.B. in WBS-D von Wiegand/Brandenberger), sondern ist durch eine entsprechende Abstufung innerhalb der Punktwertung bereits eingearbeitet.

Bewertungsfaktor		Pkt.	Wichtung
1. Bewertungsfaktor der Wohnfläche	1.1 Entfernung zum Hauptknotenpunkt	1	10
	1.2 Orientierung der Hauptachse	4	10
	1.3 Orientierung der Hauptachse	4	10
	1.4 Abstand der Hauptachse zum Gebäude	4	10
	1.5 Einsteigepunkt	2	10
	1.6 Besondere Ausstattung der Wohnung	0/1	10
2. Allgemeine Bewertungsfaktoren der Wohnung	2.1 Abgeschlossenheit der Wohnung	1	10
	2.2 Struktur der Wohnung	3	10
	2.3 Abstell- und Nebenräume	4	10
	2.4 Ausstattung Wände, Balken, Boden	4	10
	2.5 Zustand der Kleinfachsanlagen	7	10
	2.6 Zustand der Kleinfachsanlagen	4/5	10
	2.7 Zustand der Kleinfachsanlagen	4/5	10
3. Besondere Bewertungsfaktoren der Wohnung	3.1 Belichtung	2	10
	3.2 Schallschutz	5	10
	3.3 Wärmedämmung	3	10
	3.4 Zustand verputzte Putzflächen	0/1	10
	3.5 Zustand verputzte Putzflächen	0/1	10
	3.6 Zustand verputzte Putzflächen	0/1	10
4. Spezielle Zusatzbewertung	4.1 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	2	10
	4.2 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	2	10
	4.3 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	1	10
	4.4 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	1	10
	4.5 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	1	10
	4.6 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	1	10
	4.7 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	1	10
	4.8 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	1	10
	4.9 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	1	10
	4.10 Wohnraum ist gesundheitlich schädlich	1	10

**Bewertungsskizze des Prüfbereiches**

1) Bei diesem Kriterium werden Punktwerte von 0 bis 10 gegeben, wobei eine Bewertung von 0 die schlechteste und eine Bewertung von 10 die beste Bewertung darstellt.

2) Alternative Bewertung

FB4/80

Abb. 1

Für jede einzelne Wohnung wurde ein Erhebungsbogen angelegt, so daß die Bewertung insgesamt und im einzelnen jederzeit nachvollziehbar ist.

Über die eigentliche Bewertung hinaus kamen zur unmißverständlichen Identifikation einer Wohnung auf der ersten Seite zahlreiche Daten hinzu, wie sie besonders für die Wohnungsverwaltung wichtig sind (Abb. 2). Außerdem ist die ermittelte Wohnungspunktzahl unmittelbar abzulesen - insgesamt wie auch für die 4 Teilbereiche (Gruppen).

Bewertung der Mietwohnung Nr.:

1. Lfd. Nummer

2. Straße

3. Bezirk

4. Hausform

5. Geschosse (einschl. EG)

6. Wohnungszustand des Hauses

7. Wohnungstyp

8. Stockwerkstage

9. Erdgeschoss

10. Art der Wohnung

11. Maßstab

Zusammenfassung der Bewertungspunktzahlen

Gr. 1	
Gr. 2	
Gr. 3	
Gr. 4	
Gesamt	

Aufgaben:  Nummer:  10

DATENERFASSUNG

FB4/80

Abb. 2

### 3 DURCHFÜHRUNG

Der gesamt Vorgang zur "Ermittlung einer Wohnwert-abhängigen Miete" lief in 4 Phasen ab (Abb. 3).

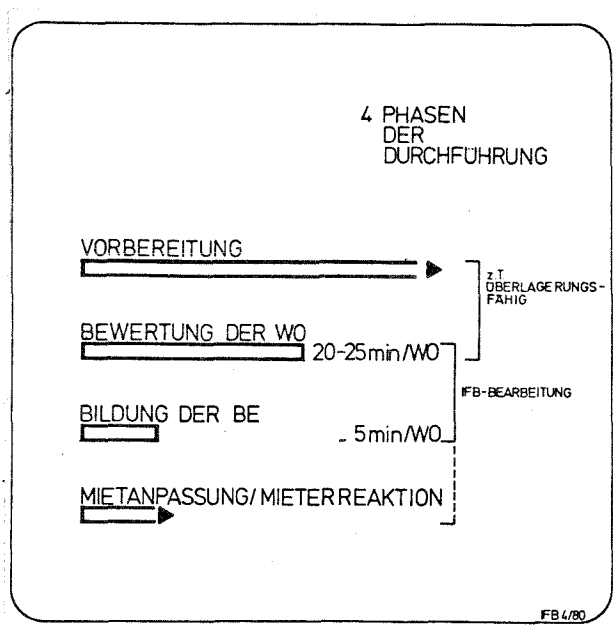


Abb. 3

Über die Maßnahmen, die in der Vorbereitungszeit (Phase 1) erforderlich waren, ist bereits am Anfang berichtet worden. Die Dauer dieser Phase ergab sich u.a. durch die Vielzahl der Beteiligten bzw. den Koordinierungs- und Bearbeitungszeitspannen: Landestreuhandstelle, Stadtverwaltung, andere Wohnungsunternehmen, Mieter, Interessenverbände. Die Vorbereitung erfolgte hier ausschließlich durch die NEULAND.

Eine exakte Angabe zur Dauer ist auf jeden Fall schwierig, zumal der Verlauf nicht kontinuierlich sein kann. Das Minimum dürfte im allgemeinen bei 5 - 6 Monaten liegen, es kann jedoch auch wesentlich mehr Zeit vergehen.

Die Bewertung der Wohnungen (Phase 2) kann sowohl durch das Wohnungsunternehmen selbst erfolgen, als auch von einer neutralen Institution durchgeführt werden, wie es hier durch das IfB geschah. Die relative Bearbeitungszeit ergab sich dabei mit 20 - 25 Minuten je Wohnung, die absolute ist abhängig von der Anzahl der Bearbeiter. Das IfB hatte für diesen Auftrag eine Arbeits-

gruppe mit bis zu 6 Mitarbeitern eingesetzt, so daß die reine Bewertung an 42 Arbeitstagen geschafft war.

Wichtig für den reibungslosen Ablauf der Bewertung und ein gesichertes Ergebnis sind folgende Bedingungen:

- o Eindeutige Pläne, Baubeschreibungen und Berechnungen
- o Aussagefähige Übergabeprotokolle
- o Ortsbesichtigungen zur Standortbeurteilung
- o Schwerpunktmäßige Wohnungsbesichtigungen
- o Befragungen von Hauswarten und Bezirksleitern
- o Ständiger und enger Kontakt mit den Wohnungsunternehmen

Nach Abschluß der Einzelbewertung wurde die Richtigkeit der Bewertung bzw. der Bewertungssystematik zusätzlich von einem Gutachtergremium aus Vertretern der Wohnungswirtschaft testiert, also auch von einem unabhängigen Personenkreis.

In einer dritten Phase wurden schließlich die sogenannten BEWERTUNGSEINHEITEN (BE) gebildet.

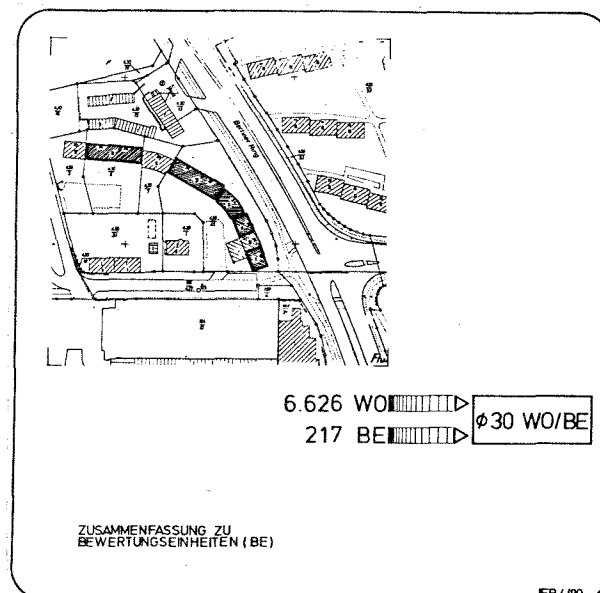


Abb. 4

Es war nämlich von Anfang an nicht vorgesehen, für jede einzelne Wohnung eine dem spezifischen Wohnwert analoge Wohnwertmiete festzusetzen, sondern durch Zusammenfassung "Bewertungseinheiten" aus Wohnungen mit deckungsgleichen oder verwandten Merkmalen zu bilden und mit einer durchschnittlichen Wohnwertpunktzahl unter Berücksichtigung von Extremwerten zu versehen.

Die Zusammenfassung gleichartiger Wohnungen zu Bewertungseinheiten (BE) wurde zunächst durch Kennzeichnung im Lageplan und Gliederung der zugehörigen lfd. Nr. und Wohnungs-Kontroll-Nr. dokumentiert.

Beispiel: Berliner Ring (Abb. 4)

Hier ergaben sich z.B. 4 Bewertungseinheiten

Wesentliche Randbedingung der Zusammenfassung war jedoch die Festlegung, innerhalb einer Bewertungseinheit nur einen Streubereich von max. +/- 5 Punkten vom Mittelwert zuzulassen.

Mit Hilfe der EDV wurde diese Bedingung überprüft, d.h. die "Häufigkeiten" der Gesamtpunktzahlen innerhalb der verschiedenen Bewertungseinheiten (BE) festgestellt, dargestellt und der Mittelwert gebildet (Abb. 5).

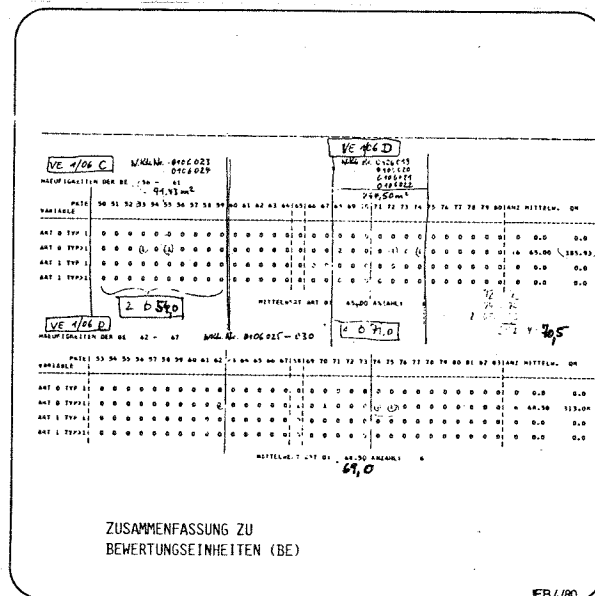


Abb. 5



Beispiele: VE 1/06 C und VE 1/06 D (Abb. 5)

Hier waren zunächst Wohnungen mit je 53/55 und 72/74 Punkten vorhanden, die als Extremwerte zu weit vom Mittelwert (65) entfernt lagen. Daher wurden dann zwei Bewertungseinheiten gebildet, die der Randbedingung  $\pm 5$  Punkte entsprachen.

Insgesamt kam man schließlich bei 6.626 Wohnungen zu 217 Bewertungseinheiten, was einem rechnerischen Durchschnitt von 30 WO je BE entspricht.

Für jede BE stellte das IfB eine offizielle Bescheinigung mit der ermittelten Wohnwertpunktzahl aus. Diese Bescheinigung erhielt später jeder der Mieter mit einem Anschreiben sowie der Mietanpassungsberechnung.

Die Wohnwerte der BE lagen zwischen 54 Punkten (Minimum) und 96 Punkten (Maximum); im Gesamtmittel ergab sich ein Level von 81 Punkten.

Die vierte, fast wesentlichste Phase mußte nun in der Verknüpfung des ermittelten Wohnwertes mit einer davon abhängigen Miete bestehen. Dazu wurde sowohl der durchschnittliche Wohnwert von 81 Punkten als auch die von der Landestreuhandstelle Hannover genehmigte Durchschnittsmiete von 4,00 DM/m<sup>2</sup> WF in Beziehung gesetzt, so daß dem einzelnen Wohnwertpunkt ein Betrag von 0,05 DM/m<sup>2</sup> gleichzusetzen war (Abb. 6).

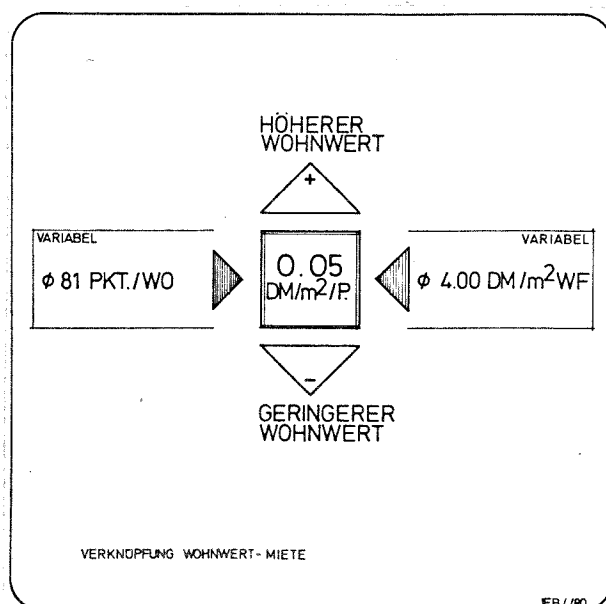


Abb. 6

Auf dieser Basis wurden die neuen Wohnungsmieten in der Weise ermittelt, daß bei Bewertungseinheiten unter 81 Punkten die Einzelmiete den Durchschnittssatz von 4,00 DM je m<sup>2</sup>/Monat plus Nebenkosten unterschreitet. Analog dazu überschreitet die Einzelmiete den Betrag von DM 4,00 plus Nebenkosten, wenn die Bewertung über 81 Punkten liegt. Jeder Punkt, der vom Mittelwert (= 81 Punkte) abweicht, wirkt sich in der Miete mit minus oder plus 5 Pfg. je m<sup>2</sup> WF und Monat aus.

Wenn man den bereits erwähnten Extremwerten für den Wohnwert von 54 und 96 Punkten die entsprechende Miete von 2,65 DM/m<sup>2</sup>WF und 4,75 DM/m<sup>2</sup>WF zuordnet, zeigt sich sowohl eine recht deutliche Abweichung vom Durchschnittswert (+ 0,75 DM/m<sup>2</sup>WF bzw. - 1,35 DM/m<sup>2</sup>WF) als auch eine beträchtliche Differenz zwischen den beiden Extremwerten (2,10 DM/m<sup>2</sup>WF). (Abb. 7)

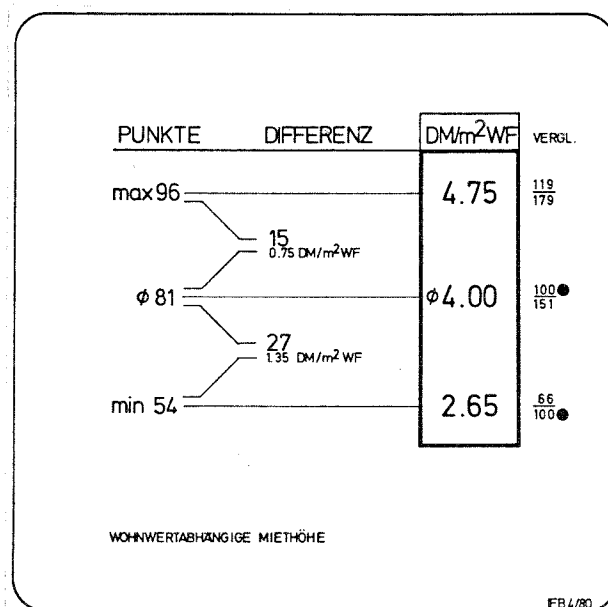


Abb. 7

Setzt man z.B. die Durchschnittsmiete gleich 100, reicht der Streubereich von +119 bis -66. Wird die minimale Miete als Basis 100 genommen, liegt das Maximum immerhin um 79 % daüber.

Nachdem also auf vorbeschriebene Weise die Miete aller Bewertungseinheiten bzw. der darin erfaßten Wohnungen ermittelt war, übersandte die NEULAND jedem Mieter ein ausführliches Schreiben mit Erläuterungen der Grundlagen, der Berechnungsmethodik sowie der Bescheinigung der speziellen Wohnwertpunktzahl seiner Bewertungseinheit.

Als Besonderheit muß hier noch einmal der Hinweis auf die Kappung der maximalen Mieterhöhung von 0,50 DM erfolgen. Dabei dient jedoch nicht die Durchschnittsmiete von 4,00 DM/m<sup>2</sup> WF als Grundlage, sondern die bisherige, vor der Wohnungsbewertung bestehende Durchschnittsmiete.

Die Mietanpassung trat zum 1. April 1978 in Kraft.

Die Mieterreaktion war insgesamt weit weniger umfangreich und prononciert, als es die Beteiligten erwartet hatten. Diese sozusagen "angenehme" Überraschung resultierte aus zwei einfachen Tatsachen: einerseits war aufgrund einschlägiger Erfahrungen speziell mit Mieterhöhungen eine recht vorsichtige Erwartungshaltung vorhanden, zum anderen besaß man kaum Erfahrungen mit einer derartigen Wohnwert-abhängigen Mietberechnung.

Im nachhinein konnte man daher feststellen, daß die eingehende Vorbereitung durch Öffentlichkeitsarbeit und Mieterinformation ihre Früchte getragen hatte. Auch die Durchführung der Wohnungsbewertung mit Hilfe einer neutralen Institution unabhängig vom Wohnungsunternehmen dürfte tendenziell zum reibungslosen Verlauf beigetragen haben.

Sofern also Mieteranfragen oder -beschwerden eingereicht wurden, betrafen sie - und dies war mit Sicherheit zu erwarten gewesen - ausschließlich die Mieterhöhungen.

Zur Bearbeitung der Rückfragen an das Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Bewertung wurde ein Formular "EILANFRAGE" entwickelt, in das die formalen Angaben sowie die jeweilige Mieterbeanstandung einzutragen waren (Abb. 8).

Eilanfrage von M 1 an die Bewertungsgruppe	
Mietungsbeginn zum 1.4.1978 wegen Zusammenfassung aller öff. gef. Wohnungen / Mieter Bewertung	
Name: <u>Heinz G.</u>	Wohnwert: <u>79</u>
Adresse: <u>Saarkstr. 16, B. E.</u>	Mieterveränderung: <u>DK 0,40 (0,60)</u>
Kontr.Nr.: <u>133.403</u>	neue #-Mieter: <u>DK 1,4654</u>
Bewertungseinheit: <u>0.133.8</u>	
Der o. g. Mieter beanstandet die nach seiner Meinung zu eine Bewertung seiner Bewertungseinheit und wünscht nähere Anskünfte über die Einzelheiten der Bewertung. Wir bitten deshalb um baldige Mitteilung über die Punktverteilung bei den einzelnen Bewertungsgruppen der BG:	
<u>Auszug aus dem Mieterkollektiv vom 29.3.78:</u>	
Nicht macht stutzig, daß beispielsweise zwischen Wohnungen mit und ohne Balkon kein Unterschied besteht! - auch nicht zwischen Wohnungen an stark frequentierten Verkehrsstraßen und lärmgeschützteren.	
Für das Haus Saarkstraße 16 ist wohl einheitlich der Wohnwert mit 79 Punkten festgelegt worden. Das ist erstaunlicherweise nahezu der Pa.schmittwert aller beurteilten Neuland-Wohnungen. Woher sind es denn für die Saarkstraße 16 nur noch 70 Punkte? Wo sind die so stark unter diesem Schnitt liegenden Wohnungen zu finden mit dem Wert von 54 (!) Punkten? Und wie schlugen eigentlich punktmäßig solche Dinge wie	
Baujahr	ständige Warmwasser-versorgung
geheiztes Z.A.	Ausstellfenster
teilweisele Küche	Kellerbeleuchtung war.
zu Buche?	
den <u>14.4.</u> 1978	
Anzahl der Bewertungsgruppe an M 1	
<u>In der Bf. 0133 A hat mit jede 1 Wohnung einen Balkon. Das ergibt eine Differenz in der Bewertung von 4 Punkten.</u>	
<u>Jede 1 Wohnung hat eine Bad ohne Toilette und ein fließendes Wasser. Das ergibt ebenfalls eine Differenz von 4 Punkten.</u>	
MIETERROCKFRAGE UND -BEANTWORTUNG	
FB 4/80	

Abb. 8

Die Bewertungsgruppe beantwortete die Eilanfragen und gab sie dann an die entsprechende Abteilung der NEULAND zurück. Ein direkter Kontakt von Bewertungsgruppe und Mietern sollte aus arbeitstechnischen und rechtlichen Aspekten heraus vermieden werden, obwohl dies in einigen Fällen nicht möglich war.

Die im Einzelfall erfolgten Erläuterungen führten schließlich dazu, daß die gesamte Aktion ohne Auseinandersetzungen und gerichtliche Maßnahmen abgewickelt werden konnte.

## 4 ERGEBNISSE

Zum Abschluß sollen noch einige interessante Ergebnisse dargestellt werden, die im Zuge der Bewertung angefallen bzw. aufgefallen sind. Es bleibt dabei zu berücksichtigen, daß sich diese Daten auf den spezifischen, hier bewerteten und untersuchten Wohnungsbestand der NEULAND beziehen; d.h. verallgemeinernde Rückschlüsse sind nur unter diesem Aspekt überhaupt feststellbar.

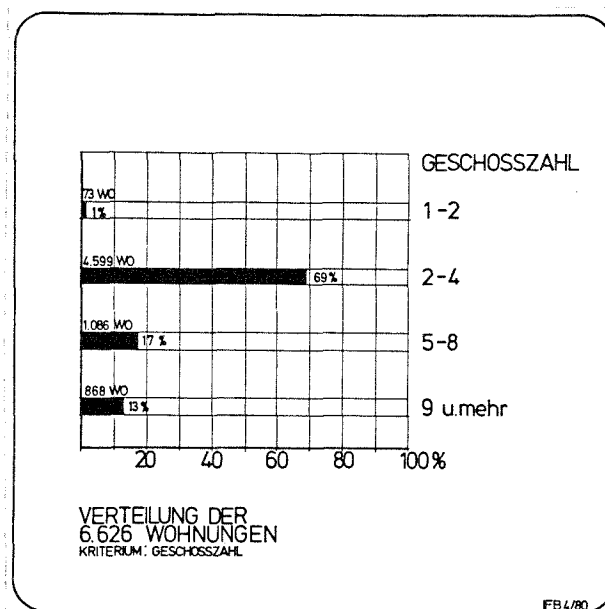


Abb. 9

Zunächst ein Blick auf die Zusammensetzung des beurteilten Wohnungsbestandes mit 6.626 Wohnungen hinsichtlich der Geschosßzahl und damit mittelbar der Hausform und Erschließung (Abb. 9). Überwiegend vorhanden sind Gebäude mit 2-4 Geschossen und der Erschließung als Zwei- und Dreispänner (eingebaut). Aber auch die Gebäude mit Aufzug machen noch einen Anteil von 30 % aus. Dabei liegt speziell der Hochhausanteil mit 9 und mehr Geschossen (13%) vergleichsweise hoch. Die maximale Geschosßanzahl beträgt immerhin 23.

Fazit: Die gesamte Palette der im Wohnungsbau üblichen Lösungen ist im beurteilten Wohnungsbestand anzutreffen.

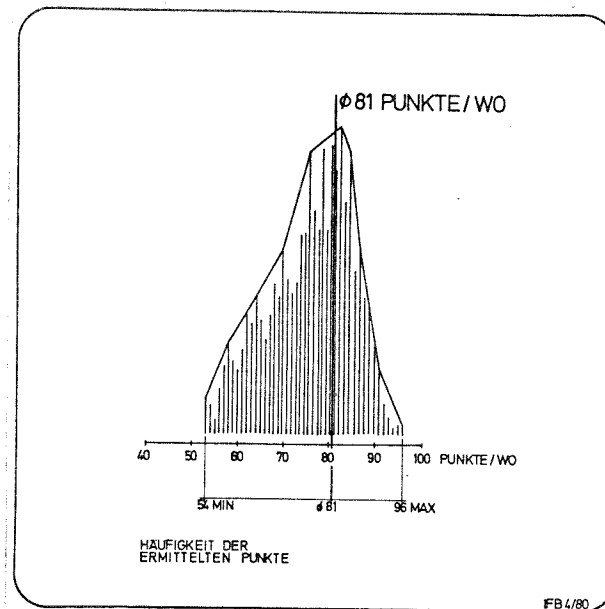


Abb. 10

Der Blick auf die ermittelten Wohnwert-Punkte zeigt noch einmal die Extremwerte wie auch die Häufigkeitsverteilung der Punkte (Abb. 10).

Den möglichen Maximalwert von 110 Punkten hat keine der Wohnungen erreicht.

Der durchschnittliche Wohnwert von 81 Punkten entspricht einer Größenordnung, wie sie dann bei den weiteren Wohnungsbewertungen ebenso festgestellt wurde.

Bezogen auf den Wohnungstyp bzw. die Wohnungsgröße ergibt sich, daß mit der Zahl der Zimmer auch der Wohnwert ansteigt (Abb. 11). Das beruht vorrangig auf den Qualitätsverbesserungen im Bereich Ausstattung. Es scheint jedoch auch generell weniger schwierig zu sein, die im geförderten Wohnungsbau einzuhaltenden Anforderungen bei den Flächenstandards in großen Wohnungen einzuhalten; d.h. es besteht hier einfach eine größere Variationsbreite als bei kleineren Wohnungen.

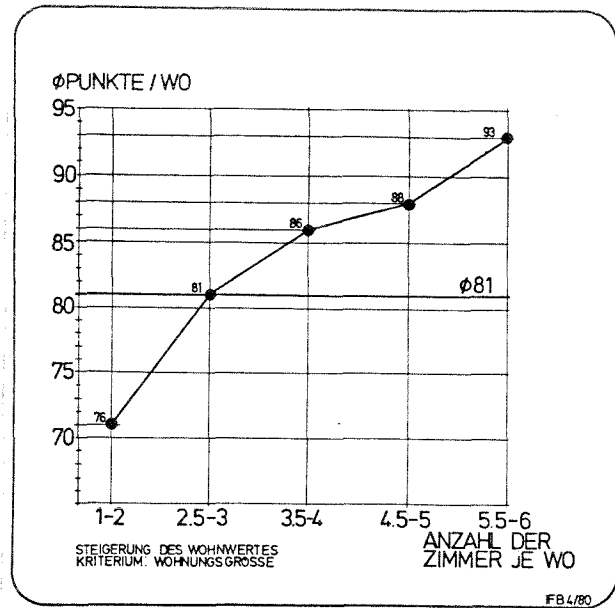


Abb. 11

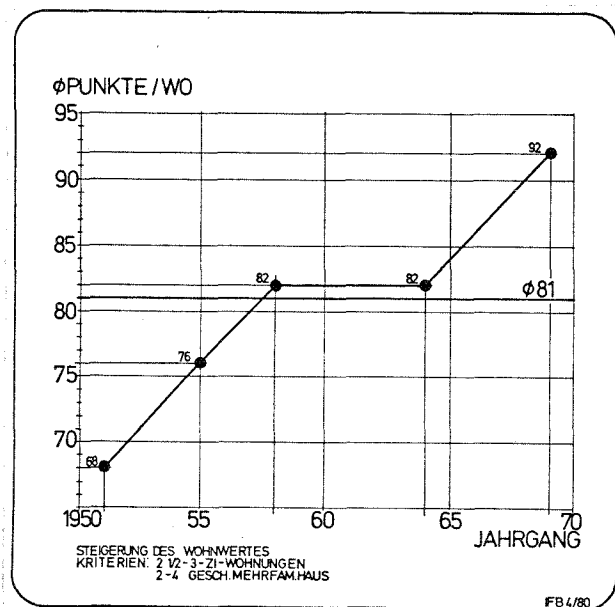


Abb. 12

Eine Steigerung des Wohnwertes ist ebenso festzustellen, wenn man den Verlauf der Baujahre betrachtet, hier für die 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>- bis 3-Zimmer-Wohnungen in 2-4geschossigen Mehrfamilienhäusern. An sich stellt diese Tatsache des sich erhöhenden Wohnwertes keine neue Erkenntnis dar. Sie bedeutet vielmehr eine Bestätigung der generellen Tendenz und zeigt weiterhin, daß das Ausmaß der Steigerung durchaus deutlich ausfällt.

VORAUSSETZUNGEN UND EMPFEHLUNGEN  
ZUR PLANUNG KINDERGERECHTER WOHNUNGEN  
FÜR FAMILIEN

Dr. Hermann Zinn



### Abstract

Die Auswirkungen insbesondere beengter Wohnbedingungen auf die familiäre Sozialisation von Kindern werden analysiert und Vorschläge entwickelt, wie durch alternative Grundrißorganisation günstigere Wohn- und Sozialisationsbedingungen für Kinder geschaffen werden können. Zunächst werden in einem historischen Rückblick die Wandlungen der Wohnverhältnisse und des Wohnverhaltens und die sich ändernden Wohnbedürfnisse des Kindes erläutert. Anschließend wird durch Sekundäranalyse der vorliegenden Forschung aus verschiedenen Disziplinen belegt, daß ein Zusammenhang zwischen den baulichen Wohnbedingungen und der kognitiven und sozialen Entwicklung von Kindern besteht und insbesondere räumliche Beengtheit dazu beiträgt, daß familiäre Konflikte und Entwicklungsstörungen entstehen. Diese Erkenntnis führt zu einer Diskussion der Mängel des modernen Wohnungsbaues und zur Aufstellung eines Katalogs konkreter Anforderungen an die Planung von Wohnungen für Familien mit Kindern.

Kinder gehören in unserer Gesellschaft ohne Zweifel zu jenen Gruppen, deren Interessen in der Umweltplanung noch relativ wenig beachtet werden, jedenfalls weniger, als es den gestiegenen pädagogischen Ansprüchen an die Entwicklungsbedingungen der Kinder entspricht. Dabei dürfte feststehen, daß sich Mängel der gebauten Umwelt auf Kinder in besonders starkem Maße auswirken. Kinder sind aufgrund ihres Entwicklungsstandes, ihrer geringen Mobilitätsfähigkeit sowie ihrer geringen Beteiligung an gesellschaftlichen Entscheidungsprozessen den Umweltbedingungen stärker unterworfen als Erwachsene, die sich unerwünschten Einflüssen auf vielerlei Art entziehen können.

Über die vernachlässigten Bedürfnisse von Kindern unserer Gesellschaft ist im letzten Jahr auf allen öffentlichen Ebenen ausführlich, wenn auch meist recht unverbindlich diskutiert worden. Ich will mich hier mit der Frage beschäftigen, was es bedeutet, wenn Kinder in ungünstigen Wohnbedingungen aufwachsen müssen und welche Konsequenzen daraus für die Planung zu ziehen sind. Dazu ist es erforderlich, zunächst auf einige gravierende Defizite in der Wohnungsversorgung kinderreicher Familien näher einzugehen. Das daraus entstehende Negativbild möchte ich dann jedoch wieder ein wenig relativieren, indem ich es den fundamentalen historischen Wandlungen im Verhältnis von Kind und Umwelt gegenüberstelle, die sich in den letzten drei Jahrhunderten vollzogen haben. Dabei wird sich herausstellen, daß nicht nur die materiellen Lebensbedingungen der Kinder, sondern vor allem auch die gesellschaftliche Definition dessen, was "Kindheit" ist oder sein sollte und somit auch die Bewertungskriterien für "angemessene" kindliche Umweltbedingungen, ständig im Wandel sind. Heute hat sich hier ein Anspruchsniveau entwickelt, das selbst Wohnverhältnisse, die - was Fläche und technischen Standard betrifft - günstiger sind als jemals zuvor in der Geschichte, unbefriedigend erscheinen läßt.

Im zweiten Teil meines Beitrags will ich dann versuchen, unser Wissen über die Wirkung der im Mietwohnungsbau vorherrschenden Wohnformen und Wohnbedingungen auf die kindliche Entwicklung und Sozialisation aufzubereiten und zusammenzufassen. Daraus sollen abschließend konkrete Anforderungen an die Gestaltung der Wohnumwelt von Familien und Kindern, insbesondere von Wohnungsgrundrissen, entwickelt werden.

### Defizite bei den Wohnbedingungen kinderreicher Familien

Im Wohnungsbau sind die jungen, kinderreichen Familien besonders benachteiligt. Das liegt zum Teil einfach an ihrer spezifischen sozio-ökonomischen Situation. Hausfrauen mit Kleinkindern sind

"immobil", also von der Qualität ihrer räumlichen Umwelt stärker abhängig als andere Gruppen und damit auch besonders wenig in der Lage, Wohnungsmängel durch räumliche Beweglichkeit zu kompensieren. Weiterhin ist das Pro-Kopf-Einkommen der jungen Familien im allgemeinen noch niedrig, vor allem dann, wenn die Frau nach der Geburt der Kinder nicht mehr oder nicht mehr voll berufstätig sein kann. Größere Ersparnisse sind in dieser Lebensphase selten vorhanden, häufiger sind Schulden aufgrund von Investitionen für die Haushaltseinrichtung.

Wenn junge Familien aus beruflichen Gründen oder wegen der wachsenden Kinderzahl umziehen müssen, bedeutet das eine strale Belastung durch hohe Umzugskosten wie auch dadurch, daß sie bei der Wohnungssuche vom teuren Neubau-Mietwohnungsmarkt abhängig sind.

Daher ist auch die Wohnungseigentumsquote der jungen Familien sehr niedrig. Zwar wohnen die kinderreichen Familien in der BRD insgesamt überdurchschnittlich häufig im eigenen Einfamilienhaus. Sie können sich das Eigentum aber meist erst zu einem Zeitpunkt leisten, wenn die Kinder schon so alt geworden sind, daß sie diese Wohnform eigentlich nicht mehr benötigen.

Junge Familien wohnen also relativ häufig im Geschoßwohnungsbau oder sogar in Hochhäusern, die für Kinder unter 10 Jahren als ungeeignet angesehen werden müssen (Zinn 1975).

Denn die Beziehungen zwischen der Wohnung und den Spielmöglichkeiten im Freien werden umso schwieriger, je höher die Wohnung liegt. Das gilt für den Kontakt zwischen Müttern und Kindern ebenso wie für den Wunsch der Kinder, selbständig und jederzeit zwischen Innen- und Außenraum hin- und herwechseln zu können.

Gerade die Lust an der Bewegung und der ständige, spontane Ortswechsel sind wesentliche Charakteristika des Kinderspiels. Untersuchungen zeigen, daß ebenerdig wohnende Kinder etwa doppelt so häufig zwischen Wohnung und Außenspielplatz "pendeln" wie ihre Altersgenossen aus hochgelegenen Geschossen. Das Pendeln ist besonders wichtig für die Entwicklung der Kleinkinder. Wenn diese einen ebenerdigen Zugang ins Freie besitzen, sind sie in der Lage, ihren Wohn- und Spielbereich in den Außenraum zu erweitern, sobald sie nur laufen gelernt haben. Sie können dann in einem sehr viel früheren Alter Selbständigkeit und Neugier im Umgang mit ihrer Umwelt erproben als Hochhauskinder, die den Freiraum als eine abgetrennte, schwer erreichbare, fremde Zone erleben und sich im Kleinkindalter entsprechend seltener im Freien aufhalten. Unter diesem Gesichtspunkt kann man den maßgeblichen Schwellenwert in der Geschoßhöhe bei 2 bis 3 Geschossen ansetzen. Bei Überschreitung dieser Höhe wächst das Risiko, daß die Entwicklung kleinerer Kinder unter 10 Jahren behindert oder erschwert wird.

Diese Aussagen gewinnen zusätzliches Gewicht, wenn man berücksichtigt, daß ausgerechnet die kleinen Kinder, die mehr als alle anderer Nutzergruppen freien Bewegungsraum benötigen, in den engsten Wohnungen leben. Das trifft jedenfalls für Kinder aus kinderreichen Familien zu, deren Wohnungsversorgung weit hinter dem in der Bundesrepublik inzwischen erreichten durchschnittlichen Wohnstandard zurückgeblieben ist. Erste Berechnungen des IWU aus der Wohnungsstichprobe 1978 zeigen,

daß die einkommensschwächeren Haushalte mit einem Nettoeinkommen unter 2.000 DM nach wie vor um so beengter wohnen, je mehr Kinder sie haben.

Nach den Zahlen der Wohnungsstichprobe 1972 wurde damals die Norm des II. Wohnungsbaugesetzes, wonach jedem Haushaltsmitglied ein eigener Raum zur Verfügung stehen soll, zwar im Gesamtdurchschnitt von 90 % aller Haushalte erreicht oder überschritten. Ehepaare ohne Kinder konnten sich sogar zu 99 % eine normgerechte oder größere Wohnung leisten. Von den Ehepaaren mit zwei Kindern erreichten jedoch nur 86 %, mit drei Kindern nur 60 % und mit vier Kindern nur 29 % die Norm. Dabei wird in dieser Statistik noch die Küche als Wohnraum mitgezählt, obwohl sich die heutigen Kleinküchen in den seltensten Fällen zum Wohnen eignen. Noch wesentlich ungünstiger wohnen die Kinder in unvollständigen Familien mit nur einem Elternteil. Inzwischen haben sich die Wohnverhältnisse zwar deutlich verbessert - der Anteil der unterversorgten Haushalte mit 5 und mehr Personen ist 1978 gegenüber 1972 von 53,3 auf 38,7 % gesunken -, aber der Rückstand der kinderreichen Familien ist erhalten geblieben. Noch immer lebt die große Mehrheit der Kinder aus einkommensschwachen, kinderreichen Familien in zu kleinen Wohnungen und trotz des Geburtenrückgangs wird der Wohnungsmangel an großen 4-5-Zimmerwohnungen im nächsten Jahrzehnt am gravierendsten sein.

Wie wirken sich beengte Wohnverhältnisse und ungünstige Verbindungen zwischen Innen- und Außenraum auf die Entwicklung und Sozialisation von Kindern aus?

Welche Anforderungen an die räumliche Umwelt lassen sich daraus ableiten?

Bevor ich mich diesen Fragen zuwende, scheint es mir lohnend zu sein, eine kurze relativierende Rückschau zu halten auf den rapiden Wandel in den familiären Lebensverhältnissen, den kindlichen Sozialisations- und Wohnbedingungen und den gesellschaftlichen Vorstellungen darüber, welche Raumstrukturen als günstig für die Entwicklung von Kindern zu bewerten sind.

## Wohnbedingungen des Kindes im historischen Wandel

Die berechtigten Klagen über die Kinderfeindlichkeit der gegenwärtigen Gesellschaft sollten den Blick dafür nicht verstellen, daß sich das Anspruchsniveau an das Wohlergehen der Kinder in den letzten Jahrhunderten und Jahrzehnten ungeheuer verändert hat. Es entbehrt nicht der Paradoxie, daß gerade heute, zu einem Zeitpunkt, wo die durchschnittliche Wohnfläche pro Person und erst recht der technische Standard der Wohnungen so hoch ist wie nie zuvor in der bisherigen Geschichte unserer Gesellschaft, so viele Familien unter dem Gefühl leiden, beengt zu wohnen. Dies zeigt einen tiefgreifenden, sicherlich positiv zu wertenden Einstellungswandel der Gesellschaft gegenüber den Rechten und Bedürfnissen der Kinder an. Der historische Rückblick läßt deutlich erkennen, daß unsere heutigen Erziehungsnormen, welche die Entwicklung und den Schutz der Ich-Identität des Kindes, die Selbstbestimmung und die Ausbildung autonomer Handlungsfähigkeiten in den Vordergrund stellen, weder in den (gegenwärtig manchmal idealisierten) mittelalterlichen Großhaushalten noch in den Wohnstrukturen des bürgerlichen 19. Jahrhunderts zu verwirklichen gewesen wären - und zwar vorwiegend deshalb, weil unser heutiges Verständnis von Kindheit damals einfach noch nicht existierte (vgl. Ariès 1975, Elias 1969, De Mause 1977, Zinn 1979).

In der Arbeits-, Wohn- und Lebensgemeinschaft des mittelalterlichen "Ganzen Hauses" teilten die herrschaftliche Familie, ihre Arbeitskräfte und Bediensteten gewöhnlich dieselben Räume miteinander und mit ihren Kindern. Beim Essen, Arbeiten und Spielen, beim Feiern von Festen ebenso wie beim Schlafen waren enge räumliche Nähe zwischen den Haushaltsangehörigen der verschiedenen sozialen Stände die Regel.

Die Kinder wurden in erster Linie als Arbeitskräfte und potentielle Erben betrachtet. Im übrigen schenkten die Eltern ihrer Entwicklung wenig Beachtung. Das Verhältnis zwischen Erwachsenen und Kindern war damals viel stärker als heute von unmittelbaren Lust- und Unlustregungen bestimmt. Gewalt ebenso wie Liebe fanden ihren durch psychische oder gesell-

schaftliche Kontrollmechanismen noch kaum gezügelten, spontanen und heftigen Ausdruck. So war es eine übliche, von der Kirche lange Zeit vergeblich bekämpfte Praxis, nicht erwünschte Kinder auszusetzen oder umzubringen. In den Kindern emotionale Wesen mit spezifisch "kindgemäßen" Bedürfnissen zu sehen, deren Entwicklung besonders gefördert werden mußte, war in dieser Zeit hoher Kindersterblichkeit eine ganz unbekannte Betrachtungsweise. Im Hause ihrer Eltern lebten die Kinder, wenn überhaupt, nur zwischen dem 2. und 7. Lebensjahr. Danach traten sie in ein Lehrverhältnis ein, das sie in der Regel in einem fremden Haushalt absolvierten und das sie bei allen Arten privater und beruflicher Beschäftigungen mit Erwachsenen in Berührung brachte.

Die Räume, in denen man damals lebte, waren Allzweckräume. Für die verschiedenen häuslichen Zwecke noch kaum spezialisiert, gingen sie meist ohne Flur unmittelbar ineinander über. Um in einen bestimmten Raum zu gelangen, hatte man also jeweils andere Räume zu durchqueren. Diese räumliche Organisation ließ die Absonderung eines einzelnen oder einer familiären Gemeinschaft und damit Lebensformen, die wir heute mit Begriffen wie Privatheit, Individualität und Intimität umschreiben, nicht zu. Das wurde damals allerdings auch nicht als hinderlich empfunden, da es ein Bedürfnis nach individueller oder familiärer Privatheit ebensowenig gab wie nach speziell für die "Öffentlichkeit" reservierten Orten.

Mit dem Aufstieg des Berufsbürgertums hörten Haushalt und Arbeitsstätte allmählich auf, identisch zu sein. Die Wohnung reduzierte sich auf die Funktion, die Kleinfamilie zu beherbergen. Der bürgerliche Familienhaushalt verstand sich nun als "Privat"-Haushalt. Die Familie ging - eine völlig neue Einstellung - auf Distanz gegenüber der "Öffentlichkeit" und zog sich in den Wohnbereich zurück.

Dieses Bedürfnis nach Abkapselung von der Gesellschaft rief auch nach neuen räumlichen Organisationsformen. Seit dem 18. Jahrhundert veränderte sich der Grundriß der berufsbürgerlichen Wohnungen. Das Prinzip des privaten Individualraums drang in den Familienhaushalt ein. Die einzelnen Zimmer wur-

den nicht mehr als Durchgangs- oder Allzweckräume geplant, sondern jeweils separat von einem Flur aus erschlossen. Sie erhielten dadurch erhöhte Unabhängigkeit und Abschirmung gegenüber unerwünschtem oder unerwartetem Zugang. Zugleich erfuhr der Privatbereich insgesamt eine Ausweitung auf Kosten der Räume mit repräsentativen Funktionen.

Die verstärkte räumliche Isolation der bürgerlichen Kleinfamilie, die sich nun auch in der Separierung des Lebensbereichs der Dienstboten ausdrückte, hat zwangsläufig die Bindungen zwischen den Eltern und ihren Kindern gefestigt. Der Individualität der kindlichen Einzelperson und der Entfaltung seiner Begabungen und Leistungen wurde allmählich ein größeres Gewicht zugemessen. Trotzdem dauerte es bis zum Ende des 19. Jahrhunderts, bis in den Bürgerhäusern allgemein ein besonderer räumlicher Bereich für die Kinder geschaffen wurde, in dem sie nicht nur schlafen konnten, sondern auch Freiraum für Spiele und Unterricht fanden. Das noch weitergehende Ziel, vollwertige Individualräume für jedes einzelne Kind zu schaffen, wurde selbst im Großbürgertum erst um die Jahrhundertwende erstmals verwirklicht.

Offenbar bestand ein starker Zusammenhang zwischen den neuen Strukturveränderungen im Wohnbereich und dem Interesse des Bürgertums, den beruflich-gesellschaftlichen Bereich freizuhalten von affektbetonten und deshalb störenden Verhaltensweisen und Triebregungen. Die Unterdrückung der kindlichen Sexualität stand im Zentrum aller Erziehungsstrategien des 19. Jahrhunderts. Um das Triebleben besser unter Kontrolle zu bringen, wurde es vollkommen in den Wohnbereich hinein verlegt und somit privatisiert, aber selbst dort in wachsendem Maße von neuartigen psychischen Barrieren, den Scham- und Peinlichkeitsängsten, umgeben. Diese haben sich schließlich zu realen Abschränkungen in der Form von Schlafzimmerwänden verfestigt. Die bis heute anhaltende Tabuierung des Elternschlafzimmers diente nicht zuletzt dazu, den Kindern das Bild einer von allem Sexuellen gereinigten Ehebeziehung vorzuspiegeln.



Die unteren sozialen Schichten haben diese veränderten Wohnverhaltensmuster erst mit beträchtlicher Verzögerung übernommen. Ihre Lebensbedingungen waren noch lange Zeit so ungünstig, daß sich ein selbständiges Familienleben im bürgerlichen Sinne nicht entwickeln konnte. In den Behausungen dieser Schichten gab es meistens nur einen Raum, der allenfalls noch durch eine winzige Kammer oder einen Verschlag ergänzt wurde. Darin wurde gewohnt, gekocht, geschlafen, die gesamte Hausarbeit und auch die Heimarbeit für frühkapitalistische Unternehmer verrichtet. Ein ausgeprägtes Gefühlsleben, eine Zärtlichkeitskultur und andere Neubürgerliche Familientugenden konnten sich diese Schichten nicht leisten, weil einfach das notwendige Minimum an räumlichem Separierungsvermögen fehlte.

Von den unteren Schichten versuchte als erste das aufstiegsorientierte Kleinbürgertum, das bürgerliche Muster der Wohnraumdifferenzierung nachzuahmen. Symbol dafür wurde die kleinbürgerliche "gute Stube", ein meist sehr kleiner, jedoch repräsentativ eingerichteter Raum. Er wurde zwar nur an Sonn- und Feiertagen genutzt, vermittelte aber der Familie das Gefühl, so zu leben wie die besser gestellten Kreise. Ansonsten bestand die kleinbürgerliche Wohnung nur aus der Wohnküche und ein oder zwei unbeheizten Kammern zum Schlafen. Dieses Muster ist noch heute charakteristisch für einen großen Teil des Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Es wird erst allmählich durch den in der Nachkriegszeit entstandenen modernen Mietwohnungstyp abgelöst.

Heute ist der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 15 Jahren, also der eigentlichen Familien, auf rund 30 % aller Privathaushalte zurückgegangen. Die durchschnittliche Kinderzahl pro Haushalt ist zwischen 1871 und 1975 von 1,7 auf 0,6 gesunken. Die Familie mit Kindern hat also aufgehört, der vorherrschende Haushaltstyp zu sein. Unter den Familienhaushalten wiederum ist die Klein- oder "Kernfamilie", bestehend aus Eltern bzw. einem Elternteil und deren Kindern, vorherrschend.

Der durch Großeltern oder andere Verwandte erweiterte Familienhaushalt macht nicht einmal mehr 3 % aus. Die zu Beginn des Jahrhunderts von verbreitete Konstellation der mit ein bis zwei Haushaltsbediensteten zusammenwohnenden Familie ist inzwischen ganz verschwunden.

Die meisten ehemals sozialen und wirtschaftlichen Aufgaben des Familienhaushalts sind nunmehr an gesellschaftliche Institutionen abgetreten worden. Als wichtigste gesellschaftliche Funktion der modernen Familie ist ihr die Aufzucht und Erziehung der Kinder, also die primäre Sozialisation der nachwachsenden Generation, geblieben. Prüft man freilich die in der Nachkriegszeit entstandenen Mietwohnungen auf ihre Eignung für die kindliche Sozialisation, so muß man feststellen, daß sich das in einigen Großbürgerwohnungen der Jahrhundertwende bereits realisierte Niveau im heutigen Massenwohnungsbau noch nicht allgemein durchgesetzt hat.

Die modernen Wohnungen haben zwar mit dem Wohnzimmer, der Funktionsküche, Bad und Toilette typisch bürgerliche Strukturelemente übernommen. Der Elternschlafraum und die kleinen Kinderzimmer sind jedoch kaum als Individualräume im bürgerlichen Sinne zu bezeichnen. Die Kinderzimmer entsprechen eher dem Typ der Schlafkammer, wo das Kinderspiel keinen ausreichenden Raum findet, auch wenn diese Zimmer nunmehr beheizt werden.

Während es früher in den Wohnungen der armen Schichten mit der Wohnküche immerhin einen relativ geräumigen mutternahen Spielbereich für die Kleinkinder gegeben hatte, wo diese in den Familienalltag integriert waren, ist die Küche der modernen Nachkriegswohnung zur kleinen Funktionsküche abgemagert, die nicht einmal genügend Raum dafür bietet, die Kinder an der Zubereitung von Mahlzeiten zu beteiligen. Die gewonnene Fläche wurde dem Wohnraum zugeschlagen. Dort lassen jedoch die teuren Einrichtungsgegenstände und die Ordnungsvorstellungen der Erwachsenen aktives Kinderspiel nicht zu.

Somit ist ein informeller Gemeinschaftsbereich für die Alltagsbedürfnisse von Kindern und Erwachsenen in den heutigen Mietwohnungen vielfach überhaupt nicht mehr vorhanden. Wie groß der Bedarf nach diesem Bereich ist, zeigt die Beliebtheit, die Wohnungen mit separatem Eßplatz genießen.

Nicht unwichtig zu erwähnen scheint in diesem Zusammenhang, daß die familiäre Sensibilität gegenüber Störungen der Privatsphäre, insbesondere nachbarlichen Lärmstörungen, offenbar fortlaufend wächst. Lärmstörungen gelten als häufigste Ursache von Streitigkeiten zwischen den Mietparteien. Infolgedessen haben die Ansprüche an die Schallisolation der Wohnungen heute ein Niveau erreicht, wie es im vorigen Jahrhundert noch unvorstellbar erschienen wäre. Diese Empfindsamkeit hat unmittelbare Auswirkungen auf den Erziehungsstil der Eltern und das Spielverhalten der Kinder. Die meisten Mütter sehen sich veranlaßt, wie Untersuchungen ergeben haben, ihre Kinder beim Spiel in der Wohnung permanent zur Ruhe anzuhalten, aktive und bewegungsreiche Spiele einzuschränken und die natürliche Lebhaftigkeit ihrer Kinder aus Rücksicht auf die Nachbarn zu disziplinieren.

Was sagen die einschlägigen wissenschaftlichen Disziplinen, insbesondere die Entwicklungs- und Lernpsychologie und die Sozialisationstheorie, zu den Auswirkungen beengter Wohnverhältnisse und eingeschränkter Spielmöglichkeiten auf Kinder? Ich will im folgenden zunächst auf die Bedeutung der gebauten Umwelt für die kognitive Entwicklung und anschließend auf den Zusammenhang von Dichte und Enge, familiären Konflikten und Sozialisationsproblemen eingehen.

## Gebaute Umwelt und kognitive Entwicklung

Die Entwicklungspsychologie, insbesondere die Schule von Piaget, hat schon seit langem darauf hingewiesen, daß der kindliche Entwicklungsprozeß nicht allein von der sozialen Umwelt bestimmt wird, sondern für das kleinere Kind gerade die räumliche und dingliche Umwelt des Wohnbereiches ein überaus wichtiger Lern- und Erfahrungsraum ist.

Die räumliche Umwelt ist für das Kind zum einem Bewegungsraum. Lernen und Motorik hängen besonders beim Kleinkind aufs engste zusammen. Es braucht deshalb möglichst viel freien Raum für seine Spiele, die selten ortsgebunden stattfinden.

Bewegungsfreiheit allein ist jedoch nicht ausreichend. Denn die Wohnumwelt ist für das Kleinkind nicht nur der Ort, sondern zugleich der eigentliche Gegenstand seiner alltäglichen Beschäftigung. Es muß also mit dem Raum und den Dingen darin möglichst frei und ungehindert umgehen können, um seine Neugier und seinen natürlichen Forschungsdrang zu erproben. Das ist allerdings ein Postulat, das auch bei aufgeklärten Eltern, wenn sie es erfüllen sollen, schnell die Grenzen der Toleranz offenlegt.

Für Erwachsene ist es eine ziemlich ungewohnte Vorstellung, daß Kleinkinder ganz anders als sie selbst "denken" und ihre Welt verstehen lernen: Nicht nur das bloße Betrachten von Umweltereignissen durch abstrakte Belehrungen oder gar aus Büchern, sondern durch eigenes Handeln, durch den spielerischen Umgang mit den Dingen in ihrer Reichweite. Kinder gewinnen Raumerfahrungen, indem sie alle ihre Sinne mit höchster Intensität einsetzen. Der kindliche Raum ist primär Erlebnis-Raum: In der aktiven Auseinandersetzung mit den Objekten der Raum-Umwelt entwickeln sich wesentliche geistige Grundfunktionen, Denkfähigkeiten und Abstraktionsleistungen. Kinderspiel trägt z.B. immer auch den Charakter des Forschens und Experimentierens. Indem das Kind den Raum untersucht, die Dinge auseinandernimmt, verändert und etwas Neues daraus herzustellen sucht, erschließt es sich ganz nebenbei grundlegende

Erkenntnisse über Gestalt, Aufbau und Struktur, Materialeigenschaften, Zusammenhänge und Gesetzmäßigkeiten seiner dinglichen Umwelt.

Die Bedeutung der räumlichen Umwelt bzw. der Handlungsmöglichkeiten der Kinder darin für die Entwicklung von kognitiven Fähigkeiten und Lernleistungen ist heute theoretisch und empirisch relativ gut erforscht. Ein guter Beleg für Piaget's Theorien sind z.B. die Studien, denen zufolge Kinder Spielmaterialien mit hoher Plastizität bevorzugen, deren Gestalt sich also leicht manipulieren läßt (Mc Call 1974). Der Umgang mit Materialien der physischen Umwelt, die auf die Manipulation des Kindes erkennbar reagieren und sich durch Komplexität und Varietät auszeichnen, fördert die kognitive und motivationale Entwicklung (insbesondere exploratorisches Verhalten und Problemlösungsfähigkeiten) in der Kleinkindphase offenbar noch mehr als Einflüsse der sozialen Umwelt (Yarrow u.a. 1975).

Heckhausen (1964) hat in ähnlichem Zusammenhang von der lustvollen Suche im kindlichen Spiel nach Erregung und Spannung gesprochen, die vor allem den Umgang mit unbekanntem, ungewohnten und komplexen Dingen so interessant macht. Für Kinder ist es ein großes Vergnügen, das Überraschungsmoment auszukosten, das im ungewissen Ausgang einer freien Spielsituation liegt - man denke an die "Angst-Lust" beim Versteckspiel.

Etwa bis zum Alter von 10 - 12 Jahren bleibt der Lernprozeß von dem Prinzip beherrscht, daß das Kind die Welt nur richtig begreift, wenn es die Dinge darin zuvor sinnlich-konkret begreifen konnte. ("Wenn das Handeln fehlt, versagt auch die Anschauung", Piaget/Inhelder 1971, S. 525). Erst mit wachsendem Alter erwirbt das Kind ganz allmählich die Fähigkeit, sich von den dinglich-räumlichen Stützen des Denkens zu emanzipieren und die Umwelt auch losgelöst vom realen Handlungsvollzug im Kopf auszubilden, also abstrakt zu denken. Der Heranwachsende ist in der Lage, räumliche Handlungen und Erfahrungen zunehmend zu "verinnerlichen", bis schließlich im Erwachsenenalter die Dingwelt überwiegend in der Rolle von Symbolen und Bedeutungsträgern wahrgenommen wird.

### Beengtes Wohnen, familiäre Konflikte und Entwicklungsstörungen

Ist der Wohnbereich eines Kindes sehr klein und beengt, so werden seine Neugier und sein Bewegungs- und Betätigungsdrang ständig gedrosselt. Solchen Kindern fällt es nicht leicht, der Umwelt gegenüber eine aktive und besitzergreifende Einstellung zu entwickeln. Beobachtungen zeigen, daß restriktive Umweltbedingungen in der Tat einen gravierenden Mangel an Erfahrungen und Sicherheit im Umgang mit der räumlichen und sozialen Umwelt erzeugen können. Daraus kann später unter Umständen eine passiv-ängstliche Grundhaltung gegenüber der gesamten gesellschaftlichen Umwelt entstehen. Manche neurotische Lern- und Verhaltensstörungen dürften direkt oder indirekt auf den Einfluß ungünstiger, insbesondere beengter Wohnverhältnisse zurückzuführen sein.

Derartige Störungen gehen in der Regel mit mangelnden Raumerfahrungen einher. So wagen es verhaltensgestörte Kinder oft nicht, von dem ihnen zustehenden Raum Besitz zu ergreifen. Sie suchen in einer engen Nische Zuflucht, setzen sich nur auf den Rand eines Stuhles oder bemalen nur eine Ecke des ihnen vorgelegten Zeichenblattes. Folgerichtig spielen räumliche Bedingungen bei der psycho-therapeutischen Behandlung emotional unangepaßter Kinder eine wichtige Rolle.

Die Variable "beengtes Wohnen" hat allerdings eine sehr komplexe Bedeutung, was in vielen Untersuchungen, vor allem Laborexperimenten, nicht genügend beachtet worden ist. Eine geringe Wohnfläche an sich dürfte kaum von nennenswertem Einfluß sein, warum sollte sie auch. Worauf es ankommt, ist das Zusammenwirken von geringer Wohnfläche, die von den Betroffenen subjektiv als Mangelsituation (in Relation zum Versorgungsniveau sozio-ökonomisch gleichgestellter Haushalte) erlebt wird, mit den modernen Erziehungsansprüchen und -strategien, die einen so hohen Grad an Individualität und Privatheit der Familienmitglieder implizieren, daß sie sich nur in größeren Wohnungen konfliktlos realisieren lassen.

Dieses Gleichgewicht zwischen Sozialisationsansprüchen und Raumansprüchen ist heute nicht leicht zu finden. Denn die in der Literatur so oft beschriebene ideale Familie, deren Glück sich selbst in der kleinsten Hütte verwirklichen läßt, ist längst nicht mehr vorhanden. Im Gegenteil, man kann Bahrđt (1974) nur beipflichten, wenn er feststellt, daß es außer der Familie wohl keine andere Kleingruppe mit Gemeinschaftscharakter gibt, deren Mitglieder ähnlich heterogen in ihren Werten und Normen sind und die dennoch auf so kleinem Raum miteinander auskommen müssen.

Bahrđt bezeichnet Eltern und Kinder als zwei familiäre Teilkulturen, die einander oft mit größtem Unverständnis begegnen. So ist die Wohnung aus der Sicht des kleinen Kindes ein hochinteressanter, aber auch gefährlicher Dschungel voller verbotener und deshalb reizvoller Erwachsenenendungen. Das wiederum führt dazu, daß viele Eltern ständig in gereizter Defensivhaltung auf dem Sprung stehen, um ihre wertvollen Besitztümer vor der Zerstörung durch die kindlichen Barbaren zu retten. Was diese Eltern so schwer verstehen, ist die Tatsache, daß sich die Kinder keineswegs destruktiv verhalten, sondern lediglich andere, mit den Ordnungsvorstellungen der Erwachsenen nicht vereinbare Bedürfnisse und Interpretationsschemata besitzen.

So gesehen beinhaltet das familiäre Zusammenleben schon unter normalen Wohnverhältnissen ein hohes Konfliktpotential. Der wachsende Bewegungsdrang des Kleinkindes führt fast automatisch zu Kollisionen mit dem sozialen Regelsystem der Erwachsenen und deren Erziehungsansprüchen an das Kind. Und solche Konflikte werden dann meistens zugunsten der "mächtigen" Erwachsenen entschieden. Es ist die sanfte Gewalt der frühkindlichen Sozialisation, die dafür sorgt, daß das Kind die ihm von den Eltern auferlegten Gebote und Werte übernimmt und akzeptiert und sich schließlich weitgehend damit identifiziert, auch wenn die Anforderungen den eigenen Bedürfnissen zuwiderlaufen.

Unter beengten Wohnbedingungen kann das problematische Folgen haben. Denn je geringer die räumlichen Separierungsmöglichkeiten der Familienmitglieder sind, desto höher ist der Anteil der unerwünschten, erzwungenen Interaktionen. Wo Kinder und Erwachsene sich ständig im Wege sind, kann der Konflikt zum Dauerzustand werden. Das trifft vor allem für kinderreiche Familien zu. Die Erwachsenen stört unter diesen Umständen bereits die normale Lebhaftigkeit der Kinder. Mit Verboten und Zurechtweisungen versuchen sie, ihr Ruhebedürfnis durchzusetzen. Eltern, die ihren Kindern gleichberechtigte, ihren Bedürfnissen entsprechende Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung einräumen wollen, haben es besonders schwer, da ein derartiges Erziehungsleitbild auch besonders große Raumansprüche mit sich bringt.

Es ist deshalb nicht verwunderlich, daß das ruhig-brave Kind den Erziehungsvorstellungen der meisten Eltern entspricht. Je überzeugender sie dieses Leitbild vermitteln, um so größer wird aber die Gefahr, daß die Kinder schließlich lernen, sich mit der Disziplinierung ihres Bewegungs- und Betätigungsdrangs auch noch selbst zu identifizieren. Daß der passiv-rezeptive Konsum des Fernsehprogramms inzwischen zur Hauptfreizeitbeschäftigung der Schulkinder geworden ist, mag man als Indiz dafür werten, wie erfolgreich diese Erziehungsstrategie wirkt. Eine vor kurzem in Schweden, also einem Land mit einem besonders liberalen Erziehungsstil, durchgeführte Untersuchung ergab, daß aktive, Platz beanspruchende, laute und Schmutz verursachende Spiele außerordentlich selten in den Wohnungen stattfinden, während passive, rezeptive und wenig Raum beanspruchende Spiele am häufigsten vorkommen (Gaunt 1977). Besonders ungünstig ist die Situation der Kinder zweifellos in den verdichteten innerstädtischen Wohngebieten, wo den Kindern aus überbelegten Wohnungen die Alternative eines gefährlosen, wohnungsnahen Spielraums im Freien für aktive und abenteuerliche Spiele kaum noch zur Verfügung steht.



Die hier behaupteten Zusammenhänge zwischen beengten Wohnungen, familiären Konflikten und körperlichen, psychischen und sozialen Entwicklungsstörungen bei Kindern können heute durch die Ergebnisse einer ganzen Reihe von gut kontrollierten empirischen Untersuchungen belegt werden (wobei ich nur Untersuchungen von Kindern in ihrer natürlichen Wohnumwelt, nicht jedoch Laborexperimente, als genügend aussagekräftig ansehe). Die erste Untersuchung dieser Art stammt aus Frankreich und wurde von Marie-J. Chombart de Lauwe (1967) durchgeführt; inzwischen sind Studien in anderen Ländern auf unterschiedlichem Wege zu ähnlichen Ergebnissen gelangt, so Murray in Großbritannien (1974), Booth in Kanada (1976) und Gehmacher/Kaufmann/Strotzka in Österreich (1977). Booth, der bei den untersuchten Kindern signifikante Zusammenhänge zwischen (Crowding) Krankheitsanfälligkeit, Schulleistungen, körperlichem Entwicklungsstand und familiären Streitigkeiten zwischen Eltern und Kindern sowie Geschwistern untereinander fand, betont ähnlich wie Gehmacher u.a., daß die gefundenen Zusammenhänge nicht sehr stark sind, weil Crowding jeweils nur einen geringen Prozentsatz der Varianz der untersuchten Störungen erklärt. Das heißt, es gibt noch andere Variable, die stärker zur Entstehung von Krankheiten, Schulversagen etc. beitragen als ungünstige Wohnverhältnisse. Das ist allerdings auch nicht überraschend und selbstverständlich kein Grund, den gut belegten und zweifellos alarmierenden Zusammenhang von beengtem Wohnen und kindlichen Entwicklungsstörungen zu bagatellisieren.

Die Wirkung beengten Wohnens wird durch die mangelhafte Schallisolation vieler Wohnungen verstärkt. So ist z.B. nachgewiesen, daß permanente Lärmstörungen in beengten Wohnungen die kognitive Entwicklung der Kinder (Wachs 1973) und ihre Leistungsfähigkeit beeinträchtigen (Douglas 1966, Michelson 1968, Wohlwill/Heft 1977). Autoritäre Erziehungsmittel und Körperstrafen werden in beengten Wohnungen besonders häufig angewandt, was zu einem verstärkten Aggressivitätsverhalten der Kinder führt (Roy 1950, Newson/Newson 1968, Minturn/Lambert 1964, Littmann/Kasielke 1970, Murray 1974). Je lebhafter die Kinder und je enger die Wohnverhältnisse sind, um so mehr gleicht die Reaktion der Eltern

einem Notwehrverhalten: Sie nehmen die Kinder dann nur noch als Störenfriede wahr, die sie sich mit willkürlichen Strafaktionen vom Halse zu halten suchen. Es ist klar, daß sich in einem derart gereizten Klima vertrauensvolle Beziehungen zwischen den Familienangehörigen nur schwer entfalten können.

Freilich muß an dieser Stelle nochmals betont werden, daß die variable Enge oder "Crowding", auch wenn sie noch so ausgeklügelt definiert wird, nur ein sehr grobes und unzulängliches Maß sein kann für den Einfluß der gebauten Umwelt auf die kindliche Sozialisation. Es wird viel zu wenig beachtet, daß bei einer bestimmten Raumzahl und/oder Wohnfläche ganz unterschiedliche Grundrißlösungen möglich sind. Die Art und Weise, wie z.B. Individual-, Gemeinschafts- und Funktionsräume, Verkehrszonen, Innen- und Außenbereiche der Wohnung einander zugeordnet, miteinander direkt oder indirekt verknüpft oder voneinander separiert sind, schafft ganz unterschiedliche Voraussetzungen für die Familienangehörigen, um ihre Interaktionen miteinander zu regeln. Die Variationsbreite möglicher Interaktionen hängt weiterhin davon ab, ob die Instrumente der Verbindung und Abtrennung von Räumen starr und unveränderbar oder für den Bewohner selbst manipulierbar gestaltet sind.

Es scheint allerdings, daß das Wissen über die Möglichkeiten, durch die Grundrißorganisation auf das Familienleben Einfluß zu nehmen, bei praktizierenden Architekten stärker verbreitet ist als bei den Wohnforschern. Jedenfalls sind mir keine empirischen Untersuchungen bekannt, die systematisch den Zusammenhang von Grundrißgestaltung und familiären Interaktionen erforscht hätten. Selbst deskriptive Untersuchungen über die reale Nutzung bestimmter Grundrisse sind noch relativ selten. Groß, aber von geringem Informationswert, ist lediglich die Zahl der Befragungen über die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnung.

Dieser Mangel findet sich auch in den Studien über die Wohnbedingungen von Kindern. Meist wird darin übersehen, daß nicht nur die Kinderzimmer, sondern grundsätzlich alle Räume der

Wohnung mehr oder weniger stark von den Kindern mitgenutzt werden. Die Kinder sind keine isolierte Nutzergruppe, sondern "Wohnen" oder "Spielen" beinhaltet immer zugleich die Interaktion mit anderen, insbesondere mit elterlichen Bezugspersonen, Geschwistern und Spielkameraden. Am Charakter dieser familiären Interaktionen muß sich die Planung der Wohnumwelt orientieren.

Im folgenden will ich nun versuchen, einige wichtige Grundsätze für die räumliche Planung des kindlichen Wohnbereichs zu skizzieren: Sie basieren auf einer nicht-empirischen Studie, deren Ziel es war, die sozialwissenschaftlichen Erkenntnisse über die kindliche Entwicklung und Sozialisation umzusetzen in räumliche Anforderungen an die Grundrißgestaltung (Baumann/Zinn 1973).

#### Kindliche Sozialisation und Grundrißgestaltung

Bei Kleinkindern ist den ersten Jahren die Beziehung zur mütterlichen oder väterlichen Bezugsperson ausschlaggebend für die sogenannte "primäre Sozialisation" des Kindes. Diese Beziehung kann dann als gelungen gelten, wenn das Kind darin sowohl Geborgenheit, Schutz und intensive emotionale Zuwendung erfährt als auch lernt, eine eigene Identität zu entwickeln, d.h. sich schrittweise von der Betreuung durch Erwachsene abzunabeln und Selbständigkeit und Entscheidungskompetenz (Autonomie) zu erwerben.

Das hat bestimmte räumliche Voraussetzungen. Wichtigstes Kriterium scheint mir die Möglichkeit zu sein, daß Kind und Bezugsperson nach Belieben sowohl Nähe als auch Distanz zueinander herstellen und verändern, also kontrollieren können. "Nähe", "Distanz" und "Kontrolle" sind die Schlüsselbegriffe räumlicher Sozialisation. Es handelt sich um sehr ambivalente Begriffe: Nähe zwischen Mutter und Kind bedeutet für das Kind im allgemeinen Wärme, Liebkosung, Hilfe und Anregung. Sie kann aber auch in Überwachung und Kontrolle umschlagen und zur permanenten Störung und Restriktion kindlicher Aktivitäten führen.

Distanz kann für Kind und Mutter jeweils Unabhängigkeit, Privatheit und Handlungsfreiheit heißen. Sie kann aber vom Kind ganz plötzlich auch als Überforderung, Isolation, Hilfslosigkeit oder Verzeiflung empfunden werden und bei der erwachsenen Bezugsperson größte Beunruhigung auslösen - dann nämlich, wenn die Hör- und Sichtkontakte abgerissen sind. Nur wenn Kind und Bezugsperson in jeder Situation die Kontrolle über den Grad gegenseitiger Annäherung und Distanzierung behalten (also Nähe und Distanz beliebig verändern) können, ist sichergestellt, daß nur die positiven Funktionen von Nähe und Distanz zum Tragen kommen, also Nähe nicht Zwang zur Interaktion und Distanz nicht aufgezwungene Interaktionslosigkeit bedeuten.

Wie kann diese Ambivalenz von Nähe und Distanz bei der Wohnungsplanung berücksichtigt werden? Mir scheint, der Wohnbereich - bestehend aus dem Wohnungsinnern und dem wohnungsnahen Außenraum - sollte vier verschiedene räumliche Zonen für kindliche Aktivitäten enthalten, die sich nach dem Grad der Nähe und Distanz zu erwachsenen und gleichaltrigen Interaktionspartnern unterscheiden:

- o Einen insbesondere für Kleinkinder wichtigen Spielbereich nahe dem Hausarbeitsbereich der erwachsenen Bezugsperson, in dem zugleich vielfältige Gemeinschaftsbeziehungen zwischen Eltern und Kindern und zwischen den Geschwistern möglich sind,
- o einen relativ separiert in der Wohnung gelegenen Individualbereich, der älteren Kindern als privater Eigenraum dienen und für jüngere darüberhinaus als Ort lauter und bewegungsreicher Gruppenspiele mit Spielkameraden geeignet wäre, von dem aus nur lose, nicht störende Kontaktbeziehungen zum mütterlichen Arbeitsbereich bestehen,
- o eine wohnungsnaher Spielzone im Freien im Bereich des Hauseingangs, also nicht mehr als 30 - 50 m von der Wohnung entfernt, für ruhige Einzel- und Sozialspele wie Konstruktions- und Rollenspiele, mit guter Ruf- und Sichtverbindung zur Bezugsperson im Wohnungsinnern,

o und schließlich einen wohnungsfernen Spielbereich im Freien mit vielfältigem Angebot für alle Aktivitäten, die innerhalb des sehr begrenzten Erfahrungsraums der Wohnung aus räumlichen und sozialen Gründen nicht möglich sind, insbesondere für Schulkinder und Heranwachsende, höchstens 100 - 150 m von der Wohnung entfernt. Darüberhinaus sind natürlich weitere wichtige Angebote für Kinder außerhalb des engeren Wohnbereichs erforderlich.

Von großer Bedeutung ist eine gute räumliche Verbindung zwischen diesen Aktivitätenbereichen, damit das Kind jederzeit selbständig zwischen ihnen hin- und herwechseln kann. Beide, das Kind und seine erwachsene Bezugsperson, sollten überall das beruhigende Gefühl haben, sich bei Bedarf sofort einander nähern zu können. Für Kinder im Kleinkindalter ist die Möglichkeit, spontan und selbstbestimmt und ohne Hilfe von Erwachsenen die Distanz zur Bezugsperson oder zu den Spielkameraden erweitern und verkürzen zu können, der entscheidende Punkt.

Wer Kinderspiele beobachtet hat, weiß, wie kurz einzelne Spielphasen dauern und wie spontan und häufig Spielorte und Interaktionspartner gewechselt werden. Wenn die räumliche Umwelt diesen spontanen Ortswechsel erleichtert, so unterstützt sie zugleich den Prozeß einer behutsam wachsenden Autonomie des Kindes. Das Kleinkind wird dann schon sehr früh, etwa mit dem ersten Lebensjahr, beginnen, sich in kleinen Probeschritten von der schützenden Nähe der Mutter zu entfernen, um seine Umwelt zu erkunden. Optimal sind die räumlichen Umweltbedingungen dann, wenn das Kind die Grenze, bis zu der es sich jeweils vorwagt, selbständig setzen und erweitern kann.

Gemessen an den hier beschriebenen Grundsätzen weist der heutige Wohnungsbau viele Mängel auf. Beispielsweise ist ein ausreichend dimensionierter Spielbereich, der ein nahes, aber nicht beengtes Nebeneinander von Mutter und Kind mit guter verbaler und optischer Beziehung erlaubt, in den Wohnungen selten vorhanden. Von den Mängeln der Funktionsküche und des überdimensionierten, meist allzu repräsentativ geplanten Wohnraums war einleitend in diesem Beitrag bereits ausführlicher die Rede. Weitere, oft ignorierte Konflikte zwischen Eltern und Kindern können sich am Elternschlafraum entzünden. Dieser ist in den heutigen Wohnungen selten gegen Kinderlärm geschützt, so daß Erwachsene dort tagsüber auch nicht ungestört schlafen können, was bei Schichtarbeit oder im Krankheitsfall zu einem großen Problem werden kann.

Die Kinderzimmer sind in den modernen Mietwohnungen die kleinsten Räume mit einer meistens nur minimalen Spielfläche. In kinderreichen Familien werden daraus überbelegte Schlafkammern, die sich nicht einmal als individuelle Rückzugsorte, geschweige denn als Gemeinschaftsspielbereiche mehrerer Kinder eignen. Oft haben die Kinderzimmer eine separate Lage. Das ist für ältere Kinder notwendig und bietet kleinen Kindern die Chance, sich hin und wieder bewußt der elterlichen Kontrolle zu entziehen. Als alltäglicher Spielraum von Kleinkindern ist das separierte Kinderzimmer jedoch nicht geeignet. Die Entfernung zum Hausarbeitsbereich der Mutter ist so groß, daß Kind und Mutter nicht mehr beiläufig, d.h. ohne die Hausarbeit bzw. das Spiel zu unterbrechen, miteinander kommunizieren können. Die Folge ist, daß das kleine Kind sich entweder doch die meiste Zeit in der engen Küche bei der Mutter aufhält und dort im Wege ist. Oder aber es wird gezwungen, im Kinderzimmer zu bleiben, macht sich dort natürlich ständig lautstark bemerkbar, was die Mutter wiederum veranlaßt, ununterbrochen zwischen Küche und Kinderzimmer unterwegs zu sein oder aber das Kind durch Strafmaßnahmen so zu disziplinieren, daß es sich schließlich mit seiner Isolation abfindet. Im Reihnhaus, wo Küche/Wohnraum und Kinderzimmer auf verschiedenen Geschoßebenen liegen und der Zugang zum Garten zwangsläufig durch den gegen Kinderspiel so empfindlichen Wohnraum führt, ist diese Situation besonders ungünstig.

## Planungsempfehlungen

Zusammenfassend lassen sich aus den bisher entwickelten Überlegungen folgende Empfehlungen für die Wohnungsplanung ableiten:

- Jede Wohnung sollte im Interesse kleiner Kinder einen der Küche als wichtigsten Arbeitsbereich der elterlichen Bezugsperson zugeordneten Mehrzweckraum enthalten. Dieser sollte der ganzen Familie für gemeinschaftliche Spiele, nicht störanfällige Hausarbeiten und Bastelarbeiten, für die Mahlzeiten und die alltägliche Kommunikation als Alltags-Wohnraum zur Verfügung stehen. Er würde insbesondere den Kleinkindern Platz für ein vielfältiges, aktives Spiel in Mutternähe bieten. Ansätze, zu dieser modernen Version der alten "Wohnküche" zurückzukehren, finden sich im neueren Wohnungsbau bisweilen in der Form der Eßdiele. Wichtig ist jedoch, daß dieser Bereich von dem eigentlichen Wohnraum mit seiner noch verbliebenen Repräsentationsfunktion und den daran geknüpften Ordnungs- und Sauberkeitsnormen räumlich abzutrennen ist.
- Der repräsentative Wohnraum ist nach westeuropäischen Vorstellungen für aktive Spiele kleinerer Kinder tabu. Er bleibt meist für ruhige Nutzungen der Eltern sowie für den Empfang von Gästen reserviert. Diese Funktion könnte er aber auch noch erfüllen, wenn seine Fläche zugunsten des Familienraums verkleinert würde. Er sollte innerhalb der Wohnung so angeordnet sein, daß er von den Gästen erreicht werden kann, ohne daß diese die weniger repräsentativen Zonen der Wohnung zu Gesicht bekommen müssen.
- Aus dem Familienraum sollten sich die Kinder bei Bedarf auch in separiert gelegene Kinderzimmer zurückziehen können. Das Bedürfnis danach ist allerdings altersabhängig, was zu unterschiedlichen räumlichen Konsequenzen führt. Der Rückzugsort kleinerer Kinder sollte nicht so klein sein, daß er nur Schlafen, Schularbeiten und Einzelspiel zuläßt. Er sollte auch laute "mutterferne" Gemeinschaftsspiele unter Geschwistern oder Spielkameraden erlauben. Das bedeutet, daß bei

knappen Wohnflächen besser zwei kleine Kinder in einem (mindestens 16 m<sup>2</sup>) großen Zweierzimmer untergebracht werden, das sich später in zwei Einzelzimmer unterteilen läßt, als in kleinen Einzelzimmern, in denen der Spielraum fehlt.

- Heranwachsende und Jugendliche haben von den Kleinkindern abweichende Anforderungen. Sie befriedigen ihre Gemeinschaftsbedürfnisse bereits zum Teil außerhalb der Familienwohnung. Innerhalb der Wohnung brauchen sie einen notfalls kleinen aber autonomen Individualraum, der von den Eltern als solcher respektiert werden muß und deshalb eine möglichst separierte Lage haben sollte. Ideal wäre ein eigener Eingang. Die widersprüchlichen Anforderungen von kleineren und älteren Kindern unterstreichen den Nutzen von Kinderzimmern, die sich durch variable Wände und entsprechende Türgestaltung in der Größe verändern und zweiteilen lassen.
- Generell sollte bei der Grundrißplanung nicht von einer starren Zuordnung von Wohnungs- und Familientypen ausgegangen werden, da eine solche Zuordnung in der Realität, wie die Belegungsdaten zeigen, nur selten vorkommt. Ebenso falsch wäre die starre Zuordnung bestimmter Nutzungen, Funktionen und Möblierungsvorstellungen auf bestimmte Räume. Die einzelnen Räume sollten vielmehr nach dem Prinzip der "Mehrfachnutzbarkeit" (Austauschbarkeit der Individualräume von Erwachsenen und Kindern) geplant werden, so daß die ganze Wohnung möglichst variabel genutzt werden kann.
- Eine verbesserte Schallisolation zwischen den unterschiedlichen Nutzbereichen innerhalb der Wohnung wie auch insbesondere zwischen benachbarten Wohnungen gehört heute zu den wichtigsten Planungsanforderungen. Dieses Ziel ist teils durch eine geschickte Erschließung, teils durch höheren technischen Aufwand vor allem für die Trittschalldämmung zu realisieren. Verdichtete Flachbauformen sind in dieser Beziehung mehrgeschossigen Wohnbauformen überlegen. Innerhalb der Wohnung sind die Bereiche für ruhige Einzelaktivitäten und laute Gemeinschaftsnutzungen gut voneinander zu isolieren, so daß tagsüber Schlafen und Arbeiten mit aktivem Kinderspiel vereinbar ist.



- Die Verbindung zwischen Wohnung und Wohnbereich sollte auch von Kleinkindern selbständig und gefahrlos bewältigt werden können und spontanes Pendeln begünstigen. Zwischen dem privaten Wohnbereich und dem öffentlichen Außenraum sollte eine halbprivate, d.h. vom privaten Wohnbereich aus noch einsehbare und kontrollierbare, relativ geschützte Übergangszone liegen, in der sich Kinderspiel und nachbarliche Kommunikation entfalten können. Diese Anforderung ist im mehrgeschossigen Wohnungsbau grundsätzlich schwerer zu erfüllen als im verdichteten Flachbau oder im Einfamilienhausbau. Hochhäuser sind unter diesem Aspekt als ungeeignet für Familien mit kleinen Kindern anzusehen. Eine für Kinder in der städtischen Umwelt besonders geeignete Bauweise sind niedriggeschossige, verdichtete und in kleinere, zusammengehörige Einheiten gegliederte Wohnformen, eine Bauweise, die im Ausland, z.B. in Holland und England, eine lange Tradition besitzt, auch und gerade im sozialen Wohnungsbau.

Nicht enthalten in diesem Empfehlungskatalog ist der häufig propagierte Vorschlag, die Eltern sollten ihre Wohngewohnheiten ändern und eine Nutzung des Wohnraums als großer Kinderspielbereich zulassen. Ein solcher Vorschlag läßt sich zwar als Apell an diejenigen, denen aus Raummangel andere Möglichkeiten nicht zur Verfügung stehen, rechtfertigen - wobei man sich über die geringen Erfolgchancen derartiger Apelle im klaren sein sollte. Er sollte jedoch nicht als Alibi dafür dienen, weiterhin dieselben Wohnungsgrundrisse wie bisher zu planen, mit der Begründung, sie seien für Familien mit Kindern geeignet, wenn sie nur "richtig" genutzt würden.

#### Realisierungsprobleme

Die meisten hier mitgeteilten Erkenntnisse und Empfehlungen sind keineswegs neu, das sollte betont werden. Sie sind von mir in ähnlicher Form schon vor 7 Jahren in der Schweiz entwickelt und publiziert worden (Baumann/Zinn 1973). Um realistisch zu bleiben, habe ich ausdrücklich versucht, alle Vorschläge möglichst eng an den vorherrschenden Wohnnutzungs-

vorstellung zu orientieren. Das ist gewiß nicht unproblematisch. Ich halte es deshalb auch für erforderlich, sich über alternative Grundrißlösungen Gedanken zu machen, die längerfristig absehbaren Wandlungen der Wohnbedürfnisse besser entsprechen könnten. So wird möglicherweise bei den jungen Familien das Interesse an einer sehr viel nutzungsöffeneren Grundrißorganisation wachsen, die aus etwa gleich großen, leicht miteinander kombinierbaren Einzelräumen besteht und den Bewohnern die Entscheidung überläßt, welche Räume sie als Gemeinschafts- und Individualräume nutzen wollen. Derartigen Lösungen würde ich größere Durchsetzungschancen einräumen als flexiblen Trennwandsystemen, die eine maximale Veränderbarkeit der Wohnung anstreben.

Das entscheidende Kriterium, an dem die Realisierbarkeit von Wohnungsbauempfehlungen zu messen ist, sind heute die Baukosten. Um auch bei knapper Wohnfläche Kosten zu sparen, habe ich besonders darauf zu achten versucht, daß die Empfehlungen auf einfache Weise, nämlich primär durch eine geschicktere Aufteilung, Zuordnung oder Gestaltung der zur Verfügung stehenden Flächen und Räume verwirklicht werden können. In der Schweiz ist es auch relativ rasch gelungen, mit den Empfehlungen in die festgelegte Routine der Baupraxis einzudringen; in der Bundesrepublik dagegen noch nicht. Das mag vor allem daran liegen, daß die Forderungen nach einem als Familienraum nutzbaren Mehrzweckbereich und größeren Kinderzimmern eine Gesamtwohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup>, besser 100 m<sup>2</sup> für eine Familie mit ein, zwei oder drei Kindern erforderlich machen. Die Wohnungsbindungsrichtlinien der meisten Bundesländer schreiben aber vor, daß einer Familie mit einem Kind in der Regel nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> und einer Familie mit zwei Kindern nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> zustehen. Mit diesen Wohnflächengrenzen im Sozialen Wohnungsbau wird die als Mindestempfehlung konzipierte DIN 18011 de facto zur Maximalvorschrift erhoben. Die Architekten und Baugesellschaften sehen sich gezwungen, einer oft vorhandenen besseren Einsicht zum Trotz, für Kinder "halbe" Zimmer von 8 m<sup>2</sup> und Zweibettzimmer von 12 m<sup>2</sup> zu planen und für eine zusätzliche Mehrzweckfläche allenfalls einige wenige m<sup>2</sup> zu reservieren. Es wird sehenden Auges hingenommen, daß derartige Kinderzimmer tatsächlich oft genug,

bei einkommensschwachen, kinderreichen Familien sogar in aller Regel, von mehr Kindern als geplant belegt werden, so daß auch von der Erfüllung einer anderen Vorschrift des II. Wohnungsbaugesetzes, jedem Familienmitglied solle ein Raum zur Verfügung stehen, nicht mehr die Rede sein kann. Zugleich haben die heutigen Sozialwohnungen, nicht zuletzt dank der rührigen Aktivitäten der Normenausschüsse, einen technischen Ausstattungsstandard erreicht, dessen hohe Qualität meines Erachtens in keinerlei angemessenem Verhältnis mehr zu dem gravierenden Flächenmangel bei den Wohnungen kinderreicher Familien steht. Kennzeichnend ist, daß zwischen 1962 und 1972 der technische Qualitäts-Zuwachs etwa doppelt so stark war wie der Flächenzuwachs zum Anstieg der Baukosten beigetragen hat (Großhans 1980). Das Geld, das zum Bau größerer Wohnungen angeblich an allen Ecken und Enden fehlt, fließt in überreichem Maße, wie ich finde, und mit zum Teil widersinnigen Folgen in den Wohnungsausbau. Dabei wäre zumindest ein Teil der jungen Familien offensichtlich bereit, sich zugunsten größerer Kinderbereiche zunächst mit einem weniger aufwendigen Ausbaustandard zufrieden zu geben und den Standard später evtl. in Eigenhilfe zu erhöhen.

Die DIN 18011 ist sicher nicht die Ursache der geschilderten Misere, aber sie ist mitverantwortlich dafür. Sie ist die einzige für den planerischen Entwurf der nicht-technischen Wohnräume vorhandene verbindliche Richtlinie im Sozialen Wohnungsbau. Neben der an sich vernünftigen Forderung, in allen Räumen bestimmte Stell- und Abstandsflächen zu beachten, berücksichtigt die Norm als weitere Entwurfskriterien einzig und allein die sogenannten Bewegungs- und Spielflächen. Dabei handelt es sich um rein physiologisch-technische Kriterien. Deren Beachtung nützt zwar der körperlichen Gesundheit der Bewohner, aber die sozialen und psychischen Wohnbedürfnisse, die ja weit mehr umfassen als die körperlichen Existenzbedingungen des menschlichen Organismus, bleiben in dieser Norm total ausgeblendet. Möglicherweise war es nie der Anspruch der Normverfasser, dazu irgendwelche Vorschläge zu machen. Nolens volens wurde damit aber dem naiven Glauben Vorschub geleistet, daß soziale und psychische Kriterien - sofern sie überhaupt konkret genug definierbar seien - sich in der Wohnungsplanung zumindest nicht als flächen-

relevant erweisen würden. Es ist ein ganz entscheidender und, wie mir scheint, unverzeihlicher Irrtum der Ministerialverwaltungen, die über die öffentlichen Förderungsmittel im Sozialen Wohnungsbau entscheiden, daß sie die DIN 1811 in der Praxis zur einzig verbindlichen Entwurfsgrundlage gemacht haben, obwohl sie dazu vollkommen ungeeignet ist. Solange das bundesdeutsche Förderungssystem nun weiterhin darauf aus ist, die Einhaltung von Mindestvorschriften zu verlangen, bleibt wohl keine andere Wahl, als die DIN 18011 um zusätzliche Entwurfskriterien zu erweitern und auf diesem Wege einen Durchbruch für die Realisierung von kindergerechteren Wohnungsgrundrissen zu versuchen. Ich möchte allerdings nicht verhehlen, daß ich darin allenfalls ein notwendiges Übel sehe, da ich jeden Versuch, nun auch noch die sozialen und psychischen Wohnbedürfnisse zu normieren, mit ziemlicher Skepsis betrachte.

Angesichts der zahlreichen Initiativen, die das Internationale Jahr des Kindes auch auf dem Felde der Wohnungspolitik angeregt hat, wäre es wohl endlich an der Zeit, wenn die Politiker den Bau von größeren Etagenwohnungen sowie Mieteinfamilienhäusern zu tragbaren Preisen nicht nur als "wünschenswert" begrüßen, sondern aktiv fördern würden. Dazu wäre nicht einmal eine umfangreiche Aufstockung der knapper gewordenen Wohnungsbauförderungsmittel, sondern in erster Linie eine andere Handhabung des Förderungssystems nötig. Die heutigen Neubaumieten des staatlichen geförderten Wohnungsbaus liegen für einen großen Teil der kinderreichen Familien viel zu hoch. Ohne eine veränderte Förderungspraxis läßt sich die in die Million gehende Zahl von überbelegt wohnenden Kindern nicht wirksam verringern. Hier hilft nur ein gezielter Einsatz der vorhandenen Mittel zugunsten der besonders benachteiligten, einkommensschwachen Mehrkindfamilien.

L i t e r a t u r

- Ariès, P.: Geschichte der Kindheit, München, Wien 1975.
- Bahrdt, H.P.: Umwelterfahrungen, München 1974.
- Baumann, R./Zinn, H.: Kindergerechte Wohnungen für Familien, Bern 1973.
- Beier, R., u.a.: Konfliktfeld Spielplatz.  
Hessische Stiftung Friedens- und Konfliktforschung (Hrsg.), Frankfurt 1977.
- Bierhoff, H.W.: Spielplätze und ihre Besucher, Darmstadt 1974.
- Booth, A.: Urban Crowding and its Consequence, New York 1976.
- Chombart de Lauwe, M.-J.: Psychopathologie sociale de l'enfant inadapte,  
Paris 1967.
- De Mause, L. (ed.): Hört ihr die Kinder weinen, Frankfurt 1977.
- Dessai, E./  
Alt-Rosendahl, R.: Wohnen und Spielen mit Kindern,  
Düsseldorf, Wien 1976.
- Douglas, J.W.B.: Über den Prozeß der Zivilisation,  
Bern, Stuttgart 1969.
- Gaunt, L.: 158 smabarns bostadsanvandning, Stockholm 1977.
- Gehmacher, E./Kaufmann, A./  
Strotzka, H.: Wohnen und psychische Gesundheit, Wien 1977.
- Großhans, H.: Qualitätssteigerungen stoßen auf Grenzen, in:  
Gemeinnütziges Wohnungswesen (1980).
- Häußermann, H./Siebel, W.: Thesen zur Stadtsoziologie, in:  
Leviathan 4 (1978), 484 - 500.
- Heckhausen, H.: Entwurf einer Psychologie des Spielens, in:  
Psychologische Forschung 27 (1964), 225 - 243.
- Hetzer, H./Benner, L./  
Pée, L.: Kinderspiel im Freien, München, Basel 1966.
- Höltershinken, D., u.a.: Fallstudien öffentlicher Kinderspielplätze, in:  
Schule und Psychologie 18 (1971).
- Höltershinken, D.: Öffentliche Kinderspielplätze in der Bundes-  
republik Deutschland; in: Westermanns Pädagogische  
Beiträge 24 (1972).
- Krause, H.J./Ohrt, J./  
von Seggern, H.: Kinder in der Inneren Stadt, Teil I und II,  
Hamburg 1977.
- Littmann, E./Kasielke, E.: Zur Diagnostik elterlichen Erziehungsverhaltens,  
in: Probleme und Ergebnisse der Psychologie,  
Beiheft 2 (1970).
- McCall, R.B.: Exploratory Manipulation and Play in the Human Infant,  
in: Monographs of the Society for Research in child  
Development 39 (1974), No. 1550
- Michelson, W.: The Physical Environment as a Mediating Factor in  
School Achievement, Paper pres. at the an. meeting  
of the Canad. Sociol. and Anthropol. Assoc.,  
Calgary 1968.

- Minturn, L./Lambert, W.W.: Mothers of Six Cultures; New York 1964.
- Murray, R.: The Influence of Crowding on Children's Behavior, in: Canter, D./Lee, T. (eds.): Psychology and the Built Environment, London 1974.
- Nationale Kommission der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.): Programm zum Internationalen Jahr des Kindes 1979, Bonn, Dezember 1978.
- Newson, J./Newson, E.: Four Years Old in an Urban Community, London 1968.
- Parke, R.D.: Children's Home Environments, in: Altmann, I./ Wohlwill, J.F. (eds.): Children and the Environment, New York 1978.
- Piaget, J./Inhelder, B.: Die Entwicklung des räumlichen Denkens beim Kinde, Stuttgart 1971.
- Roy, K.: Parents' Attitudes toward their Children, in: Journal of Home Economics 42 (1950), 652 - 653.
- Schottmayer, G./Christmann, R.: Kinderspielplätze. Bundesminister für Jugend, Familie und Gesundheit (Hrsg.), Bonn 1977.
- Wachs, T.: The Measurement of Early Intellectual Functioning, in: Meyers, C./Eymann, R./Tarjan, G. (eds.): Socio-behavioral studies in mental retardation, Washington 1973.
- Wohlwill, J.F./Heft, H.: Environments Fit for the Developing Child, in: McGurk, H. (ed.): Ecological Factors in Human Development, Amsterdam 1977.
- Yarrow, L.J./Rubinstein, J.L./ Pedersen, F.A.: Infant and Environment: Early Cognitive and Motivational Development, New York 1975
- Zinn, H.: Familie - Wohnbereich - Städteplanung, in: Monatsschrift für Kinderheilkunde 121 (1973), 427 - 431
- Zinn, H.: Die gebaute Umwelt und ihr Einfluß auf den Menschen, das Beispiel Hochhaus, in: Andritzky, M./Becker, P./ Selle, G. (eds.) Labyrinth Stadt, Köln 1975.
- Zinn, H.: Entstehung und Wandel bürgerlicher Wohngewohnheiten, in: Niethammer, L. (ed.): Wohnen im Wandel, Wuppertal 1979.

KINDGERECHTE WOHNGRUNDRISSE

Dipl.-Ing. Gunhild Riemann

Im folgenden stelle ich Ihnen die Ergebnisse des Forschungsprojekts "Kindgerechte Wohngrundrisse" vor, das wir im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführt und kürzlich abgeschlossen haben, sowie einige darauf aufbauende Entwurfsideen.

Ausgangspunkt unserer Überlegungen waren zum einen die Wohnbedürfnisse von Kindern und Eltern, soweit sie heute von den Sozialwissenschaften erforscht sind, und zum anderen die Konfliktsituationen, die sich aus gegensätzlichen Wohnbedürfnissen der Familienmitglieder ergeben.

Herr Dr. Zinn ist auf diesen Themenbereich eben schon ausführlich eingegangen, ich will deshalb diese Grundlagen nur kurz zusammenfassen.

1. Die kindlichen Wohnbedürfnisse verändern sich im Laufe der kindlichen Entwicklung von dem Wunsch nach ständiger Nähe und Möglichkeit der Kontaktaufnahme zur erwachsenen Bezugsperson über das Bedürfnis nach aktiver Erforschung der unmittelbaren Umgebung, was als "Begreifen" im wörtlichen Sinne zu verstehen ist, über das Bedürfnis, mit der Gruppe der Gleichaltrigen zusammen abenteuerliche und entsprechend laute und unordentliche Spiele zu spielen bis zum Betreiben der verschiedensten, teilweise raum- und lärmintensiven Hobbies und zum weitgehenden Rückzug aus dem Familienverband. Diese Entwicklung verläuft bei den Kindern unterschiedlich, sowohl was die Zeiträume betrifft, als auch die Intensität der Bedürfnisse.
2. Auf der anderen Seite stehende Bedürfnisse der Eltern. Sie sind in keiner Weise einheitlich, weil sie stark von der jeweiligen Lebenssituation, also der eigenen Sozialisation, der Zufriedenheit mit der eigenen Lebensgestaltung, der Situation am Arbeitsplatz geprägt sind. Auch sie sind im Laufe der Zeit Veränderungen unterworfen, die zum Teil auch durch die Entwicklung der Kinder mit verursacht werden.



Ein Teil der Bedürfnisse bezieht sich auch auf die Kinder: die Eltern wollen über die Aktivitäten der Kinder informiert sein, sie beobachten und auch kontrollieren können. Manchmal wollen Eltern aber auch einfach unbeschwert mit den Kindern zusammensein.

3. Zwischen den Bedürfnissen von Eltern und Kindern bestehen Widersprüche, die zu Konflikten führen.

Wichtig ist hierbei die Unterscheidung zwischen solchen Konflikten, die

- unabhängig von der Wohnsituation auftreten,
- die von der Wohnsituation verstärkt werden, und solchen,
- die durch die Wohnung geradezu hervorgerufen werden.

Gerade im Kleinkindalter zeigt sich, daß ein erheblicher Teil der Konflikte zwischen Eltern und Kindern durch die Wohnsituation zumindest verstärkt wird oder die Wohnung den Eltern einen Vorwand für ihre Haltung bietet, auch wenn die Haltung tatsächlich andere Ursachen hat.

Hier zeigt sich auch die Grenze dessen, was von Seiten der Bauplanung zur Reduzierung der Konflikte zwischen Eltern und Kindern bzw. zu besseren Wohn- und Lebensbedingungen für Kinder beigetragen werden kann. Letztlich bleibt die Entscheidung, bestimmte Bedürfnisse der Kinder zu akzeptieren, immer bei den Eltern.

4. Entsprechend der unterschiedlichen Bedürfnislage von Kindern unterschiedlicher Entwicklungsstufen und bedingt auch durch individuelle Unterschiede, Eifersucht usw. treten zwischen Geschwistern teilweise erhebliche, intensive, langanhaltende Konflikte auf, die für alle Beteiligten eine starke Belastung bedeuten.

Die Konflikte beziehen sich oft auf die Abgrenzung der Territorien, also z.B. wenn es darum geht, wer wo aufräumen muß oder wer wo was spielen darf. Auch gegenseitige Störungen beim Spielen, Arbeiten, Schlafen sind oft durch unzulängliche Räumlichkeiten verursacht. Je älter das Kind wird, um so wichtiger wird die Abgrenzung des eigenen, individuellen Rückzugsbereiches.

Um diesen unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden und solche Konflikte zu vermeiden, die auf räumlichen Gegebenheiten beruhen, meinen wir, daß vier Grundsätze bei der Wohnungsplanung berücksichtigt werden müssen:

1. Der Gemeinschaftsbereich der Wohnung muß in zwei Teile aufgeteilt werden: ein herkömmliches Wohnzimmer und einen Allraum für Aktivitäten der ganzen Familie.
2. Den Eltern muß ein "geschützter Bereich" zugestanden werden, der ihnen eine gewisse Unabhängigkeit von den Kindern ermöglicht.
3. Die Kinderzimmer müssen bei Bedarf so aufgeteilt werden können, daß jedes Kind ein eigenes Zimmer erhält, daß andererseits aber durch Zusammenlegen der Zimmer größere zusammenhängende Spielflächen entstehen können.
4. Die Kinderzimmer dürfen nicht im sogenannten "Schlafbereich" liegen, sondern entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Altersstufen teilweise dem Gemeinschaftsbereich/Allraum zugeordnet sein, teilweise dem Wohnungseingang.

Die Aufteilung des Gemeinschaftsbereichs in einen Familienbereich, den wir als Allraum bezeichnen, und einen Elternbereich, den wir als Wohnzimmer bezeichnen, dient einer Entflechtung und Erweiterung der Funktionen des bisherigen Gemeinschaftsbereichs in dem Sinne, daß gegenseitige Störungen und Belästigungen von Eltern und Kindern nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

Der Allraum kann definiert werden als Konglomerat aus

- Eßplatz
- einem Teil des Wohnzimmers
- einem Teil des Kinderzimmers und eventuell auch
- Hobbyraum.

Das erfordert Platz für den Eßtisch, eine Spielfläche auf dem Boden für Kleinkinder, bequeme Sitzgelegenheiten für die Eltern und Besucher, Platz für Bastel-, Näh-, Mal- u.ä. Arbeiten.

Die Funktionen des Allraums können sein:

- beaufsichtigter, mutternaher Kleinkinderspielplatz,
- Tagesaufenthaltsraum und Treffpunkt der ganzen Familie,
- geräumiger Eßplatz,
- zweites Wohnzimmer,
- Hobbyraum.

Der Allraum bringt dem Wohnzimmer eine erhebliche Funktionsentlastung vor allen Dingen von Tagesaktivitäten und entlastet gleichzeitig auch die beengten Kinderzimmer.

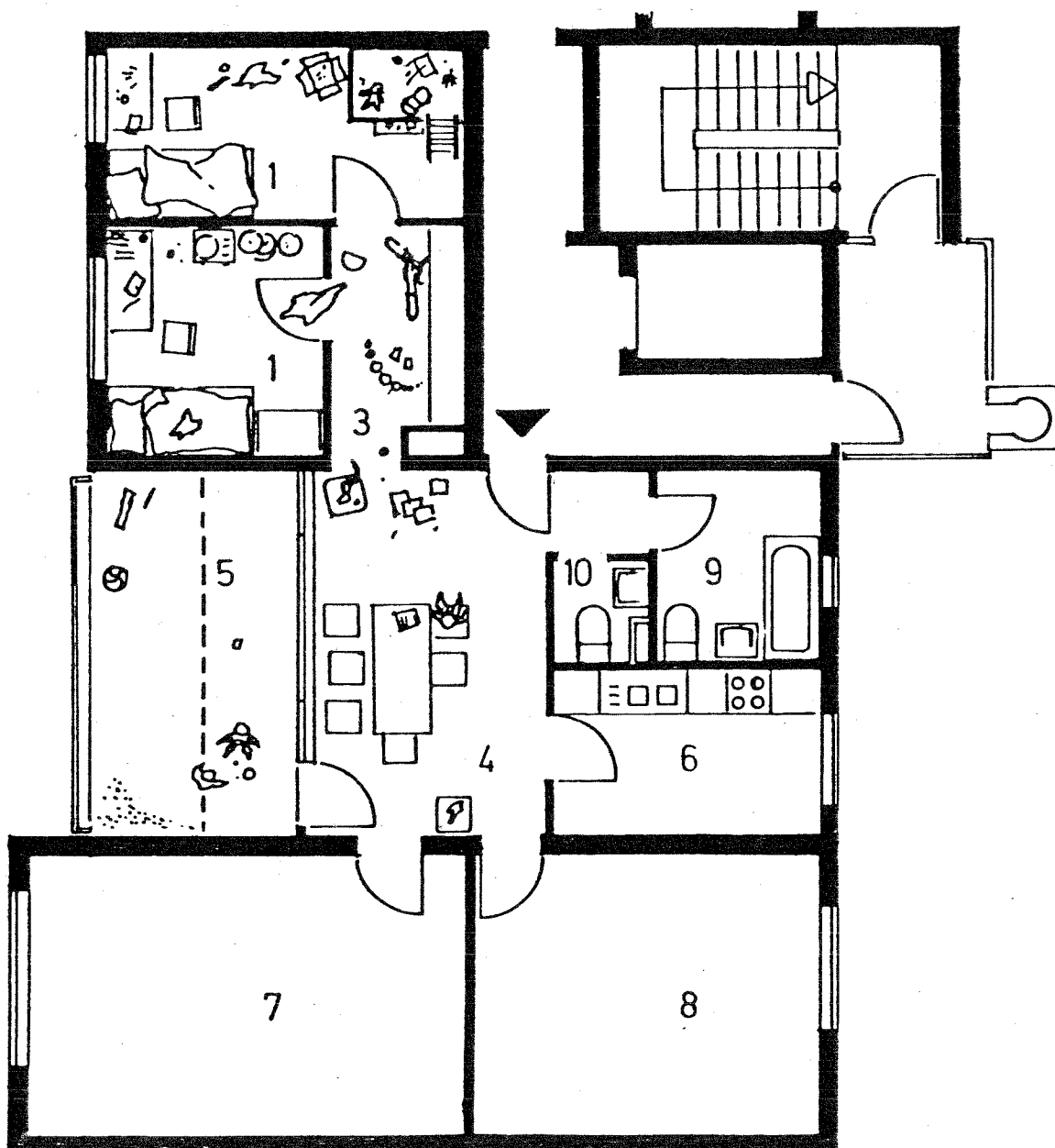
Während aus dem Wohnzimmer kleine Kinder oft ferngehalten werden oder, was auch auf die Dauer nicht tragbar ist, die Eltern auf die Verwirklichung ihrer Wohnwünsche verzichten müssen, ermöglicht der Allraum als gemeinsamer Aufenthaltsraum der ganzen Familie mehr Gemeinsamkeit und Nähe zwischen Eltern und Kindern. Konflikte um Ordnung oder um die Benutzung von empfindlichen Möbeln und teuren Geräten verlieren an Bedeutung, weil das herkömmliche Wohnzimmer zusätzlich vorhanden und überwiegend den Eltern vorbehalten ist.

Debatten um den Besuch von Freunden oder um unterschiedliche Vorstellungen davon, wie der gemeinsame Feierabend verbracht werden soll, sind mit dem aufgeteilten Gemeinschaftsbereich nicht mehr notwendig. Ein Teil der Familie kann fernsehen, während der andere Teil sich im Allraum mit Freunden unterhält. Von dieser Aufteilung profitieren nicht nur die kleinen Kinder, die sich öfter und zwangloser in der Nähe der Eltern aufhalten können, sondern auch größere Kinder und die Eltern selbst.

Bild Nr.1: Allraum zentral mit angrenzender Terrasse -  
Neue Heimat Bremen, Bremen-Osterholz Tenever  
1974

Als Vorläufer des Allraums können sowohl die alten, geräumigen Wohnküchen als auch die meist knapp bemessenen modernen Eßdielen angesehen werden. Eßdielen, die vom Wohnzimmer vollständig abgeschlossen sind, findet man relativ selten.

In diesem Beispiel liegt sie im Zentrum der Wohnung, alle übrigen Räume, auch das Wohnzimmer, werden über die Eßdiele erschlossen. Dadurch wird die Eßdiele zwar zum kommunikativen



Haustyp:	8-16-gesch. Wohnhaus	
Wohnungsgröße:	2 2/2	Zimmer
Wohnfläche nach DIN 283	109,1	qm
Kinderzimmer 1 (1 Kind)	10,3	qm
Kinderzimmer 2 (1 Kind)	11,9	qm
Stichflur	4,8	qm
Loggia 1/4	1,5	qm
Allraum	17,6	qm
Für Kinder nutzbare Fläche	46,1	qm
In % der Wohnfläche	42,3	

Bild Nr. 1

Knotenpunkt der Wohnung, andererseits schränkt die Durchgangsfunktion aber ihre Nutzungsmöglichkeiten stark ein: Spiele auf dem Fußboden werden leicht zum Verkehrshindernis.

Trotz der Größe des Raumes ist es kaum möglich, neben dem Eßtisch noch einen Platz für Bastel- oder Handarbeiten oder bequeme Sessel unterzubringen. Da der Raum vom Wohnungseingang direkt betreten wird, dem fremden Besucher also den ersten, oft entscheidenden Eindruck vermittelt, werden die meisten Eltern hier keine Unordnung dulden, wie sie mit kindlichen Aktivitäten zwangsläufig verbunden ist.

Stark aufgewertet wird der Raum durch die angrenzende Dachterrasse. Grundsätzlich sollten Balkone, Terrassen und Gärten vom Allraum aus zugänglich sein, damit sie von Kindern uneingeschränkt benutzt werden dürfen.

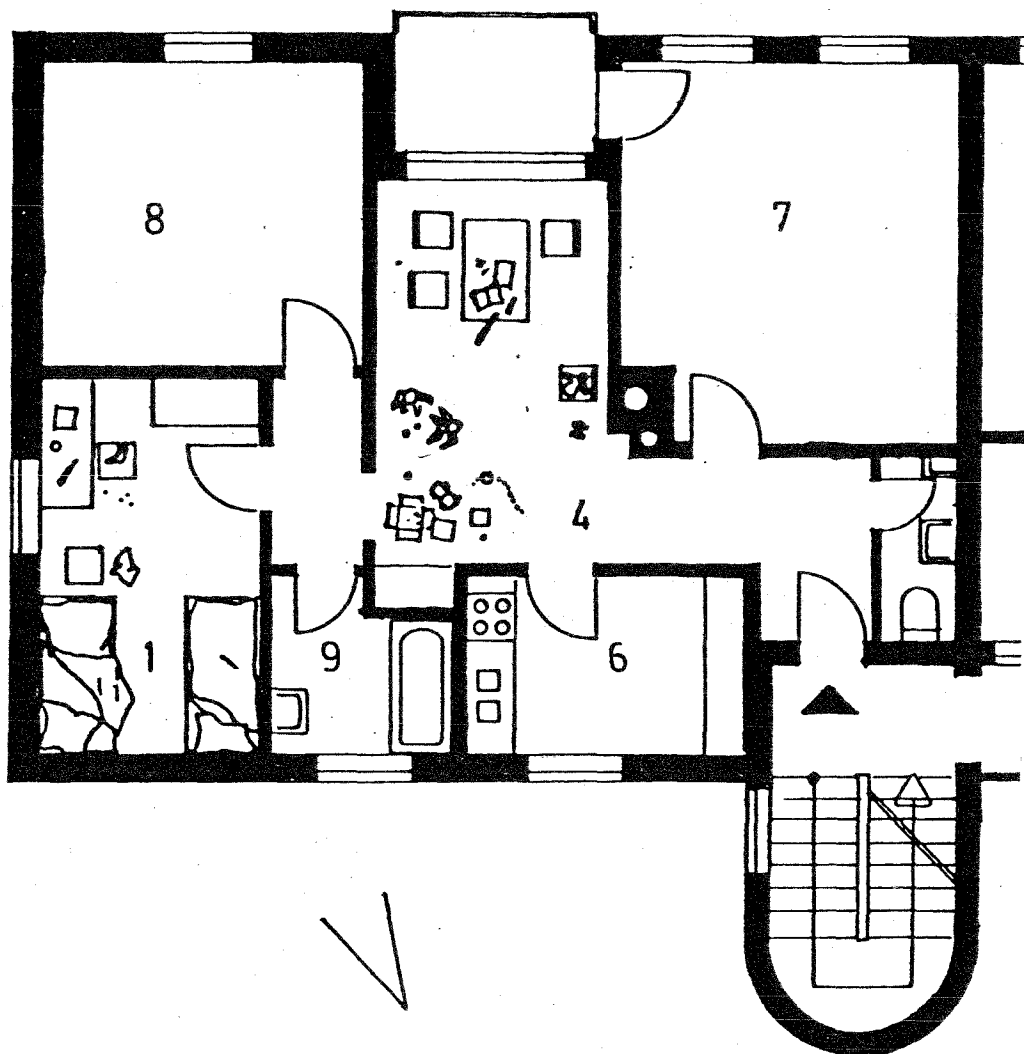
In Geschoßwohnungen bietet der Balkon für Kleinkinder oft die einzige Möglichkeit im Freien zu spielen, weil sie das Haus nicht selbständig verlassen können und in unmittelbarer Umgebung des Hauses oft keine ungefährlichen Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Um dem Kind eine, wenn auch minimale, Erfahrung mit der Natur zu ermöglichen, sollte es wenigstens auf dem Balkon mit Sand, Wasser, Pflanzen und Tieren spielen, beobachten und experimentieren können.

In den meisten Wohnungen ist der Balkon nur durch das Wohnzimmer zu erreichen und so klein, daß gerade Tisch und Stühle darauf unterzubringen sind. Spiele, die Schmutz verursachen und Platz beanspruchen, werden deshalb von den Eltern nicht zugelassen.

Ähnliche Probleme ergeben sich bei Reihenhäusern, wo die Kinder zwar im Garten herrliche Spielmöglichkeiten haben, aber der Durchgang durch das Wohnzimmer immer wieder zu Ermahnungen und Einschränkungen führt.

Bild Nr.2: Zugang zum Wohnzimmer unabhängig vom Allraum - Gemeinn.Siedlungsgesellschaft  
Oldenburg mbH, Oldenburg-Bloherfelde 1965-67

In diesem Beispiel liegt die Eßdiele geschützter im Innenbereich der Wohnung. Fremde Besucher müssen die Eßdiele nicht



Haustyp:	2-gesch. Laubenganghaus
Wohnungsgröße:	3 Zimmer
Wohnfläche nach DIN 283	86,7 qm
Kinderzimmer 1 (2 Kinder)	13,1 qm
Allraum	13,7 qm
Für Kinder nutzbare Fläche	26,8 qm
In % der Wohnfläche	30,9

Bild Nr. 2

durchqueren, die Kinder dürfen sich hier wahrscheinlich etwas freier entfalten.

Für die vielen Funktionen, die der Allraum übernehmen muß, reicht diese Eßdiele nicht aus, der Balkon ist zu klein und nur vom Wohnzimmer zugänglich. Ein Allraum mit vernünftigen Abmessungen ist ohne Vergrößerung der gesamten Wohnungsfläche nur zu erreichen, wenn das Wohnzimmer dafür etwas reduziert wird. Das scheint gerechtfertigt, wenn man bedenkt, daß das Wohnzimmer durch den Allraum sehr entlastet wird - von Funktionen und von Konfliktstoff.

Bild Nr.3: Variation: Vergrößerung des Allraums auf Kosten des Wohnzimmers

Durch Verkleinerung des Wohnzimmers kann der Allraum so erweitert werden, daß neben dem Eßtisch noch Sessel untergebracht werden können. Der Balkon ist etwas breiter und vom Allraum zugänglich. Der Allraum ist zwar immer noch eng, aber er kann als Tages-Aufenthaltsraum und Spielfläche genutzt werden. Zum Wohnungseingang ist der Allraum mit einer Tür abgeschlossen.

Die eingezeichnete Veränderung ist selbstverständlich kein Umbauvorschlag, sondern als Planungshinweis zu verstehen.

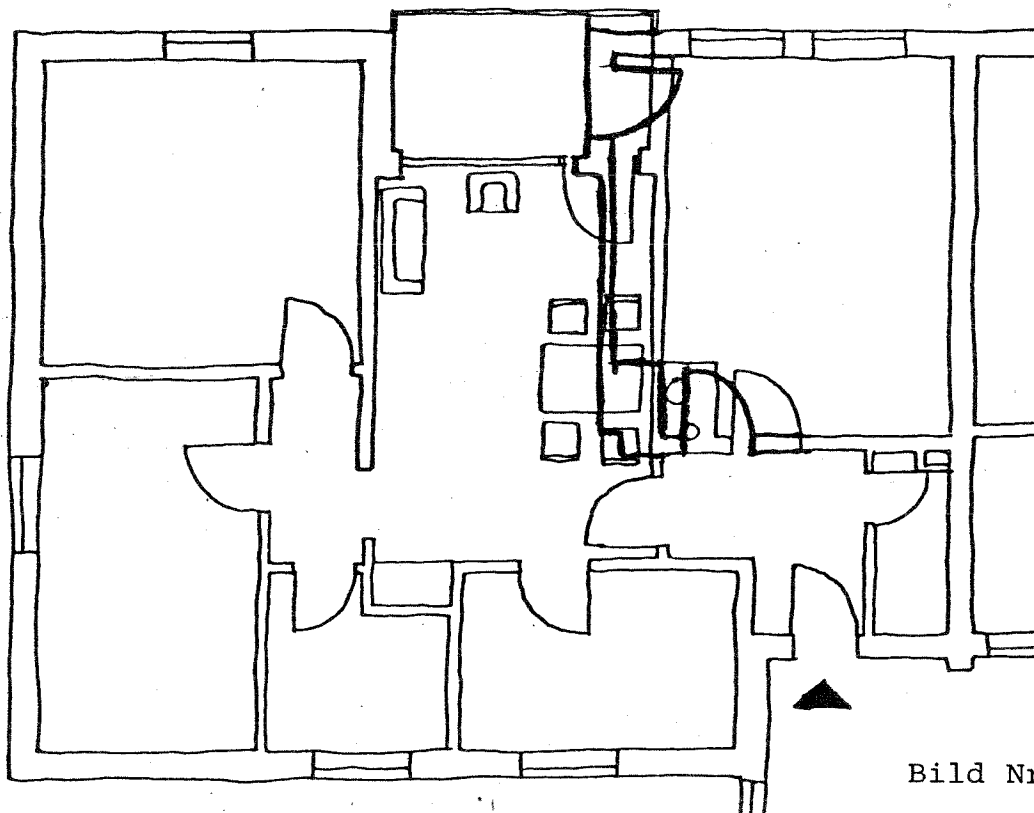


Bild Nr. 3

Als extreme Form des Gemeinschaftsbereichs steht auf der einen Seite der "offene" Grundriß, in dem Wohnzimmer, Eßplatz und eventuell auch Küche offen ineinander übergehen. Diese Form beruht auf einer leider sehr idealistischen Auffassung der Familie. Sie setzt eine in den meisten Familien nicht vorhandene Harmonie voraus und produziert statt der angestrebten Gemeinsamkeit einen Zwang zur Anpassung, der im allgemeinen die Kinder am stärksten beeinträchtigt.

Auf der anderen Seite steht als Extrem die Forderung nach Aufteilung der Wohnung in einen Elternbereich und einen Kinderbereich, der Versuch, Konflikte, die sich aus der gemeinsamen Benutzung von Räumen ergeben, zu vermeiden. Den Kinderzimmern wird ein Kinderbad und ein Spielflur zugeordnet, die Eltern können die Kinder mit gutem Gewissen in diese reichlich bemessenen Räume abschieben. Hier besteht die Gefahr einer zu großen Distanzierung und einer Vertiefung der Gegensätze zwischen den Generationen.

Um die Möglichkeit einer gemeinsamen Nutzung des Wohnzimmers durch alle Familienmitglieder nicht auszuschließen und das Wohnzimmer nicht völlig ins Abseits zu schieben, scheint eine variable Verbindung zwischen Wohnzimmer und Allraum günstig. Sie ermöglicht trotz der grundsätzlichen Trennung einen zumindest zeitweiligen Zusammenschluß. So können z.B. größere Feste in beiden Räumen zusammen gefeiert werden. Die heranwachsenden Kinder können allmählich in das Wohnzimmer integriert werden, und Familien, die bereit sind, auf die übliche Wohnzimmer-Ordnung zugunsten einer stärkeren Beteiligung der Kinder zu verzichten, können von vornherein auf die Unterteilung verzichten.

Bild Nr.4: Verschiedene Variationen der Raumfolge  
Küche, Allraum, Wohnzimmer, Balkon und  
Möglichkeiten einer variablen Verbindung

Die Frage nach der Form der variablen Trennung ist in erster Linie eine Kostenfrage. Die billigste aber auch am wenigsten effektive Lösung ist eine Tür. Mit Flügeltüren oder Schiebetüren kann ein ganz guter Übergang von einem Raum zum anderen geschaffen werden. Die aufwendigste Lösung wäre eine mobile Wand. Dieser Aufwand ist aber sicher selten gerechtfertigt.



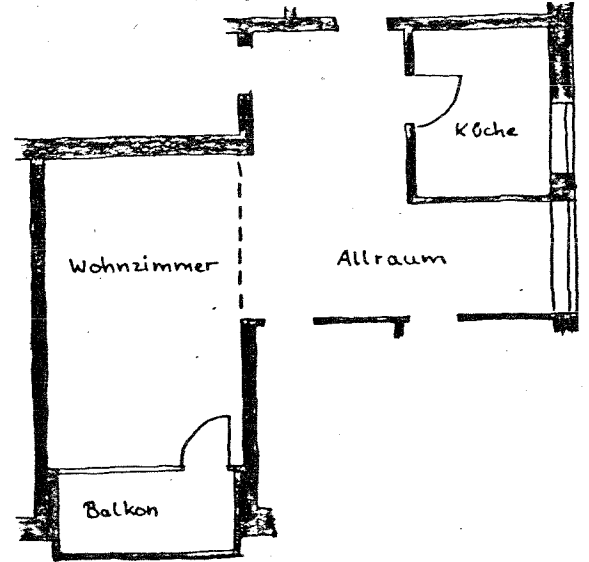
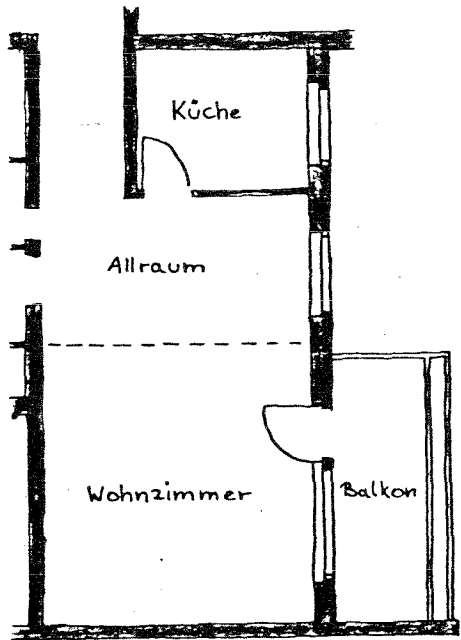
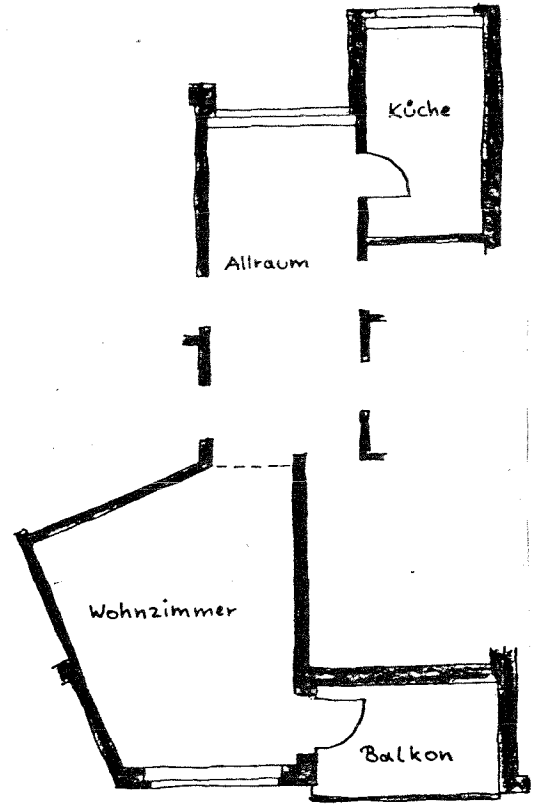
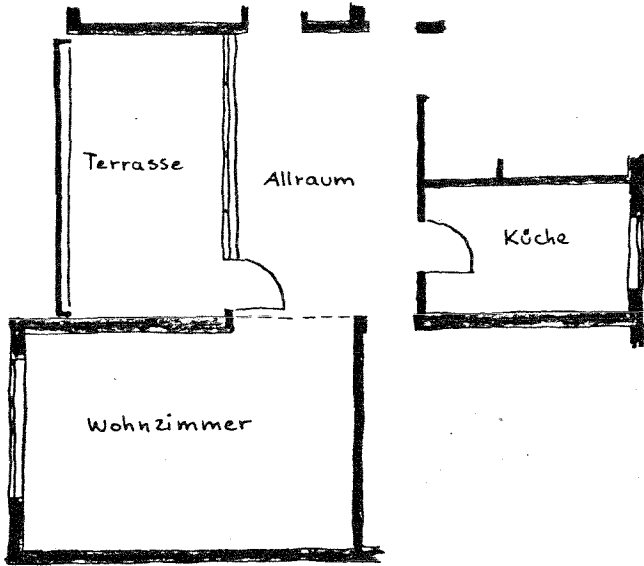


Bild Nr. 4

Das Bild zeigt, welche unterschiedlichen Formen sich aus der Raumfolge Küche-Allraum-Wohnzimmer-Balkon ergeben, wenn die vorhandene Trennung aufgehoben wird.

Die Küche muß dem Allraum direkt zugeordnet sein,

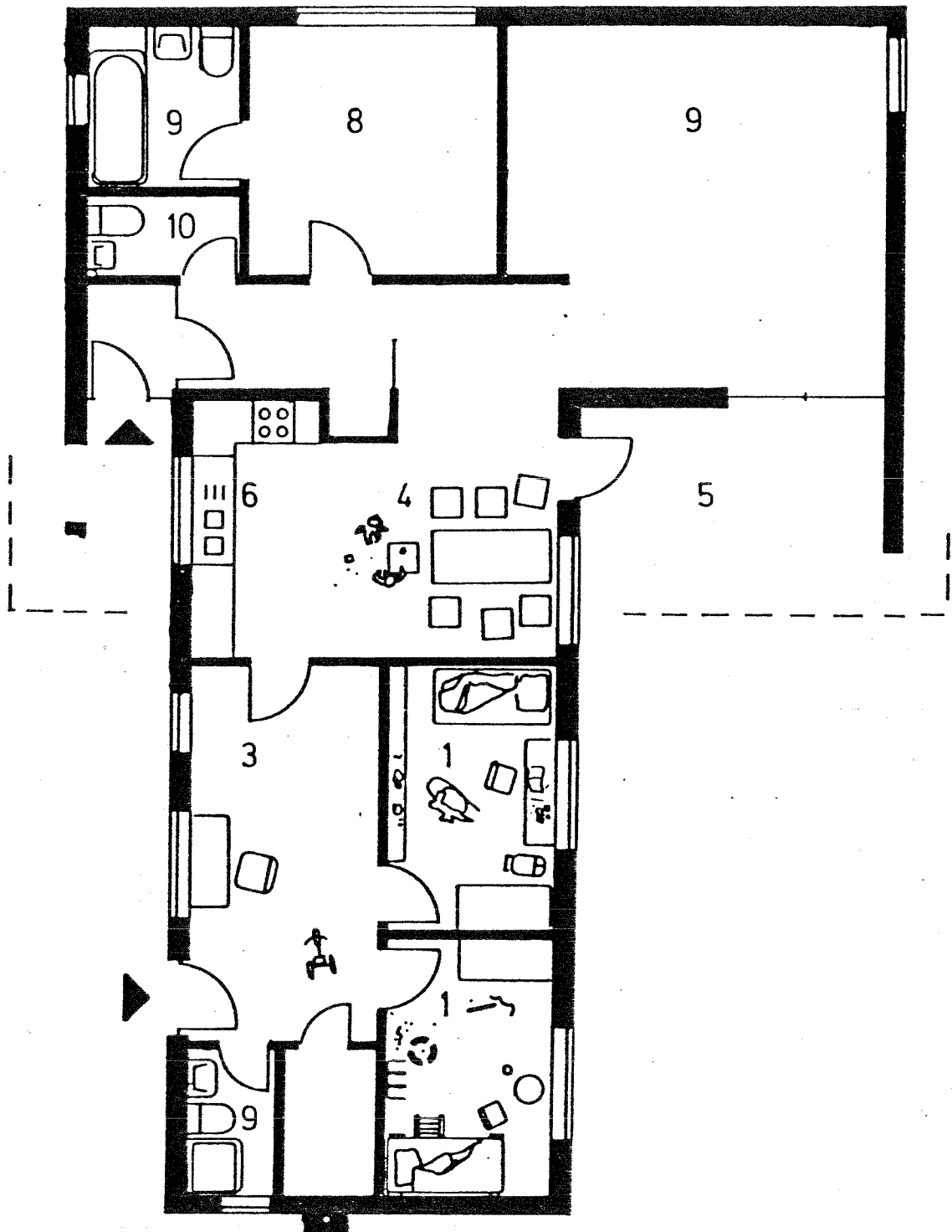
- weil der Eßplatz im Allraum liegt,
- damit die Kinder im Allraum von der Küche aus beaufsichtigt werden können.

Üblicherweise wird die Küche als reine Arbeitsküche vollständig vom Allraum abgetrennt. Dies wird begründet mit der Geruchsbelästigung, die beim Kochen auftreten könnte, mit der notwendigen Wandfläche zur Unterbringung der Oberschränke und mit den Gefahren für Kleinkinder in einer mit Elektroherd und Küchengeräten ausgestatteten modernen Küche. Die Arbeitsküche hat aber für Familien mit Kindern auch entscheidende Nachteile:

- Kleinkinder wollen sich immer in der Nähe der Mutter aufhalten. Sie werden also entweder in der engen Küche der Mutter im Wege sein, oder sie werden durch ein eingesetztes Türgitter ferngehalten, was für die Mutter zwar angenehm, für das Kind aber frustrierend ist.
- Die Gefahren in der Küche sind zwar nicht zu leugnen, es ist aber für die Kinder nützlicher, den Umgang mit Gefahren in Gegenwart der Eltern zu lernen, als von ihnen ferngehalten zu werden.
- Nebenbei gibt es in der Küche auch eine ganze Menge zu lernen für Kinder aller Altersstufen. Und lernen geschieht weniger durch gezielte Unterweisung als durch ungezieltes Experimentieren.
- Die Kinder sollten entsprechend ihren Fähigkeiten auch an der Hausarbeit beteiligt werden. In der üblichen Arbeitsküche ist aber ein gemeinsames Arbeiten von zwei oder drei Personen fast nicht möglich.

Es spricht also eine ganze Menge dafür, in Wohnungen für Familien mit Kindern die Küche zumindest so groß zu planen, daß mehrere Personen gemeinsam darin arbeiten können.

Bild Nr.5: Beispiel Wohnküche - Hosbyhaus



Haustyp:	Fertighaus
Wohnungsgröße:	4 Zimmer
Wohnfläche nach DIN 283	130,6 qm
Kinderzimmer 1 (1 Kind)	10,2 qm
Kinderzimmer 2 (1 Kind)	10,2 qm
Spielflur	15,5 qm
Kinderduschbad	3,1 qm
Allraum + Wohnküche	23,0 qm
Für Kinder nutzbare Fläche	62,0 qm
In % der Wohnfläche	47,5

Bild Nr. 5

Angenehmer wäre wahrscheinlich eine offene, einsehbare und zugängliche Küche als Bestandteil des Allraums, etwa im Sinne einer großen Wohnküche. In Altbauwohnungen zeigt sich immer wieder, daß die Wohnküche zentraler Kommunikationspunkt ist, daß Familie und Besucher ungeplant in der Wohnküche zusammenfinden.

Nachteile einer solchen Wohnküche sind neben dem verbreiteten Vorurteil, eine Wohnküche sei unmodern oder nicht standesgemäß, was sich auf die Vermietbarkeit oder Verkäuflichkeit einer solchen Wohnung auswirkt, der größere Zwang zu Ordnung und Sauberkeit, weil die Küche mehr den kritischen Blicken von Besuchern ausgeliefert ist, und der stärkere Anreiz, teurere, schickere Küchenmöbel anzuschaffen.

Bild Nr.6: Überblick von der Küche über den Allraum -  
Verbesserung durch Öffnung der Küchenwand

Wenn die Küche schon nicht als Wohnküche ausgeführt ist, sollte sie doch auf jeden Fall durch die geöffnete Tür den Kontakt zum Allraum und möglichst auch noch einen Blickkontakt zu den Kinderzimmern, was zumindest für Kleinkinder wichtig ist, ermöglichen.

Auf den Zeichnungen ist dargestellt, welcher Bereich des Allraums von der Küche direkt eingesehen werden kann und wie dieser Bereich durch teilweises Öffnen der Wände oder Einbau von Durchreich- und Durchblicköffnungen erweitert werden kann.

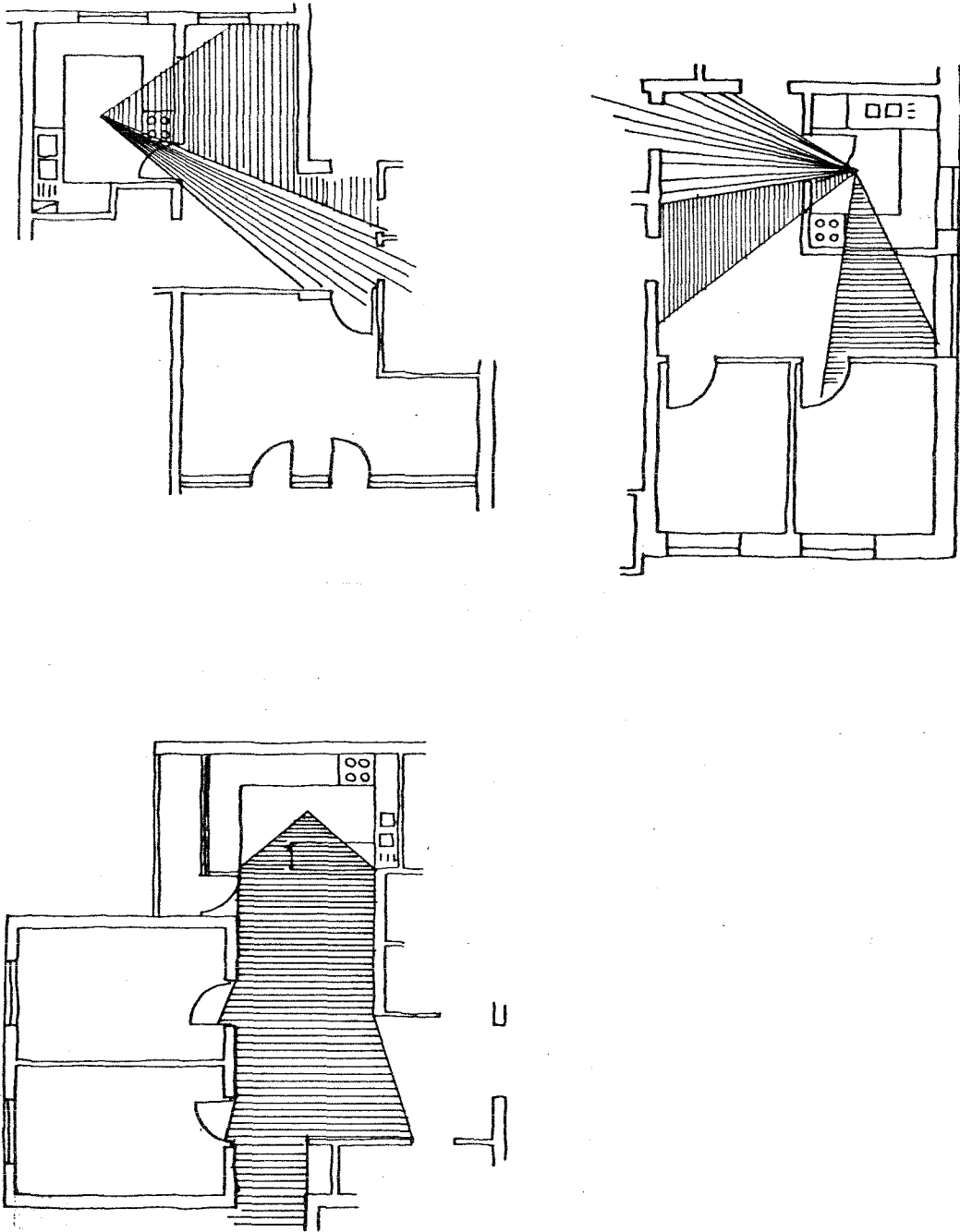
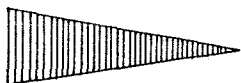
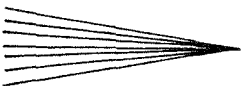


Bild Nr. 6



Erweiterter Blick durch  
Öffnung der Küchenwand



Möglicher Blick durch die  
geöffnete Tür.

Als zweiter Planungsgrundsatz sollte eine größere Unabhängigkeit des Elternbereichs angestrebt werden.

Wenn die gemeinschaftlichen Aktivitäten der Familie in den Allraum verlegt werden, um das Wohnzimmer zu entlasten, dann sollte das Wohnzimmer als Ruhe- und Rückzugsbereich der Eltern auch voll funktionsfähig sein. Dazu sollte es möglichst nicht direkt an die Kinderzimmer angrenzen und einen Zugang vom Wohnungseingang haben, der nicht durch den Allraum führt.

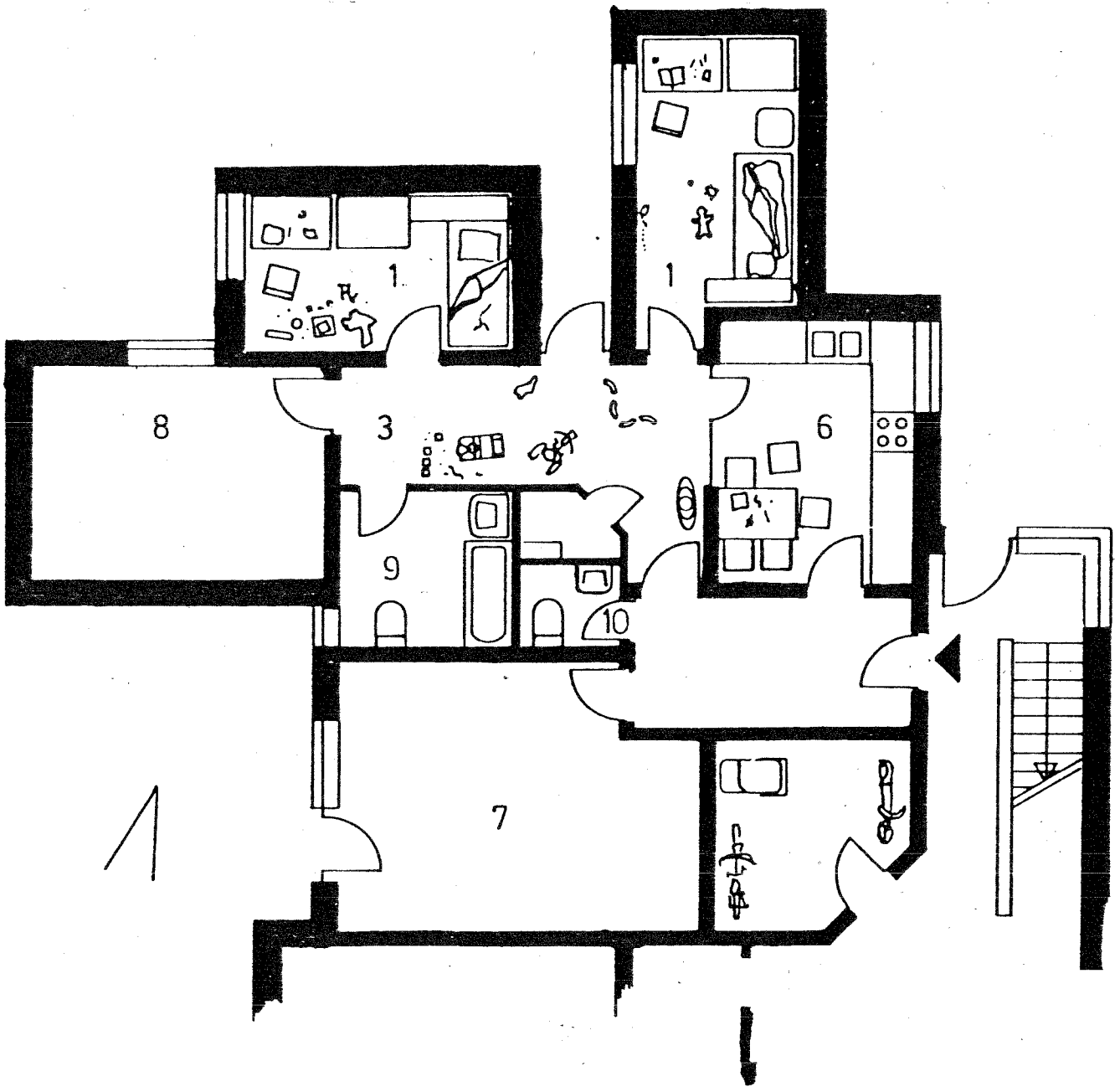
Bild Nr.7: Günstige Eingangssituation mit getrenntem Zugang zu Wohnzimmer, WC, Spielflur, Küche - Balzer, Treuhandstelle Essen, Herten, projiziert

In dem Beispiel ist die Eingangssituation sehr vorteilhaft gelöst:

Von einem "neutralen" Vorraum mit Gäste- bzw. Kinder-WC geht es auf der einen Seite zum Wohnzimmer, auf der anderen Seite zu Küche und Spielflur.

In dieser Wohnung gibt es keinen Allraum, sondern stattdessen eine Küche mit knapp bemessenem Eßplatz und einen zusätzlichen Spielflur zwischen Küche und Kinderzimmern. Die Küche hat eine zweite Tür zum Spielflur und daneben noch eine Glaswand, so daß der Spielflur gut eingesehen werden kann. Im Erdgeschoß gibt es einen direkten Ausgang vom Spielflur zum Gartenhof.

Dieser Spielflur erfüllt zwei wichtige Voraussetzungen, damit er auch benutzt wird: er steht in direktem Zusammenhang zum Hausarbeitsbereich und hat natürliche Belichtung. Bei vielen Spielfluren fehlen diese Voraussetzungen, so daß sie lediglich als Erweiterung der Kinderzimmer funktionieren und die Konflikte im Gemeinschaftsbereich der Wohnung nicht verringern. Gegenüber dem Allraum haben aber alle Spielflure den Nachteil, daß sie keinen gemeinsamen Aufenthalt von Eltern und Kindern ermöglichen. Die Mutter wird sich mit ihrer Freundin kaum in den Spielflur oder in die Küche setzen, sondern ins Wohnzimmer. Der Spielflur funktioniert also nur so lange als mutternaher Spielbereich, wie die Mutter sich in der Küche aufhält.



Haustyp:	3-7-gesch. Wohnhaus
Wohnungsgröße:	4 Zimmer und Wohnküche
Wohnfläche nach DIN 283	98,5 qm
Kinderzimmer 1 (1 Kind)	10,8 qm
Kinderzimmer 2 (1 Kind)	10,4 qm
Spielflur	11,6 qm
Wohnküche	12,1 qm
Für Kinder nutzbare Fläche	44,9 qm
In % der Wohnfläche	45,6

Bild Nr. 7

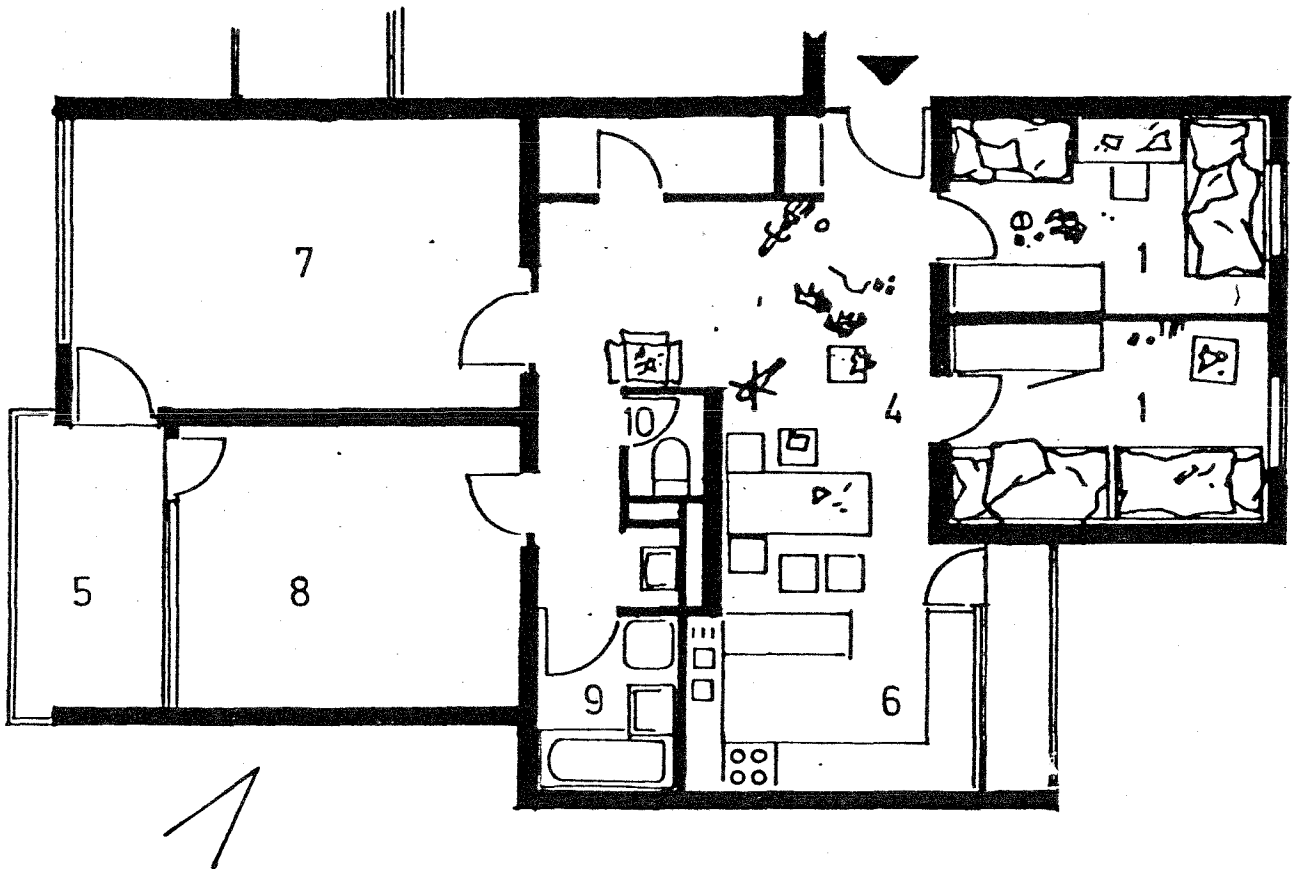
Das Wohnzimmer sollte darum neben dem separaten Zugang vom Wohnungseingang noch eine Verbindung zum Kinderbereich haben, wie ich sie vorher im Zusammenhang mit dem Allraum dargestellt habe. Das Wohnzimmer wäre dann, ähnlich wie in dem Beispiel die Küche, nach zwei Seiten orientiert.

Auch das Elternschlafzimmer, das normalerweise mit den Kinderzimmern zusammen den "Schlafbereich" bildet, könnte stärker in den Elternbereich integriert werden und vom Wohnzimmer aus zugänglich sein. Dadurch erhalten die Eltern einen abgeschlossenen Rückzugsbereich, der auch nahelegt, die einseitige Funktionsfestlegung des Elternschlafzimmers in Frage zu stellen.

Der dritte Grundsatz für die Planung kindgerechter Wohnungsgrundrisse betrifft die Kinderzimmer. Um den sich ändernden Bedürfnissen der Kinder im Laufe ihrer Entwicklung gerecht zu werden, braucht man einerseits große, zusammenhängende Spielflächen für kleine Kinder und notfalls kleine, aber abgeschlossene Rückzugsbereiche für ältere Kinder etwa vom Schuleintritt an.

Bild Nr.8: Nebeneinander liegende Kinderzimmer mit leichter Trennwand -  
Herkommer, Kreisbaugesellschaft  
Waiblingen, Endersbach 1974





Haustyp:	4-15-gesch. Wohnhaus	
Wohnungsgröße:	4 1/2 Zimmer	
Wohnfläche nach DIN 283	102,3 qm	
Kinderzimmer 1 (2 Kinder)	10,3	qm
Kinderzimmer 2 (2 Kinder)	10,9	qm
Loggia 1/4	0,6	qm
Allraum	21,3	qm
Für Kinder nutzbare Fläche	43,1	qm
In % der Wohnfläche	42,1	

Bild Nr. 8

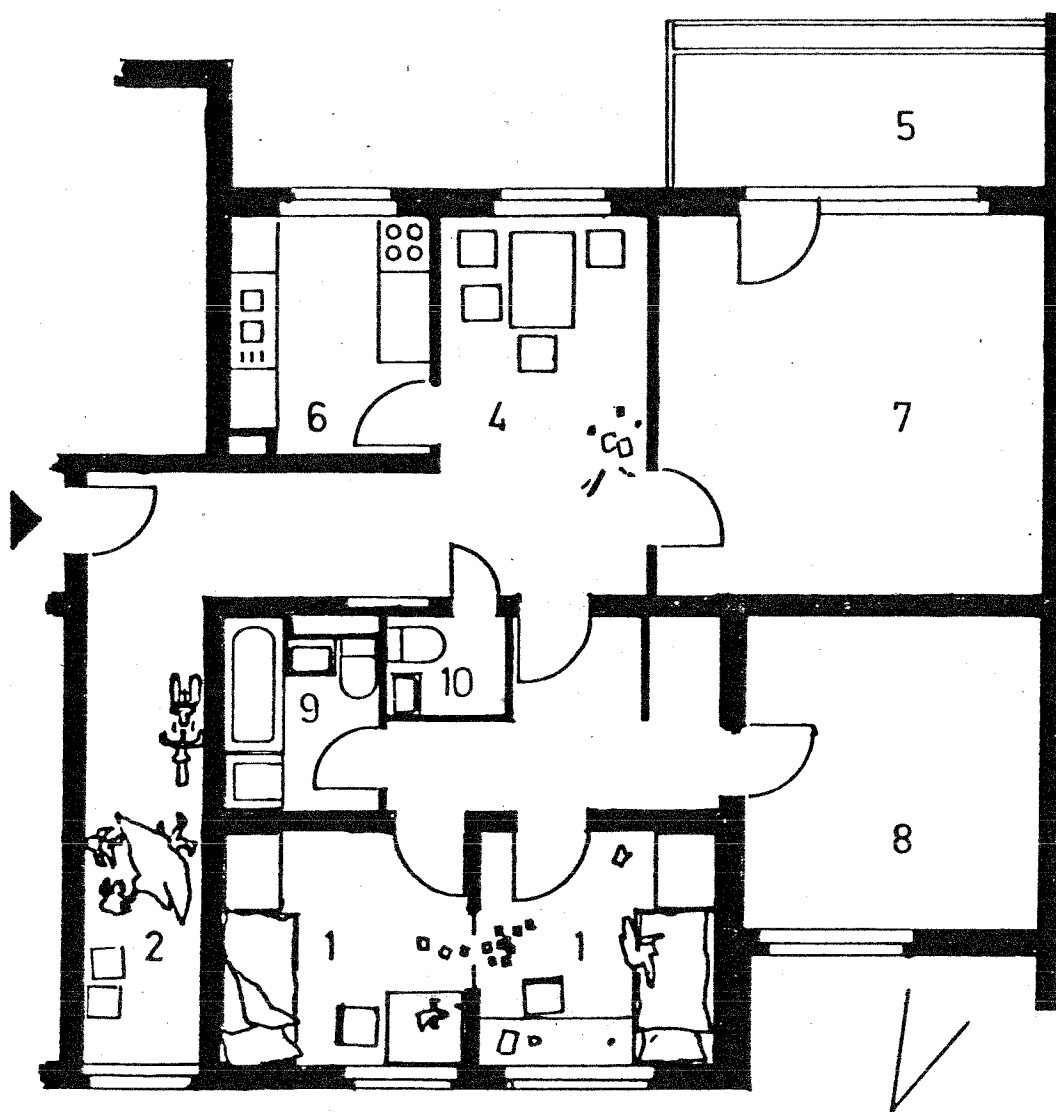
Die unter gegebenen ökonomischen Bedingungen optimale Lösung für diese widersprüchlichen Anforderungen sind Kinderzimmer, die nebeneinander liegen und bei Bedarf aufgeteilt oder zusammengelegt werden können. So lange die Kinder klein sind, benutzen sie ein großes, gemeinsames Zimmer. Sie haben damit den Vorteil einer relativ großen Spielfläche, der gemeinsamen Benutzung des Spielzeugs, sie üben soziales Verhalten in Konfliktsituationen und entwickeln weniger Ängste beim Schlafen, weil sie nicht allein sind. Schwierigkeiten bei der gemeinsamen Benutzung des Kinderzimmers treten auf durch unterschiedliche Schlafenszeiten und durch teilweise nervenaufreibende Geschwisterkonflikte.

Wenn die Kinder älter geworden sind, wird das gemeinsame Zimmer aufgeteilt. Jetzt hat jedes Kind seinen individuellen Rückzugsbereich, in dem es in Ruhe arbeiten, sich vor Auseinandersetzungen zurückziehen kann, und den es nach eigenem Geschmack einrichten kann.

Bild Nr.9: Zwei Kinderzimmer mit Schiebetür  
abgeteilt - Kobboldt, Beamtenwoh-  
nungsverein zu Köpenick e.G.,  
Berlin-Marienfelde 1976

Besonders günstig, aber auch etwas aufwendiger als eine einfache nichttragende Innenwand, erscheint die Lösung einer variablen Raumteilung durch eine Schiebetür. Je nach der augenblicklichen Situation können die Räume einzeln oder getrennt benutzt werden.

Hier haben die einzelnen Kinderzimmer jeweils knapp 10qm Fläche, damit sie noch als halbe Zimmer gelten können. Als Minimum für ein Doppelzimmer, das aufgeteilt werden soll, müssen 16qm angenommen werden, damit noch einigermaßen erträgliche Einzelzimmer entstehen. Die Breite des Raumes muß eine Aufteilung zulassen, außerdem müssen als technische Voraussetzung 2 Türen, 2 Fenster und 2 getrennte Heizkörper vorhanden sein.



Haustyp:	7-gesch. Wohnhaus
Wohnungsgröße:	2 2/2 Zimmer
Wohnfläche nach DIN 283	107,4 qm
Kinderzimmer 1 (1 Kind)	9,8 qm
Kinderzimmer 2 (1 Kind)	9,8 qm
(Spielflur nicht in WF)	8,9 qm)
Allraum	12,7 qm
Für Kinder nutzbare Fläche	32,3 qm
In % der Wohnfläche	32

Bild Nr. 9

Bild Nr. 10: Nutzungssituationen im teilbaren Kinderzimmer

Zum gemeinsamen Spiel wird die Tür geöffnet, zum Mittagschlaf oder wenn eines der Kinder Besuch hat, kann sie geschlossen werden. Während das ältere Kind Schularbeiten macht, kann das jüngere in seinem Zimmer unbeschwert spielen, hinterher kann wieder die gesamte Fläche für ein gemeinsames Spiel benutzt werden.

Mit zunehmendem Alter wird die Tür häufiger geschlossen bleiben, aber z.B. bei gemeinsamen Festen ist es sehr angenehm, den ganzen Raum zur Verfügung zu haben.

Problematisch ist diese Lösung, wenn zwischen den Kindern ein sehr großer Altersunterschied besteht, und das jüngere Kind die große Spielfläche benötigt, während das ältere Wert auf die Abgeschlossenheit seines Zimmers legt.

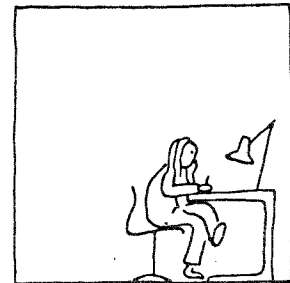
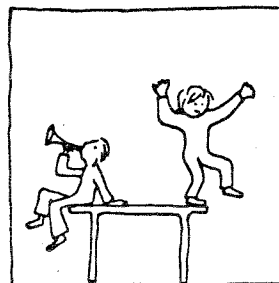
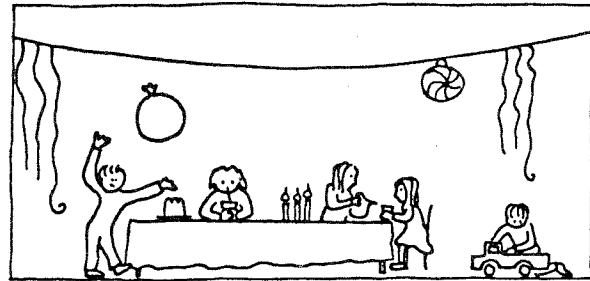
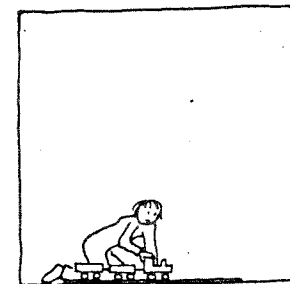
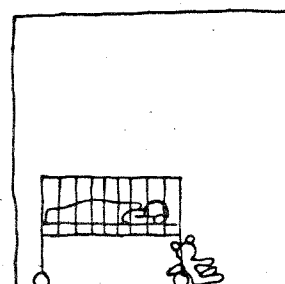
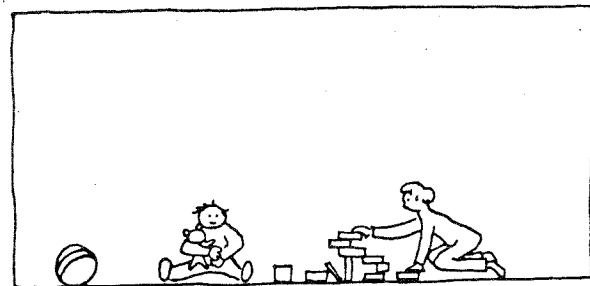


Bild Nr. 10:

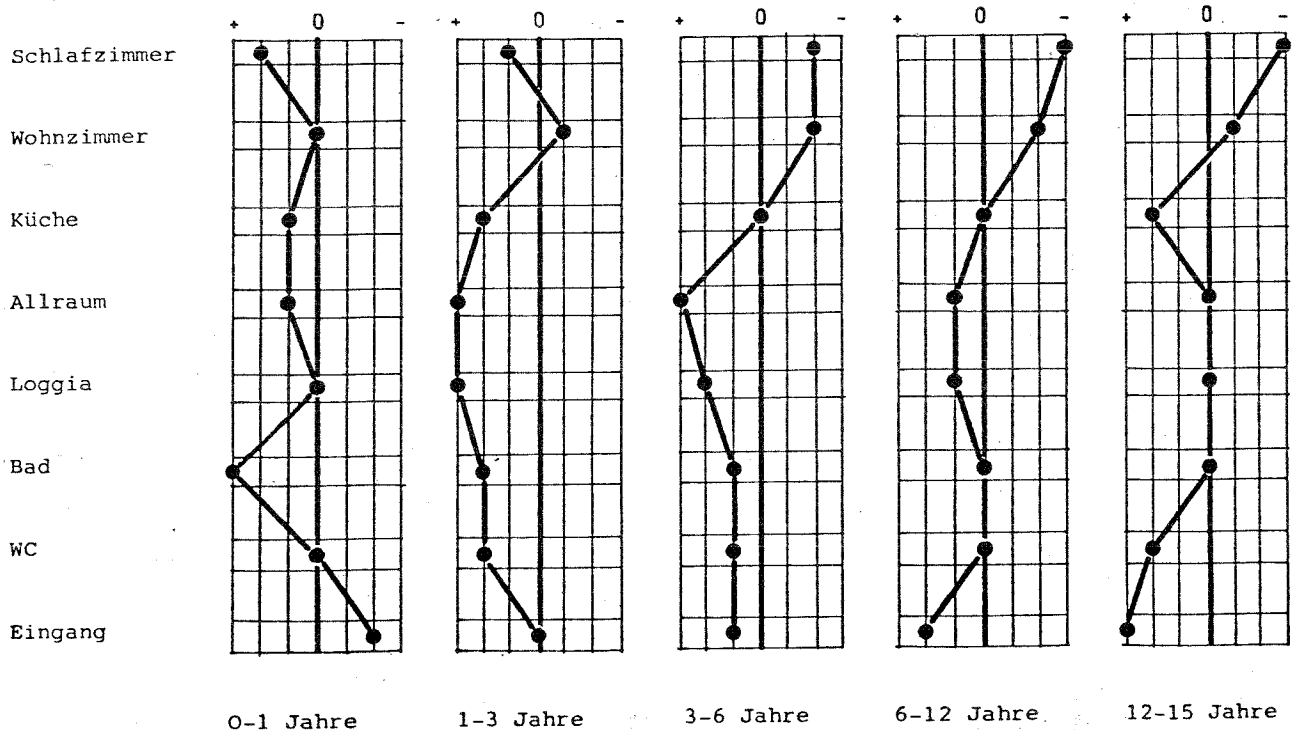
Nutzungssituationen im teilbaren Kinderzimmer



Eine entsprechende Forderung nach einzelnen Individualräumen kann auch für die Eltern gestellt werden. Nicht immer ist das gemeinsame Schlafzimmer die beste Lösung. Häufig wird von einem Elternteil ein privates Arbeitszimmer gewünscht, das in den herkömmlichen Wohnungen entweder mit im Schlafzimmer untergebracht wird oder in einem der Kinderzimmer, wodurch dann die Kinder stärker zusammenrücken müssen. Durch diese Form der teilbaren und zusammenlegbaren Individualräume wird auch eine Anpassung an unterschiedliche Familien- bzw. Haushaltsstrukturen möglich. Während die Zahl der unvollständigen Familien ständig zunimmt, werden auf dem Wohnungsmarkt weiterhin stereotyp Elternschlafzimmer angeboten. Eine ähnliche Größe und Gestaltung aller Individualräume der Wohnung kommt auch dem dritten Planungsgrundsatz für kindgerechte Wohnungen entgegen:

Die Individualräume sollten austauschbar und unterschiedlich zugeordnet sein.

Bild Nr.11: Zuordnung des Kinderzimmers zu den übrigen Räumen in den einzelnen Altersphasen



Raumzuordnung: (+) eng (0) neutral (-) gering

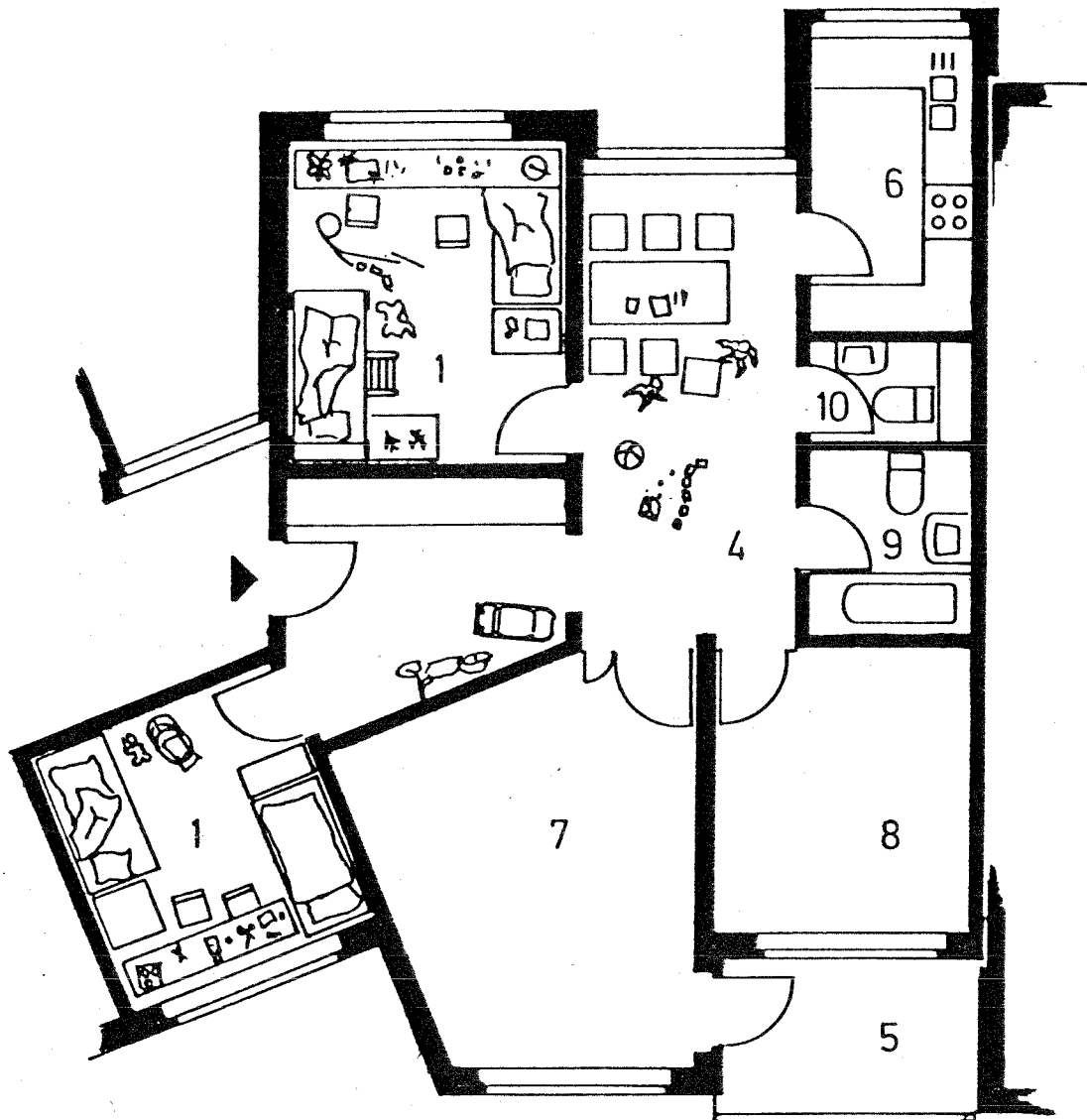
Für das Baby und Kleinkind ist es wichtig, daß das Kinderzimmer möglichst im Zentrum der Wohnung neben Allraum und Küche liegt, damit es immer schnell den Kontakt zur Mutter herstellen kann. Auch abends ist es in der Nähe des Allraums gut aufgehoben, weil die Eltern leicht hören können, wenn es aufwacht und weint.

Die häufig gewünschte Nähe zwischen Kinderzimmer und Elternschlafzimmer hat dagegen eher praktische Bedeutung für die Eltern, weil der Weg dann nicht so weit ist, wenn man nachts aufstehen muß. Für das Kind mag es auch gefühlsmäßig angenehm sein, zu wissen, daß die Eltern ganz in der Nähe schlafen.

Für ältere Kinder ist die Nähe zu den Eltern nicht mehr erwünscht, sie wird zunehmend als Kontrolle empfunden und wirkt entwicklungshemmend. Die Zimmer für ältere Kinder sollten deshalb möglichst direkt vom Eingang aus zugänglich sein.

Bild Nr.12: Unterschiedliche Zuordnung der Individualräume, drei austauschbare Zimmer - Matthaei, SAGA  
Hamburg-Steilshoop 1974-75

Die drei Individualräume dieser Wohnung sind zwar nicht völlig gleichwertig, man könnte sich aber vorstellen, daß die Eltern zunächst das Zimmer am Eingang als Schlafzimmer benutzen und die beiden größeren Zimmer den Kindern geben. Das ältere Kind kann dann später das Zimmer am Eingang beziehen, während die Eltern in das eigentliche Schlafzimmer umziehen. Für das jüngere Kind bietet diese Wohnung keine Möglichkeit, sich aus dem Zentrum der Familie zurückzuziehen, bevor das ältere die Wohnung ganz verläßt.



Haustyp:	4-gesch. Wohnhaus
Wohnungsgröße:	4 Zimmer
Wohnfläche nach DIN 283	95,4 qm
Kinderzimmer 1 (2 Kinder)	12,0 qm
Kinderzimmer 2 (2 Kinder)	15,1 qm
Allraum	16,4 qm
Für Kinder nutzbare Fläche	43,5 qm
In % der Wohnfläche	45,8

Bild Nr. 12

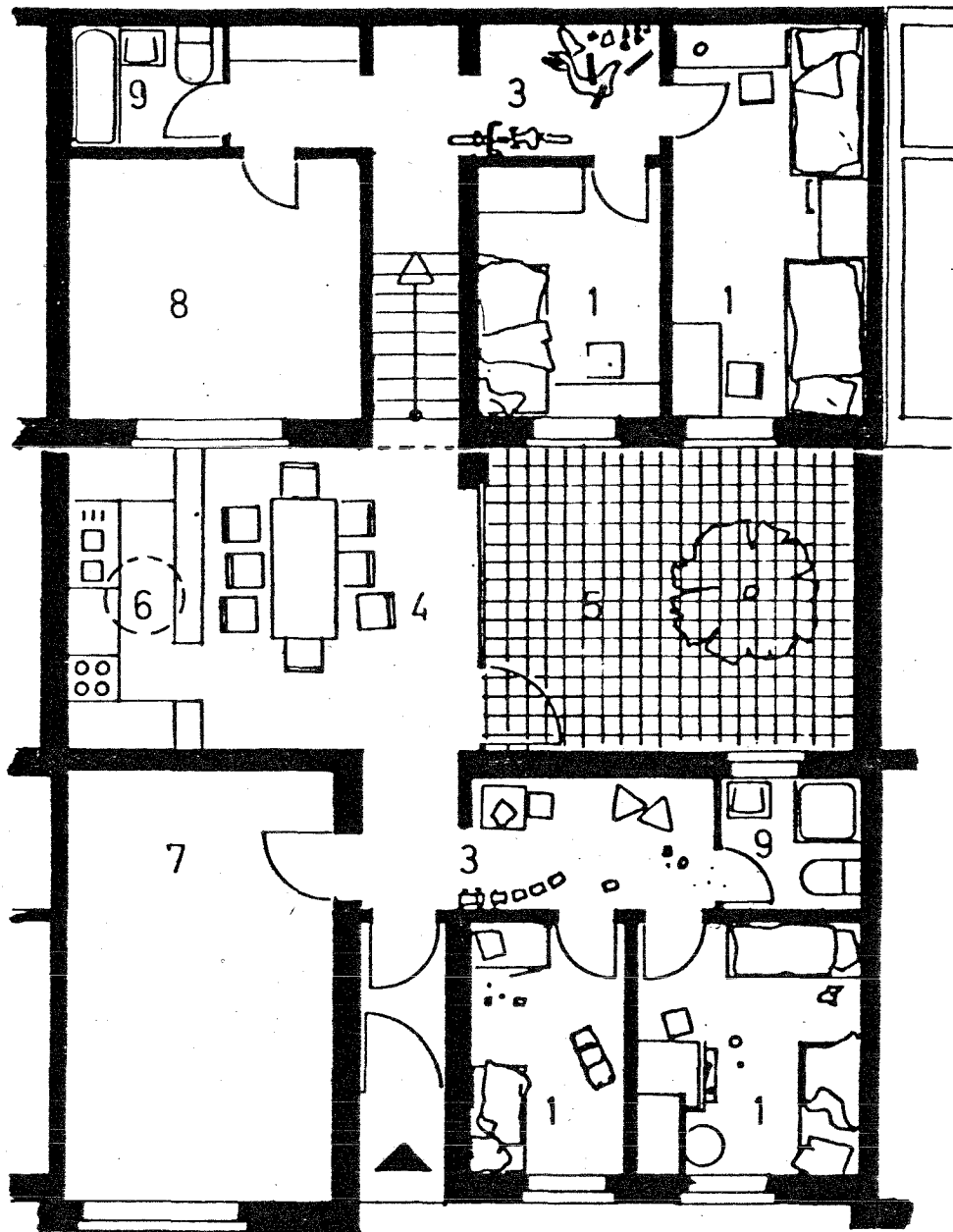
Bild Nr.13: Zimmer für kleine Kinder und für  
Jugendliche - Spengelin, SAGA  
Hamburg 1968

Bei dieser Wohnung ist deutlich zwischen den Zimmern für die kleineren und denen für die größeren Kinder unterschieden. Eine ideale Lösung wird durch die Treppe zwischen den Kleinkinder-Zimmern und dem Allraum verhindert.

Eine Anpassung der Zuordnung an die Entwicklung der Kinder ist hier kaum möglich, weil die Zimmer für die älteren Kinder und das Schlafzimmer nicht austauschbar sind.

Die Austauschbarkeit und unterschiedliche Zuordnung der Individualräume kann eine Anpassung an die Bedürfnisse der Kinder nur beschränkt ermöglichen. Eine Lösung für unterschiedliche Familienkonstellationen, unterschiedliches Alter der Kinder, also an die jeweils individuelle Situation der Familie, ist nur durch ein höheres Maß an Variabilität zu erreichen.





Haustyp:	4-6-gesch. Terrassenhaus
Wohnungsgröße:	4 1/2 Zimmer-Erdgeschoßlösung
Wohnfläche nach DIN 283	119,5 qm
Kinderzimmer 1 (1 Kind)	6,8 qm
Kinderzimmer 2 (1 Kind)	7,8 qm
Kinderzimmer 3 (2 Kinder)	10,2 qm
Kinderzimmer 4 (2 Kinder)	12,8 qm
Kinderduschbad	3,2 qm
2 X Vorraum	9,9 qm
(Hof nicht in Wohnfläche)	19,0 qm
Allraum	13,2 qm
Für Kinder nutzbare Fläche	64,0 qm
In % der Wohnfläche	53,6 %

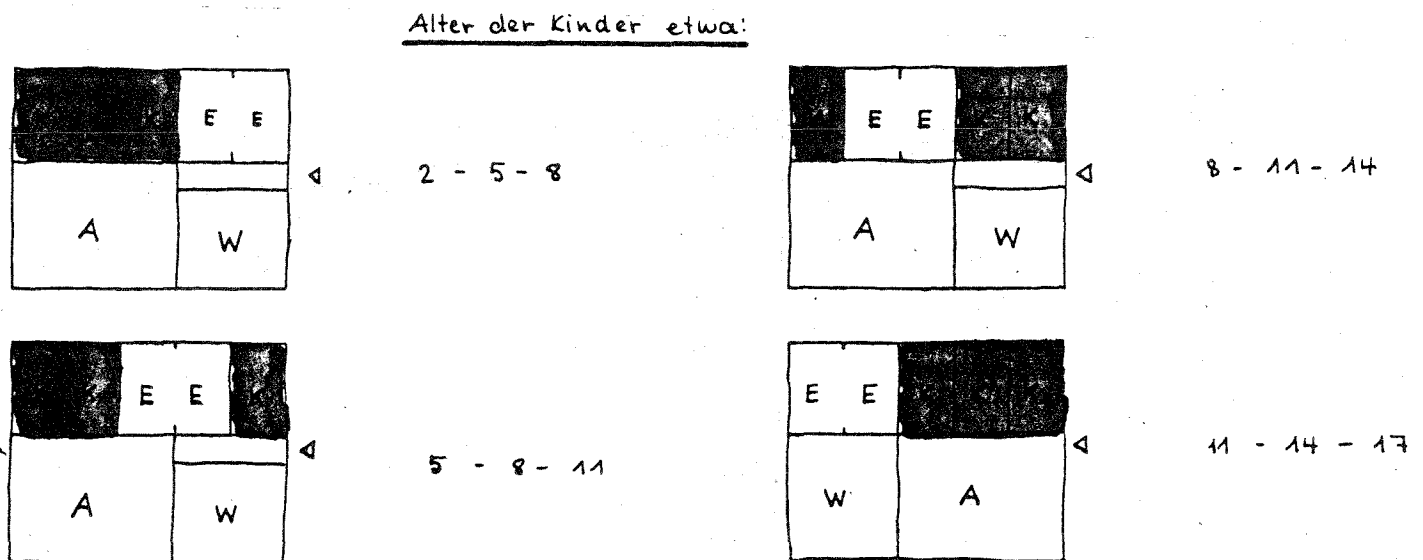
Bild Nr. 14: Schema-Skizze: Variable Anpassung  
an sich ändernde Wohnbedürfnisse  
der Kinder

Denkbar wäre eine Austauschbarkeit und unterschiedliche Zuschaltbarkeit der Individualräume. Jede Einheit könnte etwa 8-10qm groß sein. Durch variable Aufteilung könnten daraus Räume für 1,2 oder 3 Personen entstehen.

In der Schemaskizze ist dargestellt, wie sich die Aufteilung der Individualräume für eine Familie mit 3 Kindern im Laufe der Zeit verändern könnte, wie die Kinderzimmer mit zunehmendem Alter der Kinder immer weiter zum Eingang rücken.

Zum Schluß könnte ein Austausch zwischen Allraum und Wohnzimmer stattfinden. Die Eltern haben dann einen abgeschlossenen, ruhigen Rückzugsbereich, die Kinder sind inzwischen so groß, daß sie den Allraum in einem halbwegs ordentlichen Zustand halten können, so daß die Eltern den Allraum als Durchgang zu ihrem Wohnzimmer akzeptieren können.

Natürlich kann man sich diesen Ablauf auch in weniger Schritten vorstellen. Die Anzahl der Veränderungen dient hier mehr zur Verdeutlichung des Prinzips.



### Umsetzung der Planungsgrundsätze in die Praxis

Wenn Wohnungen nach den vier dargestellten Planungsgrundsätzen geplant werden, kommen sie den Bedürfnissen der Kinder erheblich stärker entgegen als herkömmliche Wohnungen, und es besteht eine höhere Chance, daß Eltern ihre Kinder in diesen weniger konflikträchtigen Wohnungen eher als gleichwertige Partner behandeln als das bisher meist der Fall ist.

Natürlich schließt sich hier die Frage an, wie die hier dargestellten Anforderungen in die Praxis umzusetzen sind. Dabei muß genau unterschieden werden zwischen solchen Anforderungen, die zu einer Vergrößerung der Wohnungsfläche oder einer Kostensteigerung durch erhöhten technischen Aufwand führen, und solchen Anforderungen, die durch eine Verschiebung der Raumproportionen oder Veränderungen in der Raumzuordnung oder -erschließung zu erfüllen wären. Eine Erhöhung der Mietbelastung ist für Familien, besonders solange die Kinder noch klein sind, nicht tragbar. Alle Anforderungen, die mit einer Kostensteigerung verbunden sind, können deshalb nur im Zusammenhang mit gezielten Förderungsmaßnahmen durchgesetzt werden. Die nachlassende Bereitschaft vieler junger Ehepaare, für das Aufziehen von Kindern auf Karriere- und Konsumangebote zu verzichten, sollte Anlaß genug sein, konkrete Erleichterungen für Familien mit Kindern zu schaffen.

Der Erfüllung der anderen Anforderungen stehen einerseits Normen und Förderungsrichtlinien entgegen, andererseits die Erwartungshaltung der Wohnungsabnehmer, also der Mieter oder Käufer, die die Qualität einer Wohnung immer noch an der Größe des Wohnzimmers und der technischen Ausstattung von Küche und Bad messen.

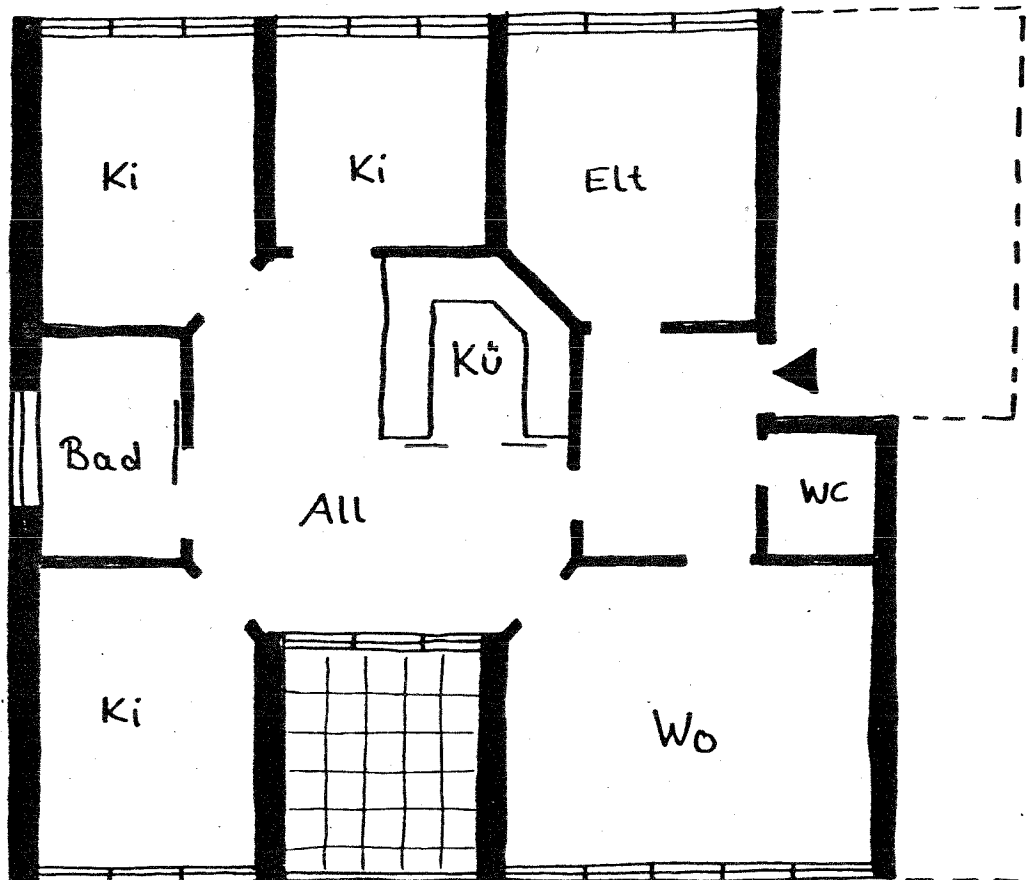
Die bisher dargestellten Beispiele sind alle aus realisierten oder zumindest begonnenen Bauvorhaben entnommen. Jeder dieser Grundrisse hat nur einzelne der angeführten Anforderungen erfüllt.

Im Anschluß an das Forschungsprojekt haben wir aufgrund der dargestellten Planungsgrundsätze einige Mustergrundrisse entwickelt. Es handelt sich hierbei um exemplarische Lösungen, die in ihren Details selbstverständlich noch für die jeweils konkrete Bauaufgabe differenziert werden müssen.

Bild Nr.15: Zentrale Wohnküche, Elternbereich  
am Eingang

Das erste Beispiel geht von einer relativ geringen Veränderung gegenüber herkömmlichen Grundrissen aus. Wichtig ist die zweiseitige Zuordnung des Wohnzimmers - das in seinen Abmessungen durchaus noch an gewohnte Maßstäbe heranreicht - auf der einen Seite zum Eingang, auf der anderen Seite zum zentralen Allraum. Er bildet mit der offenen Küche den Mittelpunkt der Wohnung, um den die Kinderzimmer herumgruppiert sind. Auch das Bad ist an den Allraum direkt angeschlossen, um es später in den Wohnbereich einzubeziehen.

Um das Elternschlafzimmer vor Lärmbelästigungen zu schützen, ist es gegenüber dem Wohnzimmer, etwas abseits vom Allraum angeordnet. Der Wohnungstyp ist auch zur Reihung geeignet, wenn man auf die natürliche Belichtung des Bades verzichtet.



98 qm

Bild Nr. 15



Bild Nr.16: Individualräume von Eltern und Kindern austauschbar

Zusätzlich zu den im vorigen Grundriß angewendeten Entwurfskriterien wurde hier noch die Teilbarkeit und Austauschbarkeit der Individualräume erreicht. Durch die leicht versetzte Anordnung der beiden Wohnungshälften wurde ein Übergang vom Wohnzimmer zum Allraum ermöglicht, der eine Diagonale ergibt. Durch das innenliegende Bad wird auch hier eine relativ große Haustiefe erreicht.

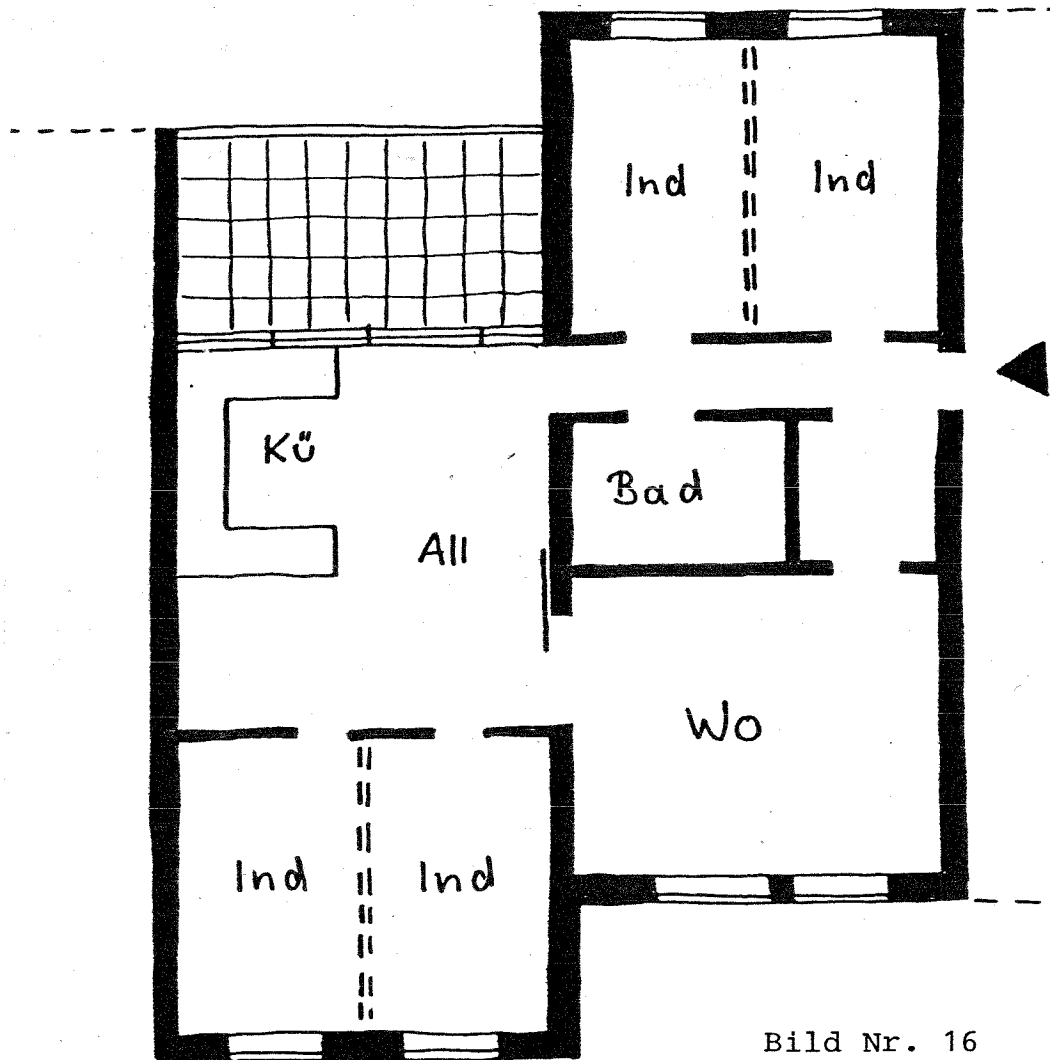


Bild Nr. 16

100 qm



Bild Nr.17: Dreiseitig belichteter Grundriß  
mit großem Allraum

Dieser Grundriß unterscheidet sich durch den sehr großen und vielfältigen Allraum erheblich von herkömmlichen Wohnungsgrundrissen. Das Wohnzimmer am Eingang ist wesentlich kleiner als gewohnt und ganz auf die Rückzugs-Funktion beschränkt. Auch hier sind die Individualräume austauschbar. Die differenzierte Form des Allraums ermöglicht nicht nur die Einrichtung verschiedener Nutzungsbereiche wie Eßecke, Bastelecke, Spielecke, sie ist auch gut geeignet, um bei Bedarf weitere Individualräume abzuteilen.

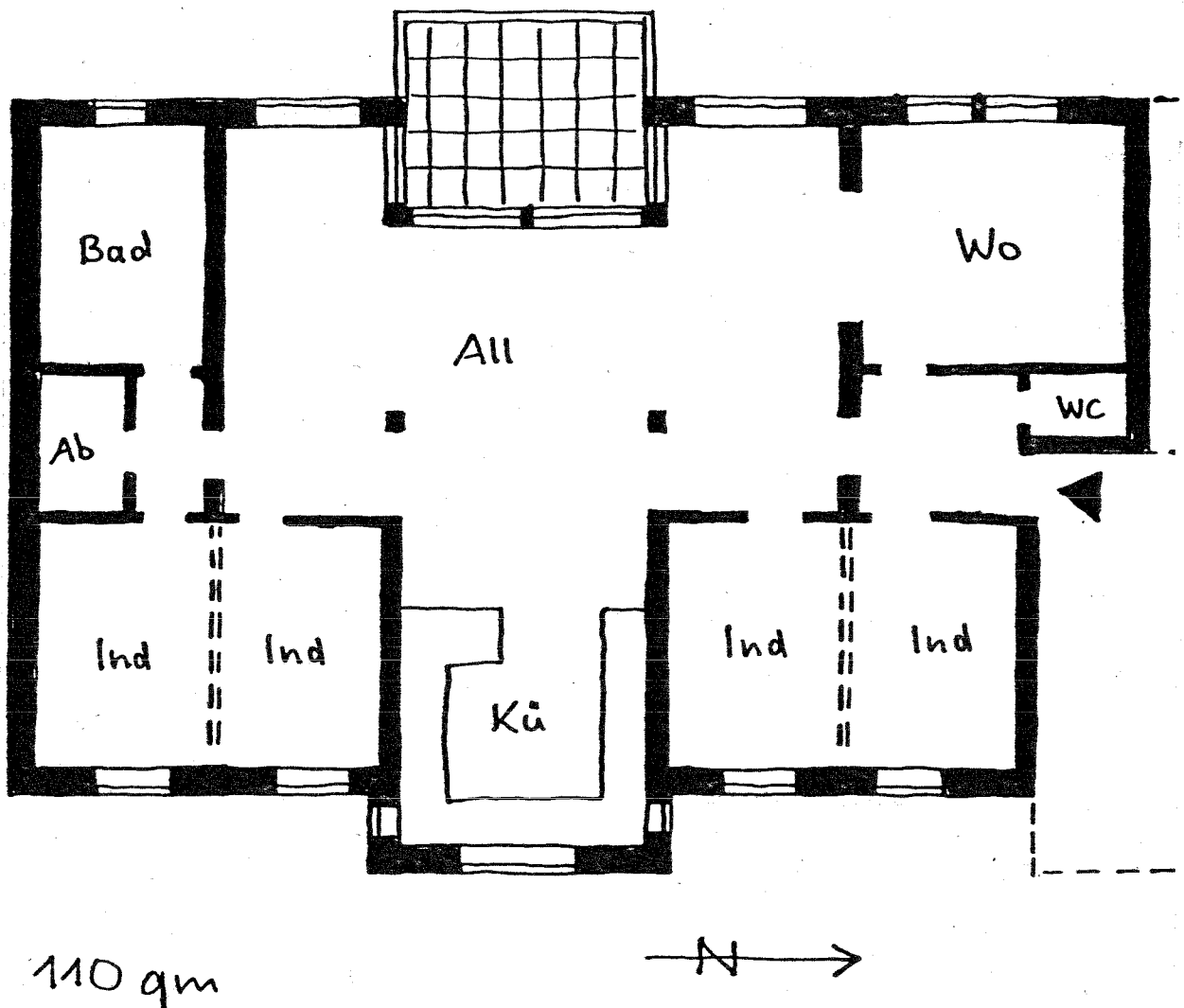


Bild Nr. 17

Ich hoffe, daß es mir gelungen ist, Ihnen einige positive Anregungen zu geben, in welcher Richtung die Entwicklung kindgerechter Wohngrundrisse weitergeführt werden könnte.

PLANEN AUS DER BASIS WOHNPSYCHOLOGISCHER  
BEDINGUNGSANLYSEN

Dr. Elisabeth Dessai

Nach Prof. Grete Meyer-Ehlers ist Wohnungsplanung "die gedankliche Vorwegnahme der Wohnungsnutzung". Wer diese Definition bei der Beurteilung von Wohnsituationen zugrunde legt, muß die meisten Neubau-Familienwohnungen als "ungeplant" abqualifizieren.

Erläuterungen an einem Beispiel (siehe Anlage 1.1): Die Wohnung existiert in Duisburg und wurde 1973 fertiggestellt. Absichtlich habe ich den Grundriß einer relativ großen (112 m<sup>2</sup>) Wohnung gewählt. Es wäre zu billig, die Schwächen einer billigeren Wohnung aufzuzeigen. Das Beispiel beweist, daß auch dann, wenn genügend Quadratmeter zur Verfügung stehen, wenn bessere Planung also ohne weiteres möglich wäre, Strukturen geschaffen werden, die ein konfliktreiches Zusammenleben der Familie vorprogrammieren.

Gehen wir einige typische Alltagssituationen in Gedanken durch:

Situation: Mark, 2 Jahre alt, spielt in der Wohnung, Vater kocht.

Der Zweijährige ist angewiesen worden, in seinem Kinderzimmer zu spielen. Er fühlt sich isoliert und abgeschoben. Sein Lernbedürfnis, sein Bedürfnis nach Kontakt und Geborgenheit veranlassen ihn, den abgelegenen küchenfernen Raum zu verlassen und sich mit seinen Bauklötzern in die Nähe des Vaters zu begeben. Im Korridor am Hauseingang und im Eingangsbereich des Wohnzimmers spielt er in der dunkelsten Ecke der Wohnung, was nicht gerade gut für seine Augen ist.

Es stört Vater nicht, daß er alle paar Minuten Marks Bauwerke bewundern muß; bei den manuellen Verrichtungen in der Küche kann er sich ideal nebenbei und beiläufig mit seinem Kind unterhalten und dadurch dessen geistige Entwicklung fördern. Trotzdem fordert er Mark auf, seine Bauklötze wieder ins Kinderzimmer zu tragen. Es ist ihm nicht bewußt, daß er die vorhandene Konzentrationsfähigkeit seines Kindes abbaut, indem er es zwingt, ein begonnenes, noch nicht vollendetes Werk abzubauen, also eine Arbeit vorzeitig abzubrechen. Dem Vater ist bewußt, daß Mark Unordnung und Schmutz in dem Bereich verbreitet hat, der immer sauber und ordentlich aussehen soll. Er treibt Mark zurück in das Kinderzimmer. Wahrscheinlich weiß er nicht, daß alle kleine-



ren Kinder danach drängen, zu Füßen der Bezugsperson zu spielen, daß sein Kind einem natürlichen, einem von der Natur eingebauten Bedürfnis nach Sprech- und Sichtkontakt gefolgt ist.

Mark gehorcht widerwillig, aber eine Viertelstunde später läßt er sich im Wohnzimmer, wo der Vater gerade die Zeitung liest, nieder. Es war ihm einfach unerträglich, isoliert in seinem Kinderzimmer zu hocken. Der Vater, der ihn nun für unartig, bockig, widerspenstig und böse hält, wird energisch: "Ab, marsch! Wozu hast du denn dein eigenes Zimmer!" Mark will nicht, er quengelt und sträubt sich - es kommt zu einer Auseinandersetzung, zu einem wohnsituationsbedingten Konflikt. Bei dieser Szene handelt es sich um eine Alltagsszene, die sich in den meisten Familien Tag für Tag mehrmals abspielt, Tag für Tag zehn oder noch mehr Jahre lang.

Wir haben es mit einem Nutzungskonflikt zu tun, der dadurch entstanden ist, daß zwei Bedürfnisse als unvereinbar aufeinander geprallt sind:

- a) das angeborene Bedürfnis des Kindes, in der Nähe der Bezugsperson zu spielen, und
- b) das Bedürfnis der Eltern, den sogenannten Wohntrakt, also den Eingangsbereich und das Wohnzimmer ordentlich aufgeräumt und repräsentativ zu halten.

Der Architekt, der für das Bauunternehmen diese Wohnung entworfen hat, ist selbst Vater von drei Kindern. Trotzdem hat er kinderfeindlich geplant. Nicht aus Bössartigkeit sondern aus Ignoranz. Er hatte keine Ahnung von den kindlichen Nutzungsgewohnheiten, denn er ist Vater nur im juristischen und biologischen Sinne, er hat nie über Monate oder Jahre hinweg hauptamtlich und ganztätig seine Kinder in der Wohnung betreut. Nicht er, sondern seine Frau hat Tag für Tag im Wohnzimmer die leidigen und ungemein nervenaufreibenden Möbelverteidigungskämpfe ausgefochten. Seine Frau wüßte schon, wie man konfliktvermeidend plant, aber sie wird nie in Planungspositionen gelangen; denn sie ist - eben weil sie Erfahrungswissen mit Kindern gesammelt hat, also jahrelang pausiert hat - beruflich weg vom Fenster.

Situation: Der Vater, Lehrer, will am frühen Nachmittag eine Stunde ungestört schlafen. Der zweijährige Mark und seine fünfjährige Schwester Gaby halten sich wegen des schlechten Wetters oder wegen der "Mittagsruhe" in der Wohnung auf.

Die Kinder haben sich fest vorgenommen, ganz leise zu sein. Aber sie sind noch zu jung, um ihr Versprechen zu halten. Als sie in einen Streit geraten, werden sie laut. Ihr Spiellärm wird von dem Vater deswegen als störend empfunden, weil er sich genau vor der Schlafzimmertür zuträgt. Es kommt zu einem Nutzungskonflikt, WEIL die Kinder dort spielen, wo sie sich laut Plan aufhalten sollen, nämlich im Kinderzimmer. Auch wenn der Vater einsichtig die Zähne zusammenbeißt und nicht wütend losbrüllt - er KANN sich am Abend nicht gelassen und ausgeruht geben, denn er IST nicht ausgeruht. Wohnsituationsbedingt ist die Familienatmosphäre belastet.

Situation: Die Kinder wollen mit Freunden auf der Terrasse spielen.

Auch die Kinderzimmer haben zur Terrasse hin eine Glasfront, aber es ist dem Architekten nicht eingefallen, wenigstens ein Fenster als Tür zu gestalten. Somit wird das Wohnzimmer zum Durchlaufzimmer. Ordnungskonflikte.

Situation: Die Kinder wollen und sollen im Freien spielen.

Kinderbetreuung wird von Eltern als weit weniger strapaziös empfunden, wenn die Kinder sich nicht dauernd in der Wohnung aufhalten, wenn sie sich draußen mit anderen frei bewegen können und abends müde getobt leicht einschlafen. Aber in diesem Haus, das ich wie zig Dutzend andere Mehrfamilienhäuser analysiert habe, gibt es eine Hausordnung, die ausschließlich den Interessen der Erwachsenen ohne Kinder dient. Vor dem Haus darf zu bestimmten Zeiten nicht, und wenn überhaupt, dann nur leise, gespielt werden. Dieser Hausordnungspunkt ist mehrheitlich beschlossen worden. Er kam dadurch zustande, daß in diesem Haus wie in vielen besseren Mehrfamilienhäusern die Kinderfamilien in der Minderheit sind; denn auf jeder Etage gibt es neben der großen eine kleine Wohnung, die sich nur für Zweipersonenhaushalte eignet und nicht jede große wird von Personen mit Kindern bewohnt.

Die Hausordnung zielt darauf ab, die Kinderlosen vor den Kindern, die als Lärm- und Schmutzmacher stören, zu "schützen". Konkret bedeutet der Hausordnungspunkt "Mittagsruhe", daß Eltern zwischen 12.00 und 15.00 Uhr nicht ruhen können, weil sie unter enormem Streß damit beschäftigt sind, ihre bewegungsdurstigen Kinder bewegungslos zu halten, damit die drei Angehörigen der kinderlosen Mehrheit, die um diese Zeit zu Hause sind, ungestört bei offenem Fenster schlafen können.

#### Planen auf der Basis wohnpsychologischer Bedingungsanalysen

In Dortmund will jetzt die Hoesch-Wohnungsbaugesellschaft mit Unterstützung des Bundesbauministeriums Wohnungen so umändern und erweitern, daß sie sich für Schichtarbeiter eignen. Der Bericht in der WAZ beginnt so: "Nicht so laut! Vater schläft!" Einige tausendmal am Tag zucken Kinder in Wohnungen zwischen Hamm und Rheinhausen unter dieser Mahnung der Mutter zusammen. Vater ist Schichtarbeiter. (22.4.80). Nachdem die Ärzte zahlreiche Krankheiten bei Schichtarbeitern diagnostiziert und als eine entscheidende Ursache auch die Wohnsituation angegeben haben, wird hier nun eine Planung in Angriff genommen, die bei der familiären Alltagssituation der Familie ansetzt: Vater braucht Schlaf, Kinder sind aber keine Apparate, die man nach Belieben abstellen kann. Also muß eine Lösung gefunden werden, die es dem Schichtarbeiter ermöglicht, ungestört zu schlafen, obwohl die Kinder in der Wohnung spielen und dabei naturgemäß laut sind.

Nicht nur wenn es um Schichtarbeiter geht, sollte die Analyse der familiären Alltagssituationen der Ausgangs- und Angelplanung der Wohnraumplanung sein. Über die Analyse der Alltagssituation gelangt man zu den möglichen Nutzungskonflikten, über die zu vermeidenden Nutzungskonflikte zu einem Bedingungskatalog, dessen Erfüllung die Voraussetzung dafür ist, daß ein Projekt kindergerecht und somit elternfreundlich genannt werden kann.

Auf der Grundlage dieser von den Alltagssituationen ausgehenden Bedingungsanalyse, die ich ausführlicher in dem Buch "Wohnen und Spielen mit Kindern - Alternativen zur familienfeindlichen

Architektur" vorgestellt habe, wurde

- a) das Haus "Wohnen mit Kindern" in Moers geplant und
- b) der Wettbewerb der Leonberger Bausparkasse  
"Kindergerecht Bauen" konzipiert.

Zum Modellhaus "Wohnen mit Kindern" zu Moers

Vor über 5 Jahren gedanklich entworfen, gelangt es erst jetzt nach dem sogenannten Jahr des Kindes zur Verwirklichung.

Obwohl es sich nur um ein kleines, bescheidenes Vorhaben handelt, waren die zu überwindenden Schwierigkeiten groß: einerseits fahren Behörden lieber im alten Gleis und andererseits sind Männer, die nie Aktiv-Väter waren, oft unfähig, die Notwendigkeit kindergerechter Planungen zu erkennen.

Der Verein "Wohnen mit Kindern" dachte ursprünglich an ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit circa 12 Wohnungen. Das Konzept wurde von der Gesamthochschule Duisburg mittels einer Erhebung in einem Neubaugebiet Müttern und Kindern unter 10 Jahren vorgestellt. Die Zustimmung lag bei 95 %. Auch wenn sie eine höhere Miete als für eine gleich große Wohnung zu zahlen hätten, wollten die befragten Mütter sofort in ein kindergerechtes Haus mit konfliktvermeidend vorgeplanten Wohnungen umziehen. Nachdem die wissenschaftliche und unabhängige Erhebung bewiesen hatte, was die Gründungsmitglieder des Vereins "Wohnen mit Kindern" aus Erfahrung wußten, nämlich, daß ein enormer Bedarf besteht, erklärte sich die Stadt Moers bereit, ein Haus "Wohnen mit Kindern" als Experiment zu fördern.

Da aber das von der Stadt zur Verfügung gestellte Grundstück Zweigeschossigkeit verlangte, mußten wir das Konzept ändern. An die Stelle der kostengünstigeren Dreigeschossigkeit trat die Zweigeschossigkeit, an die Stelle des kindergerechten Wohnens auf einer Ebene trat das schwierigere Wohnen auf zwei Ebenen. Im Rahmen des Vorgegebenen hat der von dem Verein ausgewählte Architekt Professor Thesing in enger Zusammenarbeit mit den Vereinsmitgliedern eine familiengerechte Alternative zu den üblichen Reihenhäusern gefunden (siehe Anlage 1.2).

Tippen wir einige Alltagssituationen kurz an:

Situation: Das Kind drängt in die Nähe der Bezugsperson

Da es im Küchenbereich einen allgemeinen Familien- und Spielraum gibt, der Kinderverhalten gut verträgt, muß das Kind nicht ins küchenferne Kinderzimmer abgeschoben werden.

Situation: Das Kind läuft dauernd zwischen Butterbrot und Sandkasten hin und her.

Anders als in üblichen Reiheneigenheimen durchquert das Kind bei dieser Sozialbaumietwohnung nicht den repräsentativen Bereich. Sandspuren provozieren keine Wutanfälle ordnungsliebender gestreßter Eltern.

Situation: Vater schläft

Außer den Schichtarbeitern der Industrie gibt es auch andere Eltern - Lehrer, Krankenschwestern, Assistenzärzte etc. -, die tagsüber für einige Stunden Schlafruhe benötigen. Das sich das Kind zum lauten Gemeinschaftsspiel unten im Küchenbereich aufhält und infolgedessen nicht vor der Schlafzimmertür herumlärmt, kann Vater schlafen und Mutter auf Ermahnungen verzichten.

Situation: Kollegin Meier kommt für ein kurzes Arbeitsgespräch vorbei

Obwohl die Kinder im Familienbereich und nicht abgeschoben isoliert gespielt haben, findet kein nervöses Aufräumen mit hochroten Entschuldigungen statt; denn das kleine Elternwohnzimmer an der Straßenseite, in das Mutter ihre pingelige und kritische Kollegin führt, ist gästegerecht in Ordnung. Ohne Ermahnungen haben die Kinder diesen Rekreationsraum für entspannungsbedürftige Elternteile gemieden: es gab und gibt für sie keinen Anlaß, keinen Anreiz, in dieses Zimmer zu drängen, das weder im Küchenbereich noch an der Spielgartenseite liegt und das vor allem nicht der einzige GEMEINSCHAFTSRAUM der Wohnung ist.

Situation: Nachbar Müller kommt mit seiner Vierjährigen an der Hand zu Besuch

Jeder, der schon einmal mit Kindern bei anderen zu Gast war, kennt die schlimme Nervosität, die sich einstellt, wenn das mitgebrachte Kind partout nicht von der Seite der Eltern weichen will und man permanent aufpassen muß, daß es bei dem Gast-

geber durch Anfassen ja nichts kaputt und/oder dreckig macht. Als Gast mit Kind weiß Herr Müller es zu schätzen, im family-room an der Gartenseite bewirtet zu werden. Dieser gemütliche Raum, der ähnlich wie die Alltagsstube im niedersächsischen Bauernhaus nur deswegen so leger gehandhabt wird, weil es den zweiten kleinen Wohnraum, den aufgeräumten und repräsentativen gibt, ist so strapazierfähig, daß Gast Müller auf seine Tochter nicht aufpassen muß. Er kann sich mit den Gastgebern wirklich entspannt unterhalten, zumal seine Tochter durch die Zuordnung Familienraum-Spielgarten geradezu aufgefordert wird, sich aus dem Schutz des Vaters ins Freie zu begeben.

Situation: Das Kind will und soll möglichst viel draußen spielen

Durch die Zuordnung Küche-Allraum-Garten sozusagen vorprogrammiert, nutzt es die sonnigen Stunden für gesundes Bewegungsspiel im Freien, wenn wie hier ein kreatives Angebot lockt. Da Ruf- und Sichtkontakt zur Wohnung gewährleistet sind und die Freispielzone verkehrsgeschützt ist, brauchen die Eltern sich selbst bei Krabbelkindern keine Sorgen zu machen.

Der aufwendigste Spielplatz bleibt jedoch eine Fehlinvestition, wenn Nachbarn das lärmende Spiel im Freien nicht dulden mögen.

Und nun kommen wir zu einer Forderung, die Nah-Integration der Menschen mit gegensätzlichen Wohnbedürfnissen zugunsten einer Distanz-Integration aufzugeben.

Getto, Nah-Integration und die vernünftige Alternative zu beiden Extremen: Plädoyer für das Konzept der Distanz-Integration

Für die nur 5 Wohnungen des Moerser Experiments haben sich bei mir telefonisch bereits an die 500 Interessenten gemeldet. Es ist nicht das Wohnen im Reihenhausstil, das sie - wie ich vermutet hatte - lockt, es ist das Wohnen in kinderfreundlicher Nah-Nachbarschaft. Motto: "Dann brauche ich endlich keine Angst mehr zu haben, daß sich irgendeiner über meine Kinder beschwert."

Für mich ist diese überwältigende Nachfrage, die mich bereits viele dutzend unbezahlte "Maklerstunden" gekostet hat, eine Art Volksabstimmung. Sie sollte ebenso wie die 95 %ige, also fast 100%ige, Zustimmung, die von Wissenschaftlern der Gesamthochschule bei Müttern ermittelt wurde, dazu auffordern, lieb gewonnene Vorstellungen kritisch zu überprüfen und sich u.a. zu fragen,

ob man nicht mangels Erfahrungswissen einem Klischeedenken verfallen ist.

Typisches Klischeedenken ist die Annahme, daß pensionierte Personen mehrheitlich und begierig gern als Babysitter tätig werden. Von dieser These, die von der Wirklichkeit immer und immer wieder widerlegt worden ist, ausgehend, hat man die soziale Integration von Alt und Jung in der Form angestrebt, daß man neben einer großen Wohnung für Kinderfamilien eine kleine für bereits wieder kinderlose Ältere angesiedelt hat. Motto: Die jungen Leute brauchen abends einen Babysitter und die Alten brauchen eine Beschäftigung. Die Wirklichkeit hat aber überall gezeigt - ich kann mich dabei nicht nur auf eigene Beobachtungen sondern auch auf Briefe stützen, die mir Verwalter großer Hauskomplexe geschrieben haben -, daß die Pensionierten zwar eine Beschäftigung suchen, jedoch nur selten die als Babysitter. Wer selbst Kinder betreut hat, kann die Alten verstehen: Kinderbetreuung ist nämlich eine anstrengende Tätigkeit. Hinzu kommt, daß die Erziehungsvorstellungen der Eltern und Pensionäre oft erheblich divergieren. Es gibt eine Minderheit, die als Kinderbetreuer tätig ist, aber dabei handelt es sich um die Betreuung der eigenen Enkel, zu denen man naturgemäß eine enge Beziehung hat. Eine Minderheit innerhalb dieser Minderheit zeigt einen Bedarf an wohnpsychologisch vorgeplanten Dreigenerationenwohnungen. Da wir meinen, daß eine pluralistische Gesellschaft für alle Gruppen, auch für prozentual kleine Gruppen, ein Angebot zu erstellen hat, hat mein Institut zusammen mit Riemann und Partner angefangen, die Bedingungsanalyse für Dreigenerationenwohnungen zu entwickeln.

Meines Erachtens ist es einigermaßen absurd, einerseits den Alten, die noch als Enkelbetreuer tätig sind, keine Dreigenerationenwohnungen anzubieten und andererseits die Alternmehrheit, die selbst die eigenen Enkel nur sonntags oder für eine begrenzte Zeit aushalten kann, dazu zu zwingen, Wand an Wand neben naturgemäß lauten, fremden Kindern zu wohnen.

Neben diesem Konzept der Nah-Integration wurde häufig das andere Extrem, nämlich das Getto, realisiert, d.h. Alte in großer Anzahl werden unter sich gehalten, oft genug fern ab vom Schuß in ruhiger Waldlage.

In der Distanz-Integration sehe ich einen vernünftigen Mittelweg, der Kontakte zwischen Kindern und Kinderlosen bzw. Pensionären ermöglicht, ohne sie zu erzwingen. Getto würde bedeuten: In den 100 Wohnungen an der Mozartstraße leben ausschließlich Alte bzw. Kinderfamilien. Nah-Integration würde bedeuten: An jedem Treppenflur der Neubauhäuser an der Mozartstraße leben ruhebeürftige Alte Wand an Wand neben bewegungsdurstigen Kindern. Distanz-Integration hieße: In dem ersten Haus mit 10 bis 15 Einheiten wohnen Kinder, in dem zweiten ebenfalls überschaubaren Komplex wohnen Ruheliebende. Die Pensionäre haben nur ein paar Schritte zu tun, um Kontakt zu Kindern aufzunehmen, wenn sie aber ruhen wollen, können sie das ungestört; denn die Distanz zu den Kinderwohnungen ist groß genug, um vor Lärmbelästigung zu schützen.

Während auf der Basis der Distanz-Integration die soziale Integration zumindest möglich ist, wird sie auf der Basis der Nah-Integration enorm erschwert. Denn Gestörte sind nicht gutwillig. Daß Kinder vor großen gemischten Hauskomplexen sich einen Spaß daraus machen, alten Leuten mit dem Kettcar vor die Beine zu fahren, haben die Verfechter der Nah-Integration mit ihrem Defizit an Erfahrungswissen verschuldet. Für das Kind, das in der Wohnung dauernd ermahnt wird - "Sei still! Sonst beschwert sich gleich wieder der Opa von nebenan!" - ist der alte Mensch der natürliche Feind, an dem Rache zu nehmen ist.

Ich plädiere für die Multiplikation von "Wohnen mit Kindern"-Häusern. Als Vorbild können

- a) das Moerser Projekt<sup>1)</sup> und
- b) die Realisationen der Preisträger des Wettbewerbs der Leonberger Bausparkasse<sup>2)</sup>

dienen. Im Zeitalter des Geburtenrückgangs findet man jetzt vielleicht für die aus rein humanitären Gründen erhobene Forderung, jungen Eltern Wohnsituationen anzubieten, in denen sie Kinderbetreuung nicht als nervenaufreibende Strapaze erleben, eher Gehör. Ob im Reihenhausstil à la Moers oder als Etagenwohnung à la Leonberg, es kommt darauf an, den über die Analyse

---

1) Unterlagen: Gemeinnützige Baugesellschaft der Stadt Moers,  
Weggeoldstraße, 4130 Moers 1

2) Unterlagen anzufordern bei: Leonberger Bausparkasse, Presse-Abteilung  
(Bauer/Metzger), Lindenstr. 21  
7250 Leonberg



von Alltagssituationen ermittelten wohnpsychologischen Bedingungskatalog architektonisch umzusetzen.

Das ausgiebige Freispiel ist im Moerser Projekt deswegen gewährleistet, weil das Projekt ganz offiziell als Haus "Wohnen mit Kindern" geführt werden soll. Dadurch wissen die Interessenten vorher, was auf sie zukommt. Wer einzieht, weiß vorher, daß die Nah-Nachbarn kinderfreundlich sind, denn andernfalls hätten sie ja keine Hausordnung gut gefunden, in der es u.a. heißt, daß das Spielen in der sonnigen Mittagszeit besonders zu fördern ist.

Die Bedürfnishomogenität ist auch eine optimale Voraussetzung für echte, also nicht künstlich ausgesetzte Nachbarschaftshilfe; denn da ALLE kleinere Kinder haben, kann man sich GEGENSEITIG nützlich sein. Hilfe, für die man sich nicht revanchieren kann, wird - wie das Experiment Berlin-Lichtenrhade zeigt - nicht in Anspruch genommen. Die Auswertung der sogenannten Familienwohnetagen hat ergeben, daß das Angebot des den einzelnen Wohnungen vorgelagerten Gemeinschaftsraums stets nur dann genutzt wird, wenn alle Anlieger Kinder haben. Während die Eltern Müller und die Eltern Meier sich schon mal abwechseln bei der Kinderbeaufsichtigung, wird der Dienst alter oder auch junger kinderloser Nachbarn nicht in Anspruch genommen, sei es, weil er gar nicht angeboten wird, sei es, weil man als Eltern keine Möglichkeit sieht, sich für den Dienst zu revanchieren. Aus diesen Erfahrungen klug geworden, will man in Berlin jetzt freiwerdende Wohnungen der Familienwohnetagen ausnahmslos an junge Kinderfamilien vergeben. Das heißt, daß man de facto jetzt das Konzept anwenden will, für das ich seit Jahren beharrlich plädiere.

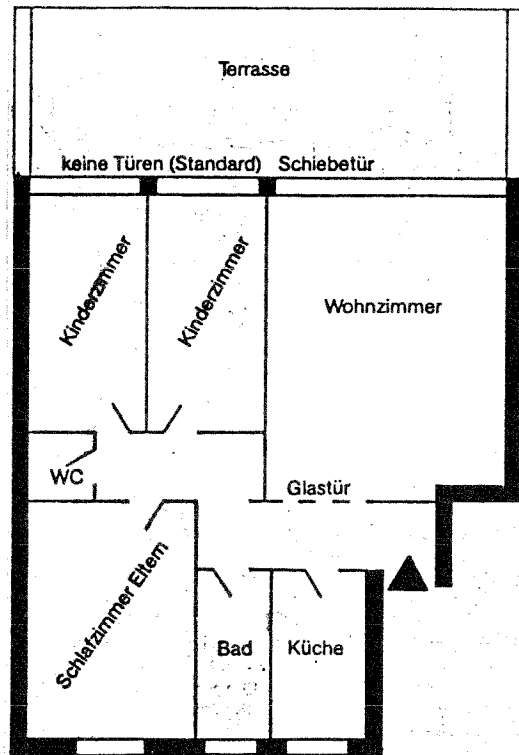
Es ist heute Mode geworden, über die Isolation der Stadtmenschen zu klagen. Diese Isolation resultiert nicht nur aus der Unüberschaubarkeit großer Wohnkomplexe sondern auch aus der mangelnden Notwendigkeit, mit den Wohnungsnachbarn Kontakt zu pflegen. Die oft idealisierte "funktionierende" frühere Dorfgemeinschaft hatte, wie schon das Wort funktionierend sagt, eine funktionale Grundlage. Man hat sich miteinander arrangiert, weil man in vielen praktischen Angelegenheiten des Alltags gegenseitig aufeinander angewiesen war. Diese gesunde Basis der wechselseitigen Nützlichkeit ist in den heutigen sogenannten Hausgemeinschaften nicht mehr gegeben.

Anscheinend wird das Fehlen einer Gemeinschaft von immer mehr Menschen als Mangel empfunden. Zunehmend häufiger berichten die Medien von Personengruppen, die gemeinsam ein großes renovierungsbedürftiges altes Mietshaus gekauft oder gemeinsam eine Reihe von Reihenhäusern gebaut haben. Wesentliches Merkmal dieser Gemeinschaften ist, daß sie sich freiwillig und bewußt zusammengefunden haben. Vor Bezug der Wohnungen haben sich alle persönlich gekannt und festgestellt, daß sie zusammen passen. Dieses Zusammenpassen als gut Voraussetzung für eine funktionierende Nachbarschaftsgemeinschaft könnte heute in Mietshäusern über spezifische Hausordnungen erzielt werden. Eine Hausordnung, aus der z.B. ganz unmißverständlich hervorgeht, daß man dem Entfaltungsdrang der Kinder mit größter Toleranz begegnen wird, zieht einen ganz bestimmten Elterntyp an und läßt andere Interessenten zurückschrecken. Indem man den Interessenten vor Vertragsabschluß über den spezifischen Charakter des Hauses X Y, im Moerser Fall über den besonders kinderfreundlichen Charakter des Hauskomplexes "Wohnen mit Kindern" aufklärt, und sei es auch nur durch das Überreichen der Hausordnung, gibt man ihm die Möglichkeit, eine bewußte Entscheidung zu treffen: Was ist mir das beruhigende Gefühl, daß niemand über meine Kinder meckern wird, wert? Bin ich bereit, dafür den Preis zu zahlen, daß auch ich wohlwollend bleibe, wenn mich die Kinder der Nachbarn stören? Es wäre durchaus denkbar, in einem Teil der "Wohnen mit Kindern"-Häuser zum Beispiel zwei kleine Wohnungen anzubieten. Diese könnten möglicherweise attraktiv sein für ein Studentenpaar, das an einen Nebenverdienst durch Familienhilfe denkt oder für eines der seltenen Altenpaare, die erst richtig aufblühen, wenn es um sie herum tobt und lärmt.

Worauf es ankommt, ist, daß der Wohnungssuchende wählen kann, wählen z.B. zwischen einem Haus "Wohnen mit Kindern" und einem willkürlich gemischten Mehrfamilienhaus, so daß diejenigen, die im Interesse ihrer Kinder eine Gemeinschaft mit Leuten, die ähnliche Wohnvorstellungen haben und ähnliche Prioritäten setzen und mit denen man einen soliden Kontakt auf der Basis gegenseitiger Nützlichkeit pflegen kann, suchen, ein solches Angebot auch tatsächlich vorfinden.

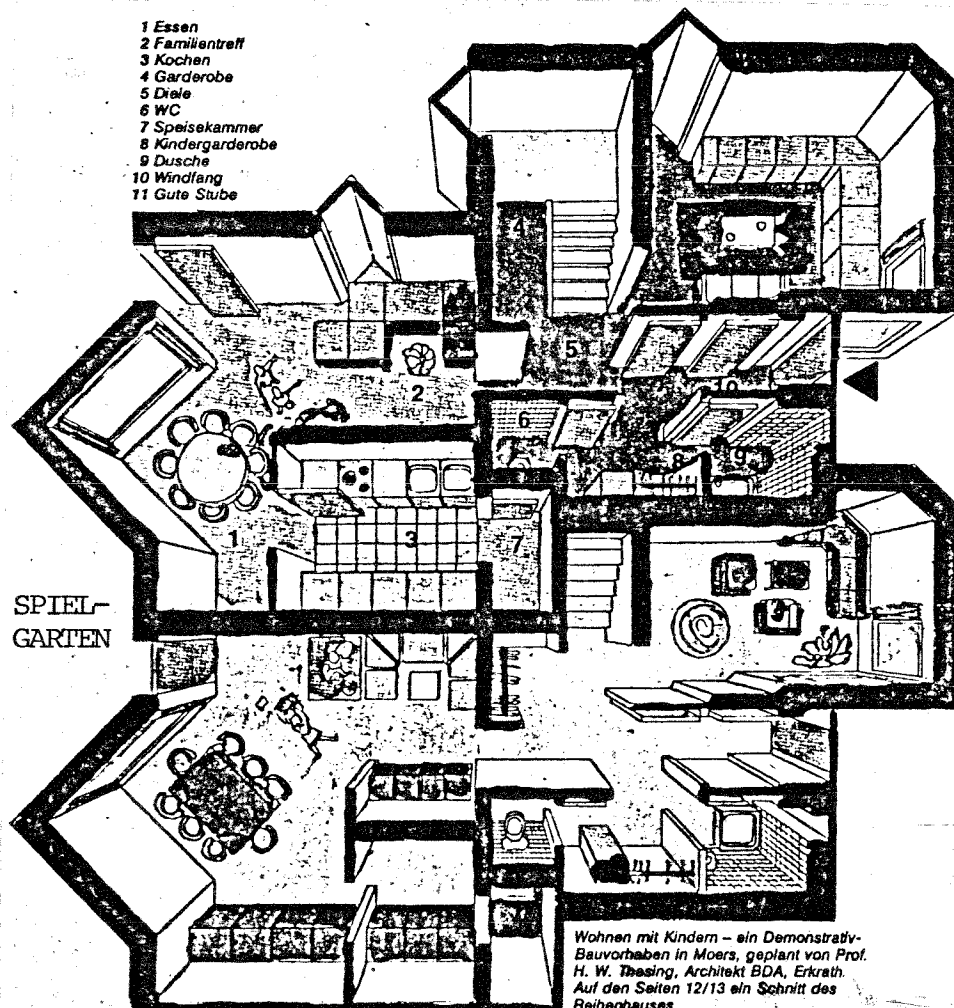
Wie möchten die Menschen wohnen? Wer das feststellen will, muß Alternativen zur Auswahl anbieten. Was es nicht gibt, kann nicht nachgefragt werden. Indem wir "Wohnen mit Kindern-Häuser" bauen, indem wir die homogene Gemeinschaft inmitten der sozial gemischten Siedlung als Möglichkeit konkret anbieten, ermöglichen wir es uns, festzustellen, ob dieses Wohnen auf der Basis des Konzepts der Distanz-Integration geschätzt oder abgelehnt wird. Von den circa 500 Anrufern hatten die allermeisten nur zwei Kinder. Da das Land NRW inzwischen die Auflage gemacht hat, daß alle Wohnungen an Kinderreiche zu vergeben sind - der Verein Wohnen mit Kindern hatte die Vorstellung, je vier Durchschnittsfamilien eine kinderreiche zuzuordnen - ist der infrage kommende Personenkreis geschrumpft. Dennoch wird es mit absoluter Sicherheit - das Haus befindet sich ja noch nicht einmal im Bau, und es wurde noch keine einzige Annonce aufgegeben - für jede Wohnung mehrere Interessenten geben. Absicht des Vereins ist es, bei der Auswahl als wichtigstes Kriterium das Alter der Kinder zugrunde zu legen: Je jünger, desto größer die Chance. Einerseits weil die Entfallungsweichen im frühkindlichen Alter gestellt werden, andererseits weil die kindergerechte Wohnsituation möglichst lange von Kindern genutzt werden soll. Ein Teil des Darlehens soll an das Merkmal Kind gekoppelt werden, dergestalt, daß die Miete rapide steigt, wenn die Kinder groß sind und dadurch die kinderlos gewordenen Eltern Fehlbeleger geworden sind.

ANLAGE



Grundriss einer Wohnung, die 1973 in Duisburg fertiggestellt wurde und die ein konfliktreiches Zusammenleben der Familie vorprogrammiert.

1.1



1.2

GRUNDLAGEN ZUM WOHNUNGSBAU FÜR  
KÖRPERBEHINDERTE

BauDir. Dipl.-Ing. Joachim Brohm

Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern, wie Schweden, Dänemark oder Holland, wurden in der Bundesrepublik die Bedürfnisse behinderter Menschen im baulichen Bereich verhältnismäßig spät berücksichtigt. Das hat sich in der Wiederaufbauepoche vor allem für die Körperbehinderten, die auf besondere bauliche Maßnahmen angewiesen sind, nachteilig ausgewirkt. Nach Schaffung der planerischen und finanziellen Voraussetzungen in den siebziger Jahren wurde der Bau von Behindertenwohnungen und die behindertengerechte Gestaltung der Wohnumgebung zunehmend von Bund, Ländern und Kommunen gefördert. Dafür fehlte es an verlässlicheren Aussagen über den Bedarf an Behindertenwohnungen und über geeignete Lösungsmöglichkeiten. Hierzu sollte die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau an Kurt Juster und Joachim Brohm in Auftrag gegebene Forschungsarbeit "Die Wohnsituation der Körperbehinderten in der Bundesrepublik Deutschland" beitragen.

Die Verfasser der Forschungsarbeit sahen ihre Aufgabe darin, nicht nur die augenblickliche Wohnsituation der Körperbehinderten und die bisherigen Aktivitäten im Behindertenwohnungsbau zu beschreiben, sondern darüberhinaus noch nicht bekannte Wohnbedürfnisse Körperbehinderter darzustellen und hierfür Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Der Bericht ist bewußt auf die Behindertengruppe abgestellt, die die größten Investitionen für eine behindertengerechte Gestaltung der baulichen Umwelt erforderlich macht: Die Gruppe der Rollstuhlbenutzer. Die Art, in der die umfangreicheren baulichen Probleme der rollstuhlgebundenen Behinderten gelöst werden, wirkt sich beispielgebend zugunsten aller anderen Behindertengruppen aus und beschleunigt die volle Integration aller Behinderten.

#### Zahl der Körperbehinderten

Für Investitionen zugunsten eines behindertengerechten Wohnungs- und Städtebaues wird immer wieder die Frage nach der Zahl der Behinderten gestellt. Da es keine Meldepflicht für Behinderte gibt, sind wir auf repräsentative Stichproben aus der Gesamt-

bevölkerung angewiesen; so auf die Werte des Microcensus in Form einer Haushaltsbefragung von 1 % der in der Bundesrepublik vorhandenen Haushalte. Nach der Hochrechnung gibt es zurzeit etwa 4,1 Millionen Behinderte; das sind etwa 6,9 % der Bevölkerung. Hierin sind die unterschiedlichsten Arten von seelischen, geistigen und körperlichen Behinderungen enthalten. Konzentrieren wir uns auf die Behinderten, die besondere bauliche Maßnahmen erforderlich machen, so sind ca. 250.000 rollstuhlgebundene Behinderte zu nennen.

Die Gefahr der Ermittlung und Wiedergabe derartiger abstrakter Zahlen liegt darin, daß sie ebenso abstrakte Maßnahmen heraufbeschwören kann, wie z.B. die immer wiederholte Forderung, automatisch einen Anteil des Wohnungsneubaues von vornherein als Wohnungen für Körperbehinderte auszuführen. Dabei blieben aber die tatsächlichen Haushaltsgrößen, die unterschiedlichen Behinderungsarten und -grade, die verschiedenen Betreuungsanforderungen und die notwendigen Bezüge zur Öffentlichkeit und Umgebung, wie Berufsausübung, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitgestaltung usw. völlig unberücksichtigt; alles Dinge, die besonders für den Behinderten für ein selbständiges Leben entscheidend sind.

#### Differenzierte Wohnbedürfnisse Körperbehinderter

Für die Schaffung geeigneter behindertengerechter Wohnformen sind daher differenziertere Aussagen Voraussetzung. Hierzu wurden im Rahmen der Forschungsarbeit Körperbehinderte, in erster Linie Rollstuhlbenutzer, der unterschiedlichsten Altersgruppen befragt. Wenn im Vergleich zur Gesamtzahl der Behinderten Befragungsergebnisse von nur ca. 900 Körperbehinderten ausgewertet werden konnten, so lassen sich die Antworten von der Qualität her doch als sehr aussagekräftig bezeichnen:

1. Das Hauptproblem für den heranwachsenden Behinderten, wie für den Menschen, der plötzlich durch Krankheit oder Unfall auf den Rollstuhl angewiesen ist, besteht darin, daß seine bisherige Wohnung nicht mehr ausreicht; zu kleine Räume für den Rollstuhl, ungeeignete Sanitärräume und Küchen, unüberwindbare Treppen und Stufen werden bemängelt.

In Einfamilienhäusern werden vom Behinderten im Vergleich zu Geschloßwohnungen bessere Anpassungsmöglichkeiten an die Behinderung gesehen, einmal wegen der meist ebenerdigen Zugänglichkeit, zum anderen wegen der Eigentumsform, die ungern aufgegeben wird. Im eigenen Heim werden bauliche Mängel auch eher in Kauf genommen, als in einer Mietwohnung.

In Geschloßwohnungen werden nur geringe Anpassungsmöglichkeiten gesehen; die Umzugsbereitschaft in eine geeignete Behindertenwohnung an anderer Stelle ist wesentlich höher als beim Eigenheim.

Die Umzugsbereitschaft ist ferner abhängig vom Alter der Behinderten; sie nimmt mit wachsendem Alter ab.

2. Das zweite Problem ist die notwendige Betreuung, da sie eine wichtige Voraussetzung für ein Leben außerhalb eines Heimes darstellt. Eine erforderliche Hilfe betrifft vor allem folgende Vorrichtungen:

- An- und Auskleiden
- WC-Benutzung
- Waschen und Baden
- Wechsel Rollstuhl-Bett
- Mahlzeiten.

Ein wesentlicher Teil der rollstuhlgebundenen Behinderten ist auf Hilfe, mindestens in dem einen oder anderen Fall, angewiesen. Die Intensität dieser Hilfen ist jedoch stark abhängig von Behinderungsart und -grad, wie auch vom Alter. Jüngere Jahrgänge können wesentlich mehr Verrichtungen selbständig durchführen, als ältere. Das hängt damit zusammen, daß die Rehabilitationsstätten die Einübung selbständiger Tätigkeiten jetzt eingehender praktizieren als früher.

Die Hilfe wird zur Hauptsache von der Familie übernommen, bei der die meisten Behinderten auch wohnen. Nur in geringem Umfang wird sie von Nichtfamilienangehörigen geleistet. Es ist aber ablesbar, daß insbesondere jüngere Behinderte in zunehmendem Maße von der Familie wegstreben zu eigenen Wohnungen, um so der Gefahr einer Überbehütung zu entgehen.



3. Das dritte Problem ist die Erreichbarkeit der Wohnumgebung. Hierzu gehört die Forderung nach einem ausreichenden Angebot geeigneter Ausbildungs- und Arbeitsplätze, was von Behindererten, die in größeren Städten leben, günstiger beurteilt wird, als von Behinderten aus kleineren Städten und Gemeinden. Auch die Möglichkeit, selbst einkaufen zu können, auf einer Behörde seine eigenen Angelegenheiten vertreten zu können und auch außerhalb der eigenen Wohnung seine Freizeit verbringen zu können, gehört hierzu. Die befragten Rollstuhlbenutzer beklagen übereinstimmend, daß ihnen im großen Umfang Geschäfte, Apotheken, Gaststätten, Kinos, Postämter, Theater, Büchereien, Sportanlagen usw. unerreichbar seien.
  
4. Allgemein ist zu beobachten, daß die heutige Behindertengeneration wesentlich selbstbewußter als frühere Generationen ist und sich nicht mehr so leicht abschieben läßt. Die Behinderung wird nicht mehr als unveränderliches Schicksal hingenommen. Der Behinderte ist bereit, sein eigenes Leben, möglichst frei von fremder Hilfe, selbst zu gestalten. Er geht davon aus, daß behindertengerechte bauliche und technische Maßnahmen ihm hierfür die Voraussetzung schaffen können. Das möglichst selbständige Wohnen in einer behindertengerechten Wohnung ist, auch bereits für den jüngeren Behinderten, von großer Wichtigkeit. Denn in seinen eigenen vier Wänden ist der Behinderte genötigt, sein gesamtes physisches und psychisches Rehabilitationspotential einzusetzen und weiter auszubauen. Aber auch das Außenmilieu ist entscheidend. Eine noch so vorbildliche Behindertenwohnung wird, wenn ihre Umgebung behindertenfeindlich ist, zu einem, wenn auch komfortablen Gefängnis. Der Behinderte bedarf ebenso wie der Nichtbehinderte des Gegensatzes Privatheit - Öffentlichkeit; er empfindet ihn wegen seiner Behinderung stärker und bewußter. Diese Spannung muß für den Behinderten vorhanden sein, erst sie bedeutet auch für ihn Leben.

## Grundlagen für die Planung von Wohnformen für Körperbehinderte

Die Schwierigkeit des Planens und Bauens behindertengerechter Einrichtungen besteht in der Berücksichtigung der unterschiedlichen Behinderungsarten und -grade. Ein individueller Bau, wie ein Eigenheim, läßt sich relativ leicht auf die speziellen Bedürfnisse seines künftigen Bewohners konzipieren; alle übrigen Bauten, wie z.B. Mietwohnungen, Wohnheime und öffentlich zugängige Gebäude, sollen aber nicht nur einem, sondern allen Behinderten gerecht werden. Das hat zur Aufstellung von bundeseinheitlichen Planungsgrundlagen aufgrund in- und ausländischer Erfahrungswerte geführt, die den Bedürfnissen aller Behinderten entsprechen. Es handelt sich um die Normen DIN 18024 und 18025. In ihnen sind bauliche Maßnahmen für Behinderte im öffentlichen Bereich und Planungsgrundlagen für Behindertenwohnungen festgelegt.

Für die Planung und Ausstattung von Wohnungen für Rollstuhlnutzer ist DIN 18025 - Teil 1 - maßgebend. Als wesentliche Festlegungen dieses Normblattes sind zu nennen:

1. Das Wohngebäude, die Wohnung und jeder Raum in ihr muß stufenlos erreichbar sein. Obergeschoßwohnungen machen einen Aufzug erforderlich. Alle Türen müssen die Durchfahrt des Rollstuhles ermöglichen.
2. Mit Rücksicht auf die Abmessungen des Rollstuhles werden bei sämtlichen Räumen der Wohnung größere Flächen erforderlich. Die Bewegungsfläche zwischen Wänden, Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen muß in allen Räumen mindestens 140 x 140 cm betragen; dieses Maß entspricht dem Wendekreis des Rollstuhles.
3. In der Wohnung ist ein dem Behinderten vorbehalten Sanitärraum vorzusehen, der unmittelbar vom Schlafräum des Behinderten zugänglich und mit einem Duschplatz, einem vom Rollstuhl unterfahrbaren Waschtisch und einem Spülklosett auszustatten ist. Neben dem WC ist eine Fläche zum Umsteigen vom Rollstuhl zum WC vorzusehen.

4. Die Küchenausstattung ist so auszubilden, daß Spüle, Arbeitsplatz und Herdmulde vom Rollstuhl unterfahren werden kann. Wegen des begrenzten Greifbereiches vom Rollstuhl aus sind zum Ausgleich entsprechend mehr Schrankstellflächen vorzusehen.
5. Alle Bedienungseinrichtungen, Schalter, Steckdosen, Armaturen und Fensterbeschläge müssen im Greifbereich des Rollstuhlbenutzers liegen.

#### Unterschiedliche Wohnformen für rollstuhlgebundene Behinderte

Differenzierte Wohnbedürfnisse aufgrund unterschiedlicher Behinderungsarten und -grade machen ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Wohnformen für Körperbehinderte erforderlich. Hierfür bedarf es sehr sorgfältiger und detaillierter Vorplanungen. Sie können nur in enger Zusammenarbeit zwischen Behinderten, Planern, Architekten, Wohnungsunternehmen, Sozialdienststellen verwirklicht werden. Es gibt bereits eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnmöglichkeiten für Körperbehinderte, wie im folgenden gezeigt wird. Das Ziel dabei ist, daß jeder Behinderte, entsprechend seinen Bedürfnissen und wirtschaftlichen Möglichkeiten, die ihm gemäße Wohnform, vom Einfamilienhaus bis zum Wohnheimplatz, wie jeder Nichtbehinderte auch, wählen kann. Bei entsprechenden behindertengerechten baulichen Vorkehrungen braucht keine Wohnform von vornherein für die Körperbehinderten ausgeschlossen zu werden.

#### Umbau vorhandener Wohnungen

Der erste Schritt zu einer behindertengerechten Wohnung sollte immer der sein, zu untersuchen, wieweit die bisherige Wohnung behindertengerecht umgestaltet werden kann, da bei einem Verbleiben im bisherigen Milieu die vorhandenen sozialen Kontakte, auf die der Behinderte besonders angewiesen ist, erhalten bleiben können.

Ein Umbau bietet sich in erster Linie bei eingeschossigen Einfamilienhäusern an, da hier die meist nur geringen Niveauunterschiede durch Rampen überbrückt werden können.

Bei zweigeschossigen Einfamilienhäusern lassen sich die Obergeschosse oft durch den Einbau oder Anbau eines Aufzuges zugänglich machen.

Der Umbau von Geschoßwohnungen (Abb. 1) beschränkt sich auf Erdgeschoßwohnungen oder auf Gebäude mit vorhandenem, stufenlos erreichbarem Aufzug. Der nachträgliche Einbau von Aufzügen wird oft an konstruktiven Gegebenheiten und an unvertretbar hohen Kosten scheitern.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch, ob und wie die Wohnumgebung mit Straßen, Läden usw. für den Rollstuhl zugänglich gemacht werden kann.

Umbaumaßnahmen können im Rahmen von Modernisierungsprogrammen finanziert werden, unter bestimmten Voraussetzungen auch mit Mitteln über das Bundessozialhilfegesetz und mit Wohnungsbau-mitteln nach § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

Durchgeführte Maßnahmen haben bewiesen, daß die Kosten für einen Umbau schon nach kurzer Zeit wettgemacht werden von den Kosten, die ein Aufenthalt des Behinderten in einem Pflegeheim nötig gemacht hätte.

#### Eigenheime für rollstuhlgebundene Behinderte (Abb. 2)

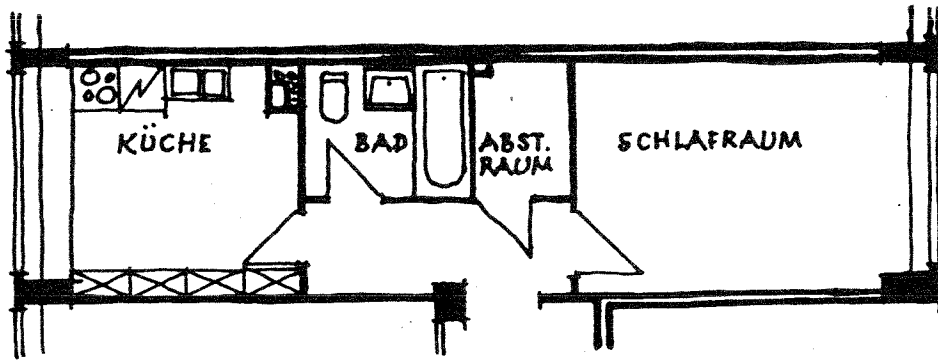
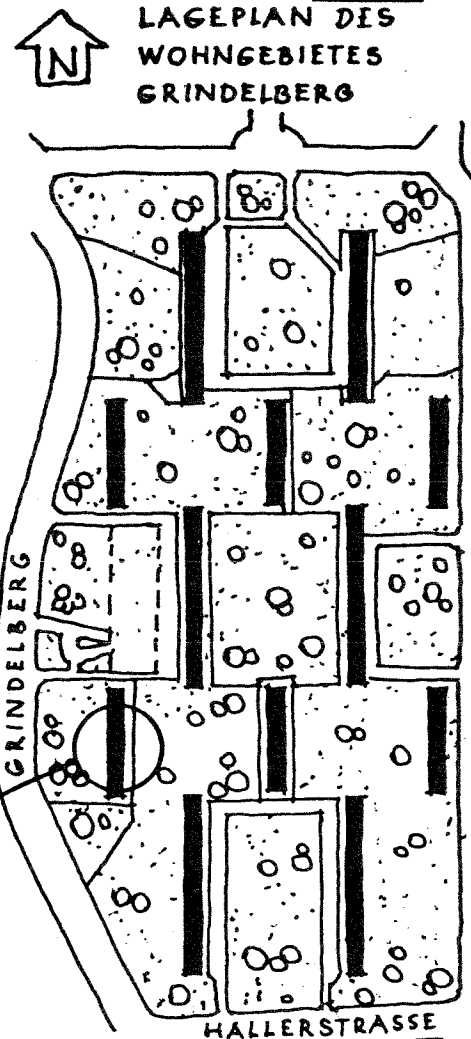
Hierbei kann von vornherein bei der Planung und Ausstattung über die Forderungen der DIN 18025 hinaus wesentlich stärker auf die individuelle Behinderung der Bewohner eingegangen werden. Um Nachteile für den Behinderten oder seine Angehörigen zu vermeiden, sollten folgende Erfahrungswerte berücksichtigt werden:

- Die Grundstückswahl ist so zu treffen, daß Wege zu Einkaufs-, Verkehrs- und Gemeinbedarfseinrichtungen noch vertretbar sind.
- Das Haus ist ebenerdig und stufenlos zu planen, so daß auch alle Nebenräume (Heizung, Abstellräume, Hobbyräume) vom Rollstuhl aus erreichbar sind.

# WOHNUNGEN FÜR ROLLSTUHLGEBUNDENE KÖRPERBEHINDERTE BEHINDERTENGERECHTER UMBAU EINER VORHANDENEN WOHNUNG

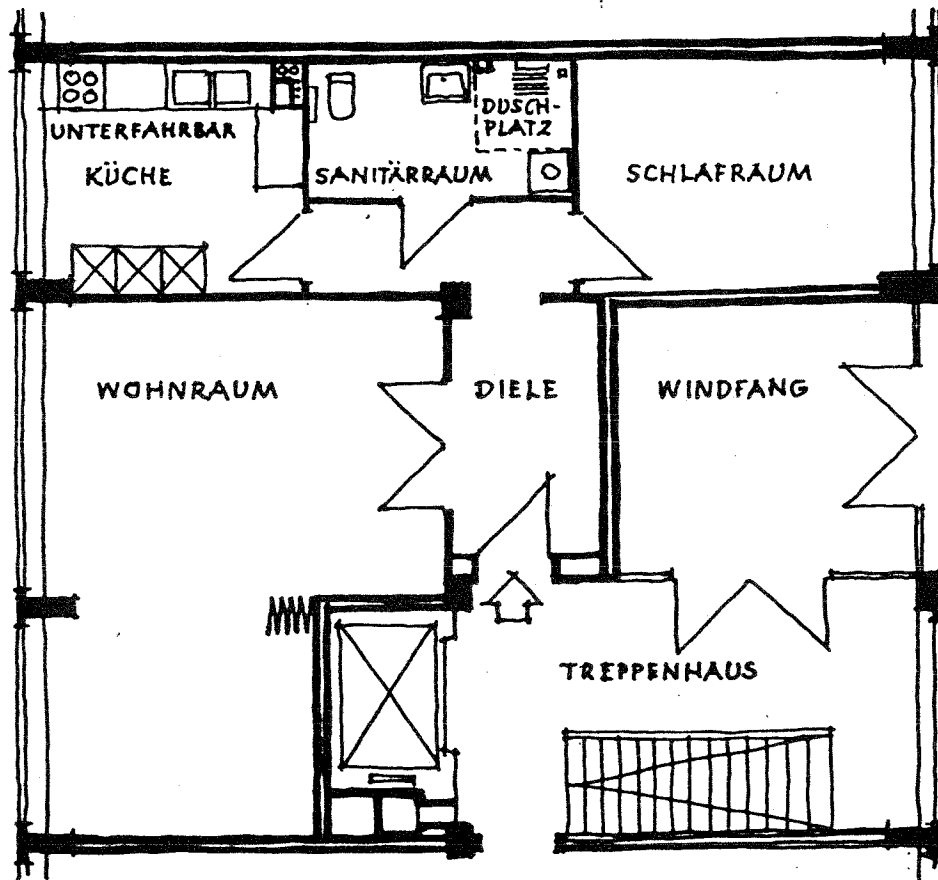
Abb. 1

HOCHHAUS GRINDELBERG · HAMBURG · HARVESTEHUDE  
GEMEINN. WOHNUNGSUNTERNEHMEN · SAGA · HAMBURG  
UMBAUMASSNAHMEN: BEZIRKSAMT EIMSBÜTTEL 1973



KÜCHEN-UND SANITÄRBEREICH DER WOHNUNG VOR DEM UMBAU:

- UNGEEIGNETE KÜCHEN-UND BADEINRICHTUNG
- ZU SCHMALE TÜREN FÜR DEN ROLLSTUHL

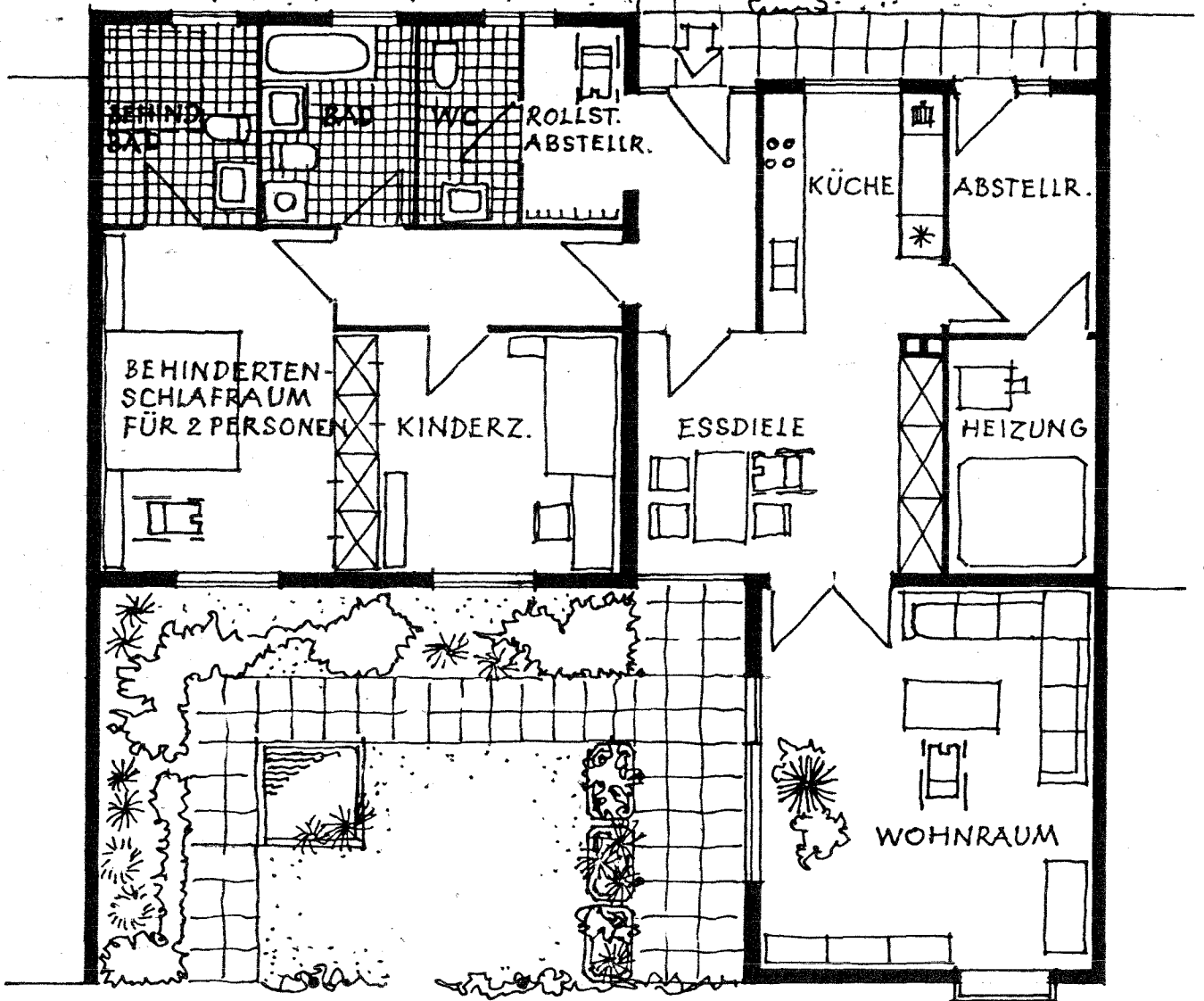


DIE GLEICHE WOHNUNG NACH DEM UMBAU:

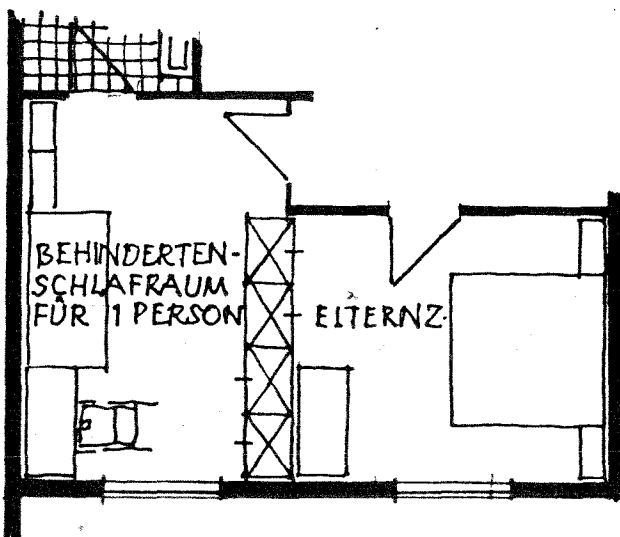
- ABSTELLRAUM IN SANITÄRBEREICH EINBEZOGEN
- SANITÄRRaum MIT BEFAHRBAREM DUSCHPLATZ MIT DUSCHSITZ / UNTERFAHRBAREM WASCHTISCH UND WC MIT UMSTIEGEPLATZ VOM ROLLSTUHL AUSGESTATTET
- UNTERFAHRBARE UND HÖHENVERSTELLBARE KÜCHENEINRICHTUNG
- BREITERE TÜREN IN ALLEN RÄUMEN

Rou  
4.79

Abb. 2



GRUNDRISS 1:100



VARIANTE

AUSTAUSCHMÖGLICHKEIT  
 IN DEN GRÖSSEN DER  
 INDIVIDUALRÄUME  
 DURCH VERSCHIEBEN DER  
 SCHRANKEINBAUWAND

- Auf Ausgewogenheit des Grundrisses ist zu achten; das Haus soll geräumig sein, aber keine überflüssigen und pflegeaufwendigen Flächen enthalten.
- Wichtig ist ein geschützter Freibereich für den Aufenthalt im Freien.
- Die Gartenflächen sollten mit Rücksicht auf die Pflegeleichtigkeit nicht zu groß bemessen sein. Es sollten im Terrassenbereich erhöhte Pflanzbeete angelegt werden, die vom Behinderten vom Rollstuhl aus selbst bearbeitet werden können.

Für den Bau behindertengerechter Eigenheime gewähren die Bundesländer mit Vorrang öffentliche Mittel. Auch Bundessondermittel für behindertengerechte bauliche Maßnahmen können eingesetzt werden.

#### Geschoßwohnungen für Rollstuhlbenutzer

Da bei Geschoßwohnungen im Mietwohnungsbau meistens vorher nicht bekannt ist, wer von den Familienangehörigen behindert ist, sind die Behindertenwohnungen entsprechend der DIN-Norm so zu planen und auszustatten, daß nicht nur ein behinderter Mann, sondern auch eine behinderte Frau oder ein behindertes Kind zurechtkommen kann.

Für auf den Rollstuhl angewiesene Kinder und Jugendliche kann die behindertengerechte Ausstattung besonders des Bades und der Küche für das Training auf ein späteres selbständiges Leben ausschlaggebend sein.

Behindertenwohnungen sollten nicht ausschließlich im Erdgeschoß angeordnet werden, da viele Behinderte die durch die Erdgeschoßlage eingeschränkte Aussicht, den stärkeren Straßenlärm und eine größere Einbruchgefahr nicht akzeptieren. Viele Vorteile hat die Anordnung von Wohnungen in einem Strang übereinander:

- Angebot an Wohnungen in verschiedenen Höhenlagen,
- nebeneinander von Behinderten- und Nichtbehindertenwohnungen auf der gleichen Geschoßebene,
- wirtschaftliche Gebäudekonstruktion durch wiederkehrenden Grundriß in allen Geschossen.

Die Anordnung einer einzelnen Behindertenwohnung in einem Hausblock sollte ebenso vermieden werden, wie einen gesamten Hausblock ausschließlich für Behinderte zu planen. Bewährt haben sich Gruppierungen von 4 - 10 Behindertenwohnungen in einem Gebäude und eine Mischung mit mindestens ebensovielen Nichtbehindertenwohnungen. Dem Behinderten wird somit der Kontakt zu nichtbehinderten Nachbarn, aber auch der Rückhalt in der eigenen Gruppe der Behinderten im Hause ermöglicht; viele Behinderte sind auf beides angewiesen. Daß über die Wohnungen hinaus auch alle Gemeinschaftsanlagen, Kellerräume, Freiflächen, Briefkästen, Müllboxen usw. für den Behinderten zugänglich auszubilden sind, sollte selbstverständlich sein.

Erfahrungen zeigen: Dem Bau für Wohnungen für rollstuhlgebundene Behinderte sollte eine Bedarfsermittlung durch die Sozialdienststellen über Haushaltsgröße, Behinderungsart und -grad sowie gewünschte Wohngegend vorangehen, da wegen der hohen Investitionen bei Behindertenwohnungen ein Leerstehen oder Vermieten an Nichtbehinderte nicht vertreten werden kann. So kann z.B. nicht von vornherein von den für Nichtbehinderte üblichen Haushaltsgrößen ausgegangen werden. Untersuchungen zeigen, daß der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte bei wohnungssuchenden Körperbehinderten wesentlich größer ist als bei wohnungssuchenden Nichtbehindertenhaushalten.

Bei Wohnungen für alleinstehende Behinderte ist vorher im einzelnen die Notwendigkeit und der Umfang einer Betreuung zu klären. Es gibt hierbei verschiedene Wohnformen, die eine Betreuung wirtschaftlich machen, andererseits aber auch die Nachteile größerer Behindertengettos vermeiden:

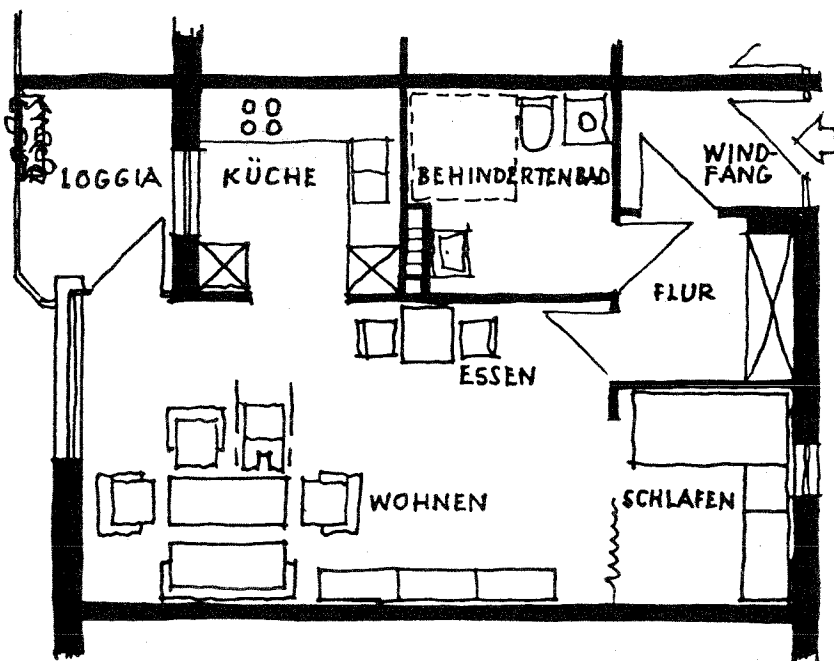
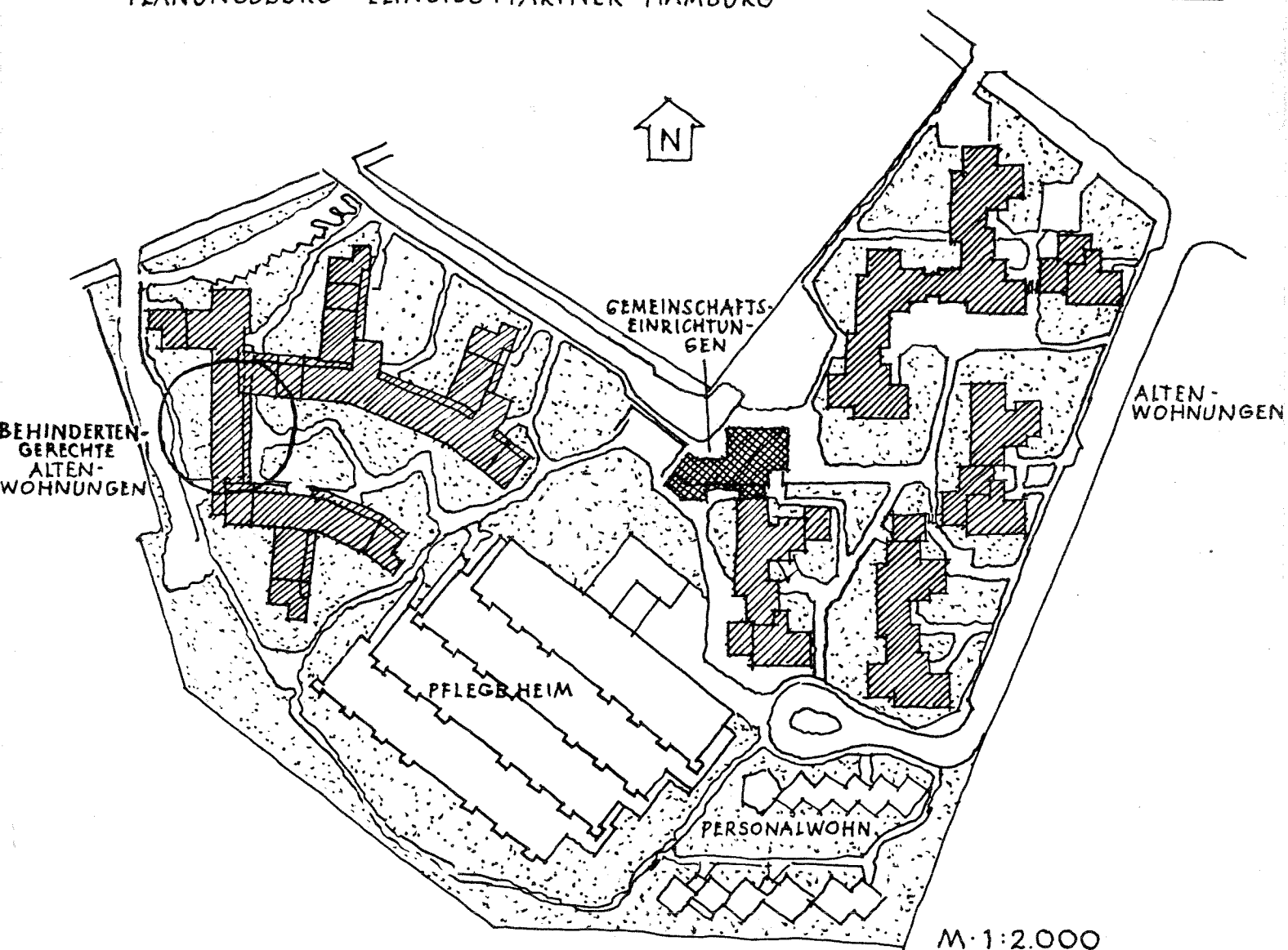
- Servicehäuser mit ausreichendem Betreuungsangebot. Sie werden im zunehmenden Maße von Behindertenorganisationen verwirklicht.
- Anbindung einer Gruppe von Behindertenwohnungen an eine größere Altenwohneinrichtung (Abb. 3), so daß die Behinderten je nach Bedürfnis Betreuung und Gemeinschaftsräume mit in Anspruch nehmen können.



# WOHNUNGEN FÜR ROLLSTUHLGEBUNDENE KÖRPERBEHINDERTE IN EINER ALTENWOHNEINRICHTUNG IN HAMBURG-RISSEN

PLANUNGSBÜRO ELINGIUS+PARTNER HAMBURG

Abb. 3



EINPERSONEN-  
BEHINDERTENWOHNUNG

0 1 2 3 4 5m

M. 1:100

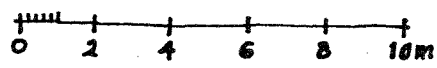
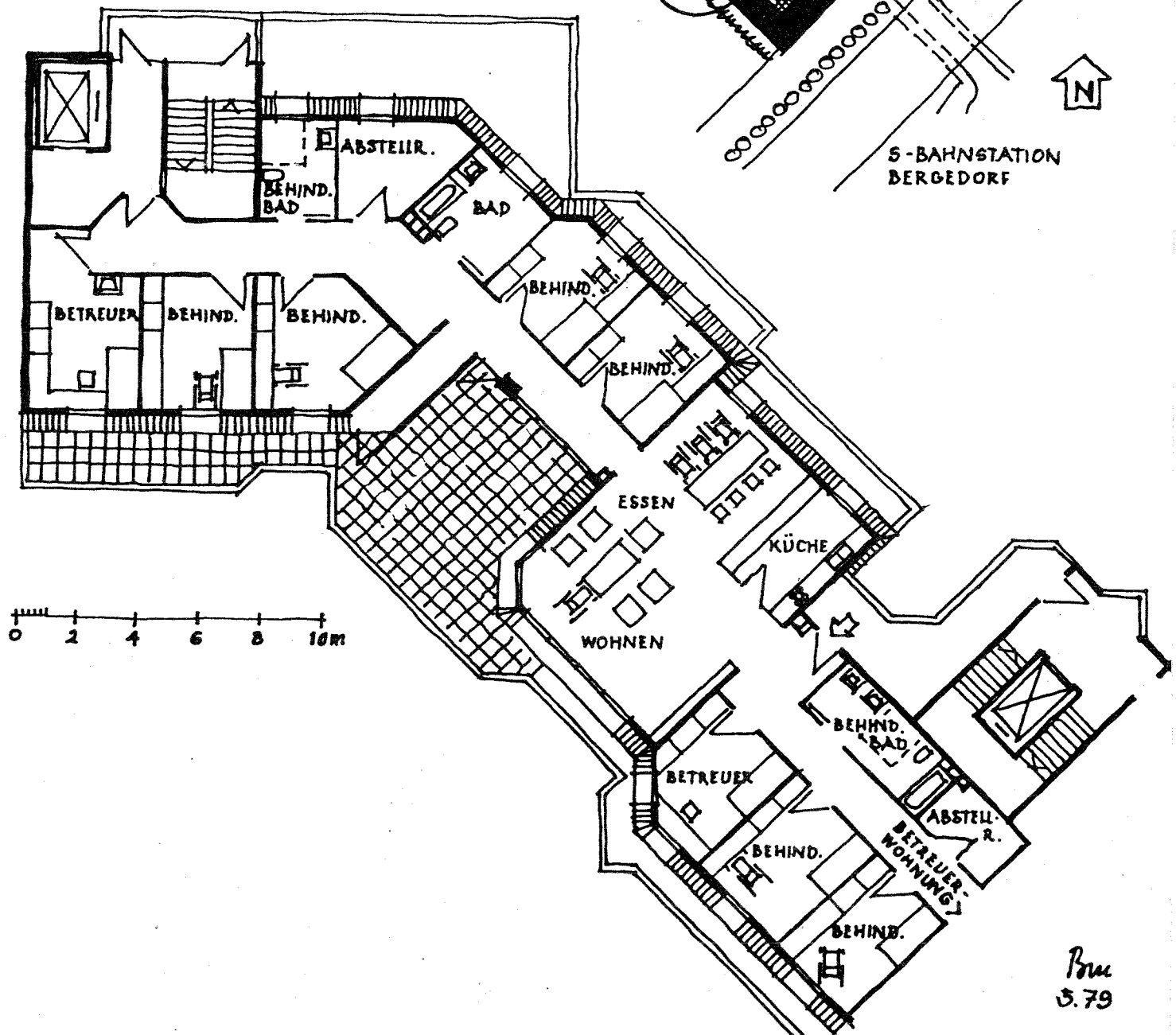
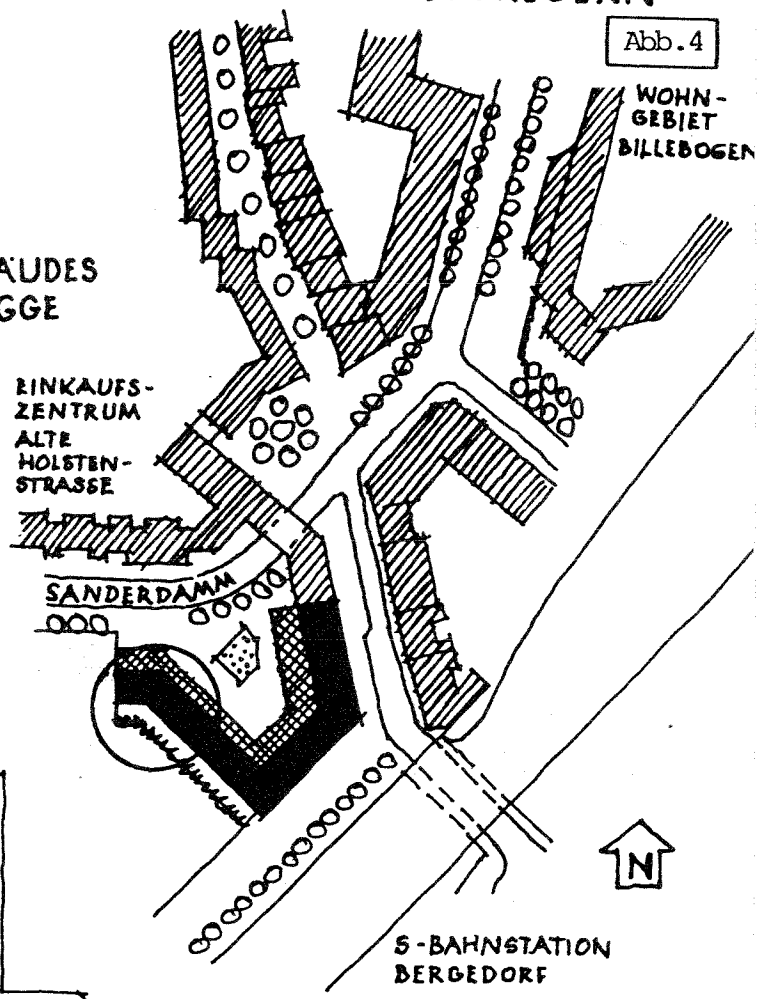
Pos  
5.79

- Wohngemeinschaften (Abb. 4), vor allem für jüngere Behinderte, die gemeinsam mit anderen Behinderten und Betreuern auf ein späteres selbständiges Leben trainiert werden. Derartige Wohngemeinschaften sind bereits von Behindertenorganisationen verwirklicht.
- Studentenwohnheime (Abb. 5) mit rollstuhlgerechten Wohnplätzen und zeitweisem Betreuungsangebot.

# WOHNUNGEN FÜR ROLLSTUHLGEBUNDENE KÖRPERBEHINDERTE WOHNGEMEINSCHAFT FÜR JÜNGERE BEHINDERTE MIT BETREUERN

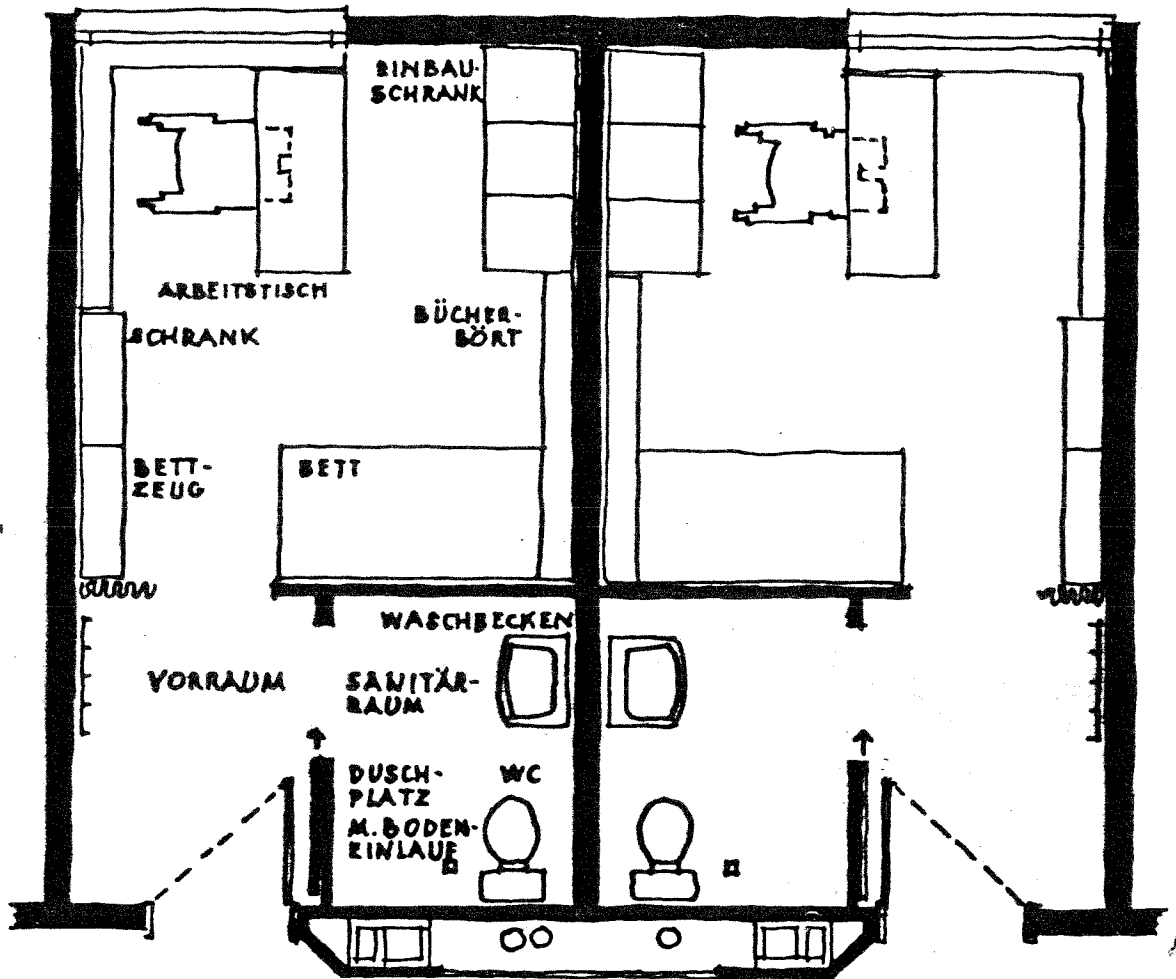
GEMEINSCHAFTSWOHNUNG  
FÜR 6 BEHINDERTE UND 3 BETREUER  
IM STAFFELGESCHOSS DES WOHNBAUDES  
SANDERDAMM IN HAMBURG-LOHBRÜGGE  
NEUE HEIMAT NORD HAMBURG

Abb. 4



Bruc  
5.79

Abb. 5

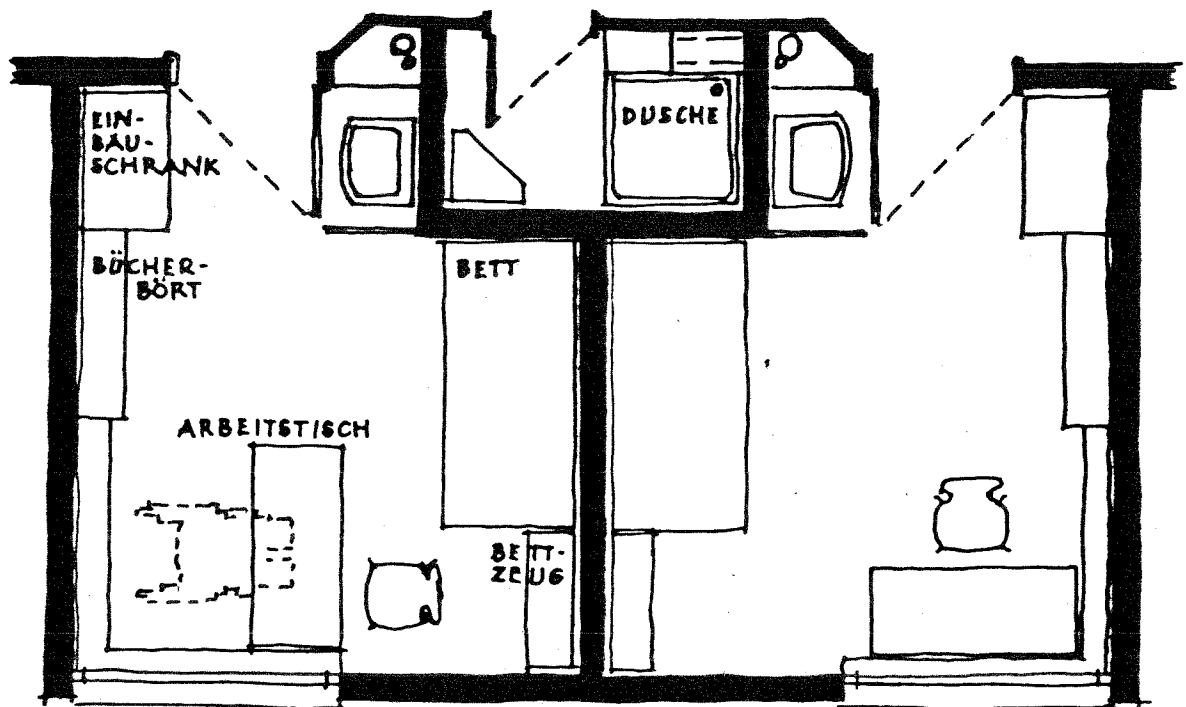


ZIMMER FÜR BEHINDERTE STUDENTEN

FLUR

FLUR

ZIMMER FÜR NICHTBEHINDERTE STUDENTEN



AUS: BAUEN FÜR BEHINDERTE IN NORDRHEIN-WESTFALEN · DORTMUND 1978

Kremer  
1979

### Lage der Wohnungen für rollstuhlgebundene Behinderte in der Stadt

Behindertenwohnungen gehören nicht an den Stadtrand, sondern in die Kerne unserer Wohnviertel. Dadurch können dem Behinderten Wege erspart und ihm das Gefühl gegeben werden, nicht abgescho-ben zu sein.

Bei Wohnungsneubauten im äußeren Stadtbereich ist daher darauf zu achten, daß Behindertenwohnungen kurze Entfernungen zu Läden, Gaststätten und anderen Gemeinschaftseinrichtungen und zum öffent-lichen Nahverkehr haben.

Es sollte jede Gelegenheit genutzt werden, Behindertenwohnungen im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen im inneren Stadtgebiet (Abb. 6) zu verwirklichen. Dadurch kann Behinderten, die bereits im inneren Stadtbereich, aber in unzureichenden Wohnver-hältnissen leben, eine Umsiedlung in eine für sie völlig neue Wohngegend erspart und die bestehenden sozialen Kontakte, auf die der Behinderte besonders angewiesen ist, erhalten bleiben. Wichtig bei der Errichtung von Wohnungen für Rollstuhlbenutzer in der inneren Stadt ist allerdings, auch die bestehende Wohn-umgebung, also Fußgängerüberwege, Läden, öffentliche Gebäude usw., für Behinderte zugänglich zu machen. Auf diesen Bereich sind Stadterneuerungsmaßnahmen von vornherein auszudehnen.

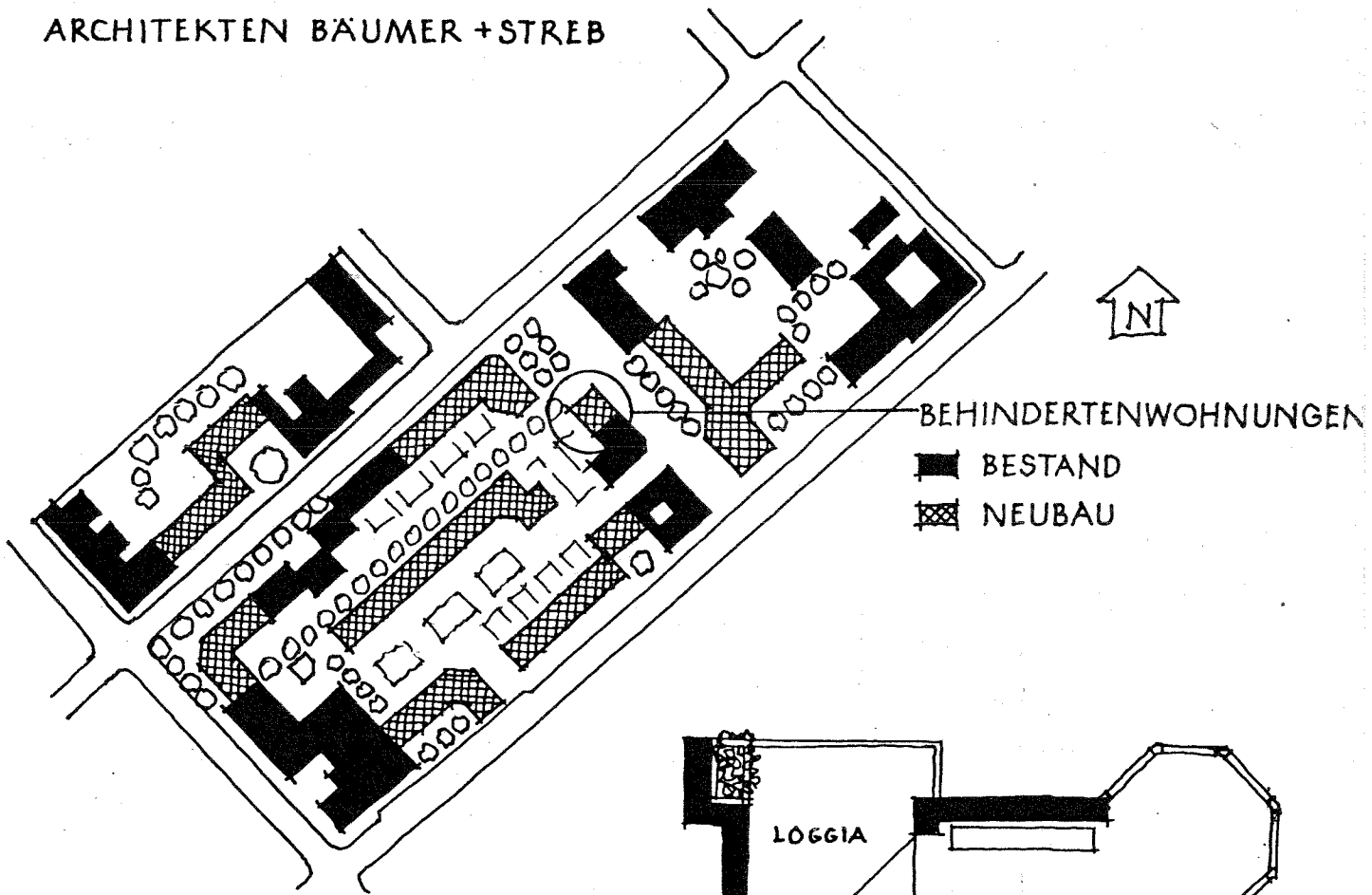
In Wohnquartieren, in denen kein Wohnungsneubau mehr stattfin-det, können z.B. durch Umbau ebenerdiger Läden (Abb. 7), die aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr betrieben werden, nach-träglich Behindertenwohnungen geschaffen werden.

Für Behindertenwohnungen im Mietwohnungsbau, für deren behinder-tengerechte Gestaltung und Ausstattung zwischen 15.000,-- und 35.000,-- DM je Wohnung erforderlich werden, stellen die Bundes-länder entsprechend ihren Förderprogrammen vorrangig öffent-liche Mittel zur Verfügung. Darüber hinaus gewährt der Bund für behindertengerechte Wohnbaumaßnahmen zusätzliche Sondermittel.

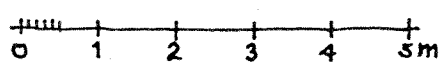
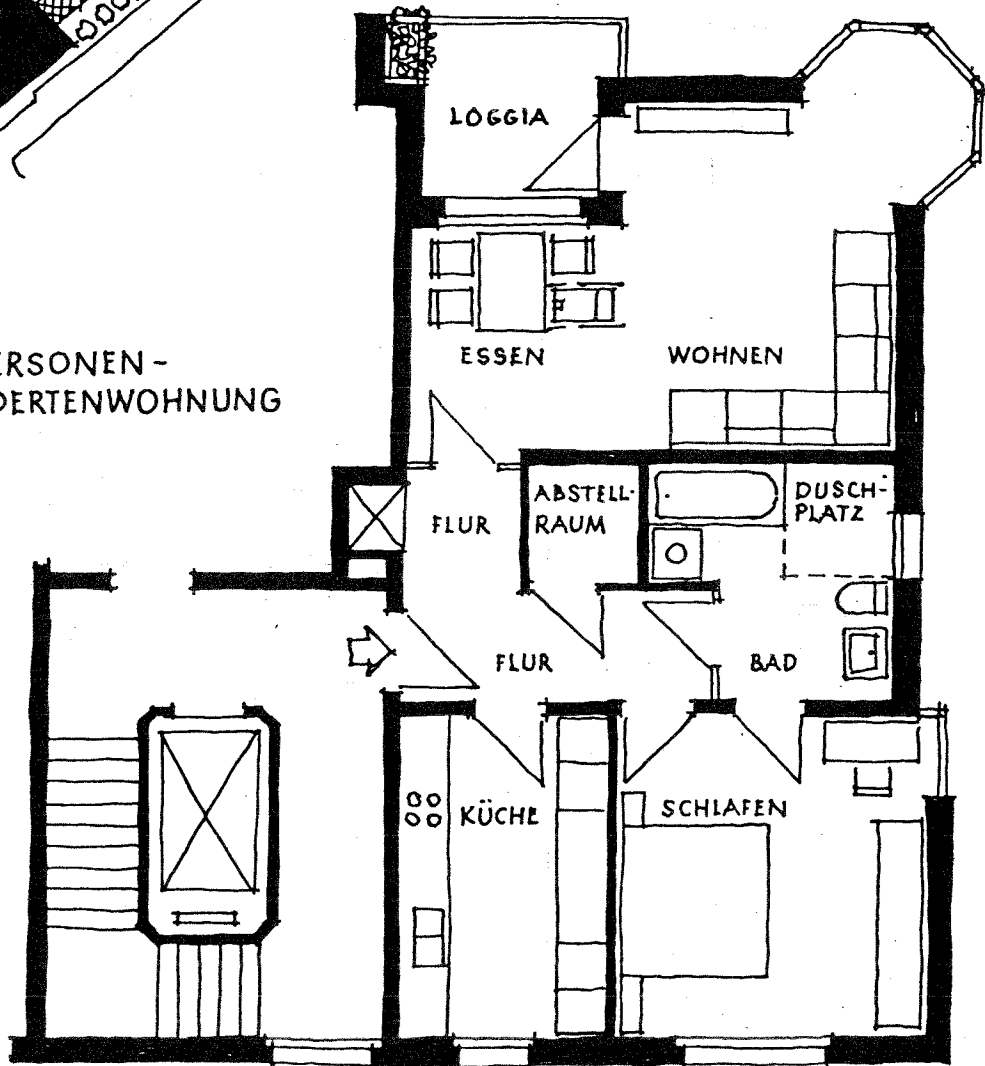
# WOHNUNGEN FÜR ROLLSTUHLGEBUNDENE KÖRPERBEHINDERTE IM INNERSTÄDTISCHEN NEUBAUGEBIET ST-GEORG - HAMBURG

Abb. 6

GEMEINN. WOHNUNGSUNTERNEHMEN · SAGA ·  
ARCHITEKTEN BÄUMER + STREB



ZWEIPERSONEN-  
BEHINDERTENWOHNUNG



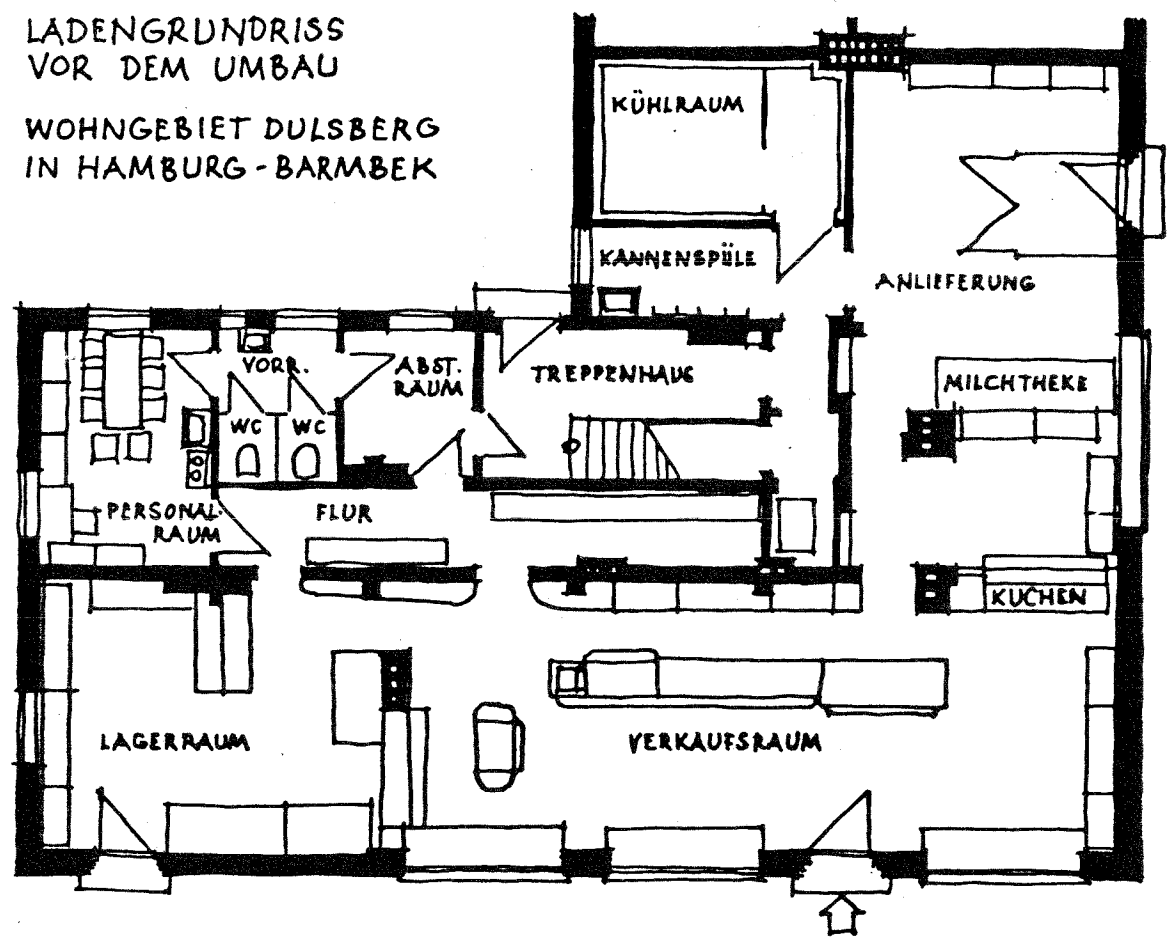
M · 1:100

*Pore*

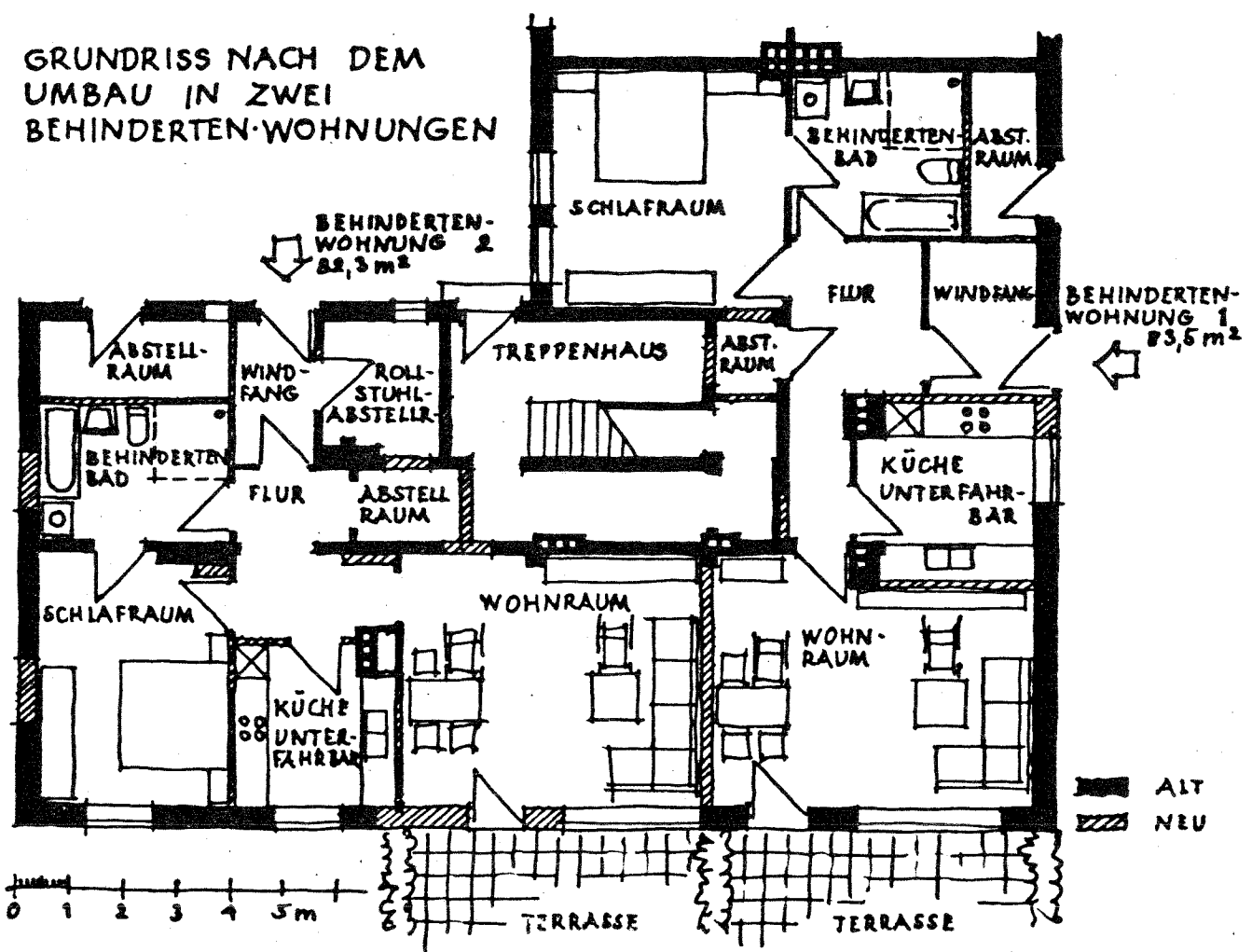
# WOHNUNGEN FÜR ROLLSTUHLGEBUNDENE KÖRPERBEHINDERTE DURCH UMBAU NICHT MEHR BENÖTIGTER EBENERDIGER LADENFLÄCHEN

Abb. 7

LADENGRUNDRISS  
VOR DEM UMBAU  
  
WOHNGEBIET DULSBERG  
IN HAMBURG-BARMBEK



GRUNDRISS NACH DEM  
UMBAU IN ZWEI  
BEHINDERTEN-WOHNUNGEN



BAUTRÄGER: ALLGEMEINE · DEUTSCHE · SCHIFFSZIMMERER · GENOSSENSCHAFT · HAMBURG  
ARCHITEKT OHLSEN · HAMBURG

*Bone*

### Wohnungen für Behinderte im künftigen Wohnungsbau

Die in der Forschungsarbeit zum ersten Male vorgestellten, derzeit zum Teil noch in der Planung befindlichen, Wohnformen für rollstuhlgebundene Behinderte sind inzwischen verwirklicht und haben den Anstoß zu weiteren Behindertenwohnungen gegeben. Der Wohnungsbau für Behinderte wird bei dem hohen Stellenwert, der er in den einzelnen Bundesländern hat, auch weiterhin im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden. Dadurch wird sich das Angebot an Behindertenwohnungen in der Zahl und Wohnform ständig erhöhen, so daß Behinderte, die mit ihrer bisherigen Wohnung nicht zurechtkommen, mit einer geeigneten Wohnung schneller versorgt werden können.

Günstiger wäre es aber, wenn mehr Behinderte in ihrer bisherigen Wohnung verbleiben könnten und nicht ihre vertraute Umgebung verlassen müßten. Dafür benötigen wir aber einen Wohnungsbau, der allgemein und von vornherein mehr Rücksicht auf Behinderte Bewohner nimmt.

Es ist eine umfassende Aufgabe aller für den Wohnungsbau zuständigen und an ihm beteiligten Stellen, die künftig entstehenden Wohnungen durch einen höheren Anteil an Aufzügen, durch breitere Türen und geräumigere Bad- und WC-Bereiche von Anfang an stärker auf die Bedürfnisse von Körperbehinderten auszurichten.



DIE BEHINDERTENFREUNDLICHE WOHNUNG

Prof. Dipl.-Ing. A. Stemshorn

Meine Damen und Herren!

Das Thema meines Referates lautet "Die behindertenfreundliche Wohnung". Ich habe mich zu diesem Thema aus folgendem, aktuel-  
 len Anlaß entschlossen: Auf der letzten Sitzung des Normenaus-  
 schusses Bauwesen "Schwerbehindertenwohnungen DIN 18025 Teil 1"  
 hat Herr Brohm nochmals darauf hingewiesen, daß es wesentlich  
 sinnvoller wäre, alle Wohnungen mit geringem Mehraufwand behin-  
 derten f r e u n d l i c h zu gestalten und daneben spezielle  
 Schwerbehinderten-Wohnungen nach DIN 18025.1 zu bauen.

Ich darf aus seinem Brief zitieren:

"Neben der Gefahr, daß das Normblatt DIN 18025.1 überfrachtet und unüber-  
 sichtlich wird und daß der Behindertenwohnungsbau zu nicht mehr vertret-  
 baren Kosten führt, ist vor allem zu befürchten, daß durch eine Überspe-  
 zialisierung der DIN 18025 der Wohnungsbau immer stärker in eine Zwei-  
 gleisigkeit hineingerät mit einerseits hochperfektionierten und kosten-  
 aufwendigen Spezialwohnungen für Schwerbehinderte und andererseits mit  
 "üblichen" Wohnungen, die in keiner Weise auf die kleinsten Behinderungen  
 ihrer Bewohner Rücksicht nehmen. Dadurch würde die Isolierung der Behin-  
 derten verstärkt, da Behinderte nicht von sich aus Kontakt zu Nichtbehin-  
 derten aufnehmen könnten; auch hätten Bewohner von Nichtbehindertenwoh-  
 nungen, die plötzlich von einer Behinderung betroffen werden, auch häufig  
 keine Möglichkeit, in ihrer bisherigen Wohnung und vertrauten Wohnumgebung  
 zu verbleiben, sondern müßten sich um eine spezielle Behindertenwohnung  
 bemühen, die wohl nur in Ausnahmefällen im gleichen Wohnquartier angeboten  
 werden könnte.

Ohne Zweifel werden weiterhin spezielle Wohnungen für Schwerbehinderte,  
 die voll auf den Rollstuhl angewiesen sind, benötigt. Es ist aber der Zeit-  
 punkt gekommen zu überlegen, wie auch der übrige künftige Wohnungsbau  
 (und Wohnungsumbau im Zuge von Modernisierungen) behindertenfreundlicher  
 gestaltet werden kann, um die geschilderten Gefahren zu vermeiden.  
 Wohnungen, die sich von vornherein durch mehr Geräumigkeit, vor allem im  
 Sanitär- und Küchenbereich, durch gleiche Türbreiten in allen Räumen und  
 durch entsprechende Ausstattung auszeichneten, wären auch noch für den  
 älter werdenden Bewohner, selbst wenn er gehbehindert wird oder auf den  
 Rollstuhl zweitweise angewiesen ist, geeignet und könnten einen Wohnungs-  
 wechsel vermeiden; ein Argument, welches beim zunehmenden Mieterschutz  
 und steigender Nachfrage nach Eigentumswohnungen an Wichtigkeit gewinnt. "

Deutlich wird das Problem auch daran, daß ein Rollstuhlbenutzer eine andere nicht- oder kaum behinderte Person in deren Wohnung oft nicht besuchen kann.

Meine Aufgabe sehe ich heute darin

darzustellen, wie groß in der Statistik der Personenkreis ist, für den der Bedarf an einer "behindertenfreundlichen Wohnung" besteht,  
 zu ermitteln, welche Norm eine Einführung behindertenfreundlicher Gesichtspunkte im Wohnungsbau am besten ermöglicht,  
 zu klären, wo der Anreiz liegen könnte, behindertenfreundliche Wohnungen zu bauen und  
 vorzuschlagen, welche Formulierungen in einer Norm notwendig wären.

#### 1. Wie groß ist der Personenkreis?

In seiner Statistik gibt Paul für die Bundesrepublik Deutschland 4,5 Mill. Behinderte an. Darin sind 1,7 Mill. Körperbehinderte und 0,8 Mill. altersbedingte Körperbehinderungen enthalten. In dieser Zahl von 2,5 Mill. Körperbehinderten sind 0,25 Mill. Rollstuhlbenutzer zu verzeichnen.

Es stehen sich demnach

0,25 Mill. Rollstuhlbenutzer und

2,25 Mill. Körperbehinderte, die nicht ausgesprochen auf einen Rollstuhl angewiesen sind,

gegenüber.

Man kann daher annehmen, daß der Personenkreis, der für behindertenfreundliche Wohnungen infrage kommt, neunmal so groß ist wie derjenige der Rollstuhlbenutzer.

Inwieweit das Begriffspaar

körperbehindert, nicht auf den Rollstuhl angewiesen  
 und behindertenfreundlich

gegenüber dem Begriffspaar

Rollstuhlbenutzer und behindertengerecht

stimmt, ist noch zu klären.

Jedenfalls lohnt es sich, einen "behindertenfreundlichen Wohnungsbau" anzustreben.

## 2. Welche Norm ist geeignet?

Bei der Überlegung, auf welchem Weg sich "behindertenfreundliche Gesichtspunkte" in einer überarbeiteten Norm in den Wohnungsbau einführen lassen, bieten sich grundsätzlich folgende Normen an:

DIN 18011 (3.67) Stellflächen, Abstände, Bewegungsflächen im Wohnungsbau und

DIN 18025.1(1.72) Wohnungen für Schwerbehinderte, Planungsgrundlagen, Wohnungen für Rollstuhlbewohner.

Die Norm DIN 18011 halte ich für weniger geeignet, weil sie u.a. die Funktion einer Basisnorm hat, auf der weitere Normen, z.B. auch DIN 18025, aufbauen. Wird diese Basisnorm geändert, so ergeben sich vermutlich viele, nicht vorhersehbare Auswirkungen auf andere Normen. DIN 18011 bringt auch das Problem mit sich, daß eine Überarbeitung unter dem Gesichtspunkt "behindertenfreundlich" neben anderen Überarbeitungsschwerpunkten als sicher nicht so bedeutsam gesehen wird. Außerdem ist eine Überarbeitung sicher schwerer in Gang zu setzen und daher insgesamt langwieriger als das bei DIN 18025.1 der Fall wäre. Geht man jedoch von dem Ziel aus, eine Norm zu schaffen, die nicht nur auf den sozialen Wohnungsbau, sondern auch auf behindertenfreundliche Wohnungen zugeschnitten ist, wäre DIN 18011 als langfristige Maßnahme durchaus geeignet. DIN 18011 müßte dann zugleich auch eine bessere Wohnungskategorie, behindertenfreundlich, altenfreundlich, kindergerecht, vielleicht auch geeignet für eine Wohngemeinschaft, mit unteren Grenzwerten definieren.

Eine Überarbeitung unter dem Aspekt "behindertenfreundlich" in der Norm DIN 18025 vorzunehmen, halte ich deswegen für gut, weil eine Abgrenzung gegenüber "behindertengerecht" leichter möglich ist,  
weil das Problem "behindertenfreundlich und behindertengerecht" Interessenschwerpunkt ist,  
weil eine Überarbeitung dieser Norm schnell möglich ist, die erste Sitzung fand ja bereits statt und  
weil die Überarbeitung teilweise einer Abmagerung gleichkommt, was der reduzierten Anforderung entspricht.

Schließlich ist noch ein praktischer Grund anzuführen, der für DIN 18025.1 spricht:

Der Architekt, der behindertengerechte oder behindertenfreundliche Wohnungen plant, benötigt DIN 18025.1 und dazu die Basisnormen DIN 18011 und 18022. Der Inhalt der beiden letztgenannten Normen ist ihm normalerweise bekannt. Eine überarbeitete DIN 18025.1 im Sinne von behindertenfreundlich wäre dann die einzige Planungsvorschrift für beide Wohnungsarten.

3. Wo könnte der Anreiz liegen, behindertenfreundliche Wohnungen zu bauen?

Wenn das Ziel tatsächlich richtig ist, allgemein behindertenfreundliche Wohnungen zu bauen, sollten sie meines Erachtens nicht mit dem Begriff "behindertenfreundlich" versehen sein, sondern z.B. heißen: "Wohnungen mit gehobenem Wohnwert."

Sinngemäß müßte man neben dem sozialen Wohnungsbau vom "gehobenen Wohnungsbau" sprechen. Mit solchen Wohnungen, die nicht nur behindertenfreundlich, sondern auch altenfreundlich wären, könnte der Wohnungsmarkt sehr viel leichter erreicht werden. Darin sehe ich einen Anreiz. Weiter wäre es möglich, ein anderes Förderungsverfahren zu verwenden z.B. in der Weise, daß Schwerbehindertenwohnungen unabhängig vom Einkommen bezuschußt werden und daß behindertenfreundliche Wohnungen über zinslose Darlehen gefördert werden.

Ein Wohnungsbesitz wäre möglich. Das Problem des Nachmieters bei behindertenfreundlichen Wohnungen ist deshalb kaum bedeutsam, weil solche Wohnungen auch für Betagte geeignet wären. Das gilt vor allem für kleinere Wohneinheiten. Schließlich ist zu vermuten, daß die Zahl der behindertengerechten Wohnungen langfristig zugunsten der behindertenfreundlichen Wohnungen abnehmen könnte. Das würde auch eine differenzierte Förderung erzwingen.

4. Welche Formulierungen in einer Norm wären zur Definition einer behindertenfreundlichen Wohnung notwendig?

In der folgenden Untersuchung will ich stichwortartig herausstellen, wie eine Formulierung in Anlehnung an DIN 18011 und an DIN 18025.1 aussehen müßte. Folgende Leitgedanken für eine behindertenfreundliche Wohnung lege ich dabei zugrunde:

- a) Der Rollstuhlbenutzer soll die Wohnung hindernisfrei erreichen können.
- b) Der Rollstuhlbenutzer soll sich im Flur und in den wichtigsten Aufenthaltsräumen bewegen können.
- c) Küche und das WC zum Beispiel im Bad sollen benützbar sein.

Ich gehe zunächst auf DIN 18011 ein:

Hier ist es notwendig, in den Vorbemerkungen eine Ergänzung im Hinblick auf den gehobenen Wohnungsbau vorzunehmen und die Zweigleisigkeit zu erläutern.

Im Abschn. 2.1 Wohnzimmer

Erg.: In Wohnungen für den gehobenen Wohnungsbau gelten folgende Raumgrößen: siehe DIN 18025.1 Abschn. 2.1

2.1.2 Wohnzimmer ohne Eßplatz: 19 m<sup>2</sup>, in Wohnungen des gehobenen Wohnungsbaus 20 m<sup>2</sup> ....

2.3 Freisitz

Erg.: Empfohlen werden Überdachung und seitlicher Schutz gegen Wetter und Sicht.

Undurchsichtige Teile von vorderen Brüstungen dürfen - wegen des besseren Ausblicks - nicht höher als 60 cm reichen.

2.6 Abstellraum wie in DIN 18025.1, jedoch 120/120 cm

4.2 Bewegungsflächen

in Eingangsfluren statt 130 cm 140 cm

in Neben- und Stichfluren statt 90 cm 120 cm

Neben diesen Angaben sind noch folgende generelle Ergänzungen notwendig:

Tiefe von Bewegungsflächen 120 cm,

lichte Durchgangsbreiten von Türen mind. 85 cm,

Bewegungsraum vor Türen wie DIN 18025.1

Besondere Anforderungen an die Ausstattung wie DIN 18025.1, jedoch keine tragfähigen Deckenschienen.

Zugang zu Haus und Wohnung wie DIN 18025.1,

Angaben zum Rollstuhlabbstellplatz und zur Garage.

Küchen nach DIN 18025.1, jedoch 120 cm Abstand der Küchenzeilen und teilweise unterfahrbar, so daß Wenden gerade noch möglich ist.

Ein gemeinsamer Sanitärraum nach DIN 18025.1, jedoch soll der Zugang vom Schlafzimmer aus entfallen. Ein weiterer Sanitärraum wird dann nach DIN 18022 schon ab 5 Personen notwendig. Über die Ausstattung des gemeinsamen Sanitärraumes muß man sich noch gesondert Gedanken machen.

Man sieht, daß verhältnismäßig viele Ergänzungen in den vorhandenen Abschnitten und einige neue Abschnitte notwendig sind.

#### DIN 18025.1:

Die Vorbemerkungen sind zu ergänzen im Hinblick auf die behindertengerechte Wohnung, das bedeutet eine Reduzierung der Anforderungen.

4.3 Sanitärraum: Duschplatz 140/140 cm oder unterfahrbare Wanne.

4.3.1.3 Der unmittelbare Zugang vom Schlafräum in den Sanitärraum kann entfallen.

4.3.3.2 Nur ein gemeinsamer Sanitärraum nach DIN 18025.1 und ein weiterer Sanitärraum ist nach DIN 18022 schon ab 5 Personen erforderlich.

6.2 Tiefe der Bewegungsflächen darf 120 cm nicht unterschreiten.

7.6 Tragfähige Deckenschienen können entfallen.

Im Abschnitt

8. Zugang zu Haus und Wohnung können die Aussagen zur Garage und zum Rollstuhlabbstellplatz entfallen.

Meine Damen und Herren,

die vorgenommene vergleichende Untersuchung ist sicher unvollständig und nicht abgestimmt. Es wird aber deutlich, daß es wesentlich einfacher ist, im Hinblick auf einen behindertenfreundlichen Wohnungsbau Ergänzungen in der Norm DIN 18025.1 vorzunehmen. Dieses Vorgehen führt auch zu einem verhältnismäßig schnellen Ergebnis.



MASSNAHMEN FÜR BEHINDERTE IM  
ÖFFENTLICHEN BEREICH

Dipl.-Ing. Gerhard Achterberg

## Vorwort

Bund und Länder bemühen sich seit vielen Jahren verstärkt um organisatorische, bauliche und technische Maßnahmen, die körperlich behinderten Menschen die Eingliederung in Beruf und Gesellschaft erleichtern sollen und es ihnen ermöglichen, am Leben der Gemeinschaft teilzunehmen. Denn zur Rehabilitation der Behinderten gehören neben der persönlichen Förderung und Betreuung auch Umweltbedingungen, die ihren Bewegungskreis nicht auf die enge Wohnung beschränken und damit vom öffentlichen Leben ausschließen.

"Die öffentlichen Dienststellen, Gebäude und Verkehrsmittel müssen den Behinderten ebenso zugänglich sein wie Theater, Kirchen und Einkaufszentren. Die Bau- und Verkehrsplanung muß den Belangen der Behinderten Rechnung tragen. Im Rahmen der Förderungsmaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus ist auf eine ausreichende Zahl behindertengerechter Wohnungen hinzuwirken. Verwaltung und Wirtschaft sind anzuhalten, durch bauliche und technische Maßnahmen Erleichterungen für Behinderte am Arbeitsplatz, in Ausbildungsstätten und Schulen zu schaffen.

Es muß gewährleistet sein, daß auch den Behinderten in gleicher Weise wie den Nichtbehinderten die für die Allgemeinheit vorhandenen Einrichtungen zur Verfügung stehen."

(Aus dem Aktionsprogramm der Bundesregierung zur Förderung der Rehabilitation von Behinderten - BABL/1970).

Dabei sollen diejenigen Maßnahmen im Vordergrund stehen, die es den Behinderten ermöglichen, aus eigener Kraft und ohne Hilfe anderer in der Gemeinschaft zu leben.

"Behinderte haben Anspruch auf Maßnahmen, die ihnen dazu verhelfen, zu größtmöglicher Selbständigkeit zu gelangen."

(Aus der Deklaration der Generalversammlung der Vereinten Nationen über die Rechte behinderter Menschen vom 9. Dezember 1975).

In den letzten Jahren ist auf dem Gebiet die Verbesserung der Lebensverhältnisse von Behinderten viel geschehen:

- Bau behindertengerechter Wohnungen und Wohnheime nach DIN 18025 - Wohnungen für Schwerbehinderte, Planungsgrundlagen, Teil 1 - Wohnungen für Rollstuhlbenutzer (Januar 1972), Teil 2 - Wohnungen für Blinde und wesentlich Sehbehinderte (Juli 1974)
- Bau von allgemeinen Einrichtungen zur Rehabilitierung wie
  - Sonderschulen
  - Werkstätten
  - Freizeit- und Erholungsanlagen
  - Einrichtungen zur Berufsförderung
  - medizinische Einrichtungen u.a.
- Bauliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich nach DIN 18024 - Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen, Planungsgrundlagen, Teil 1 - Straßen, Plätze und Wege (November 1974), Teil 2 - Öffentlich zugängliche Gebäude (April 1976).

Auf allen drei Gebieten bedarf es in der nächsten Zeit aber noch weiterer größerer Anstrengungen, um dem Ziel der Integration der Behinderten nahe zu kommen.

Der Bereich der baulichen Maßnahmen im öffentlichen Bereich ist dabei nicht allein deshalb von besonderer Bedeutung, weil hier der größte Nachholbedarf zu verzeichnen ist, sondern, weil die Maßnahmen hier die entscheidende Voraussetzung dafür sind, daß die Maßnahmen in den beiden anderen Bereichen voll wirksam werden können.

Es genügt z.B. nicht, daß die Behinderten in ihrem privaten Bereich - der behindertengerechten Wohnung - verhältnismäßig angenehm wohnen können. Behinderte müssen auch Verwandte und Bekannte, die nicht behindert sind, besuchen und sich dabei freizügig und weitgehend selbständig bewegen können.

Behinderte wollen auch

- ihre Arbeitsstätten aus eigener Kraft erreichen können
- Sport treiben oder wenigstens zusehen

- am kulturellen Leben teilnehmen, z.B. ins Theater gehen
- sich im Freien aufhalten und erholen können  
und vieles mehr, was für andere nicht Behinderte selbstverständlich ist.

Das erfordert

- behindertenfreundliche Wohnungen und Wohngebäude zu schaffen, d.h. Zufahrten, Zugänge, Treppenhäuser (Aufzüge) und Wohnungseingänge so zu gestalten, daß sie ein Behinderter - auch ein Rollstuhlbenutzer - passieren kann
- bauliche und technische Maßnahmen im öffentlichen Bereich zu schaffen, d.h. Straßen, Wege, öffentliche Verkehrsmittel und alle öffentlich zugängigen Gebäude so zu gestalten, daß ein Behinderter sie ohne Inanspruchnahme fremder Hilfe erreichen und benutzen kann.

Es gibt bereits eine Vielzahl von Maßnahmen für Behinderte im öffentlichen Bereich, die zum größten Teil die DIN 18024 zur Grundlage haben. Der Umfang der Anwendung ist aber sehr unterschiedlich je nach Interesse der Kommunen und Regionalverwaltungen und nach Initiative einzelner Personen oder Personengruppen von Behinderten oder deren Belange vertretender Organisationen. Aber - und das ist z.Zt. noch recht bedauerlich - es handelt sich um viele Einzelmaßnahmen. Sie häufen sich in einzelnen Städten und in manchen Regionen. Insgesamt könnten sie als Beispiel für eine umfassende Integration der Behinderten dienen.

Eine Untersuchung des Instituts für Bauforschung e.V. zeigt, daß in vielen Städten schon viel gebaut worden ist, daß viele Maßnahmen zur Zeit geplant und vorbereitet werden bzw. z.Zt. noch im Bau sind, daß aber letzten Endes noch viel mehr getan werden müßte, um eine Integrierung der Behinderten in das öffentliche Leben zu erreichen. Eins fehlt aber sicher noch: die Information am praktischen Beispiel über alles das, was man tun könnte, um den Behinderten die Integration zu erleichtern. Dazu gehören auch Hinweise auf Kosten von Umbaumaßnahmen bzw. Mehrkosten von Neubaulmaßnahmen. Sicher ist, daß nachträgliche Verbesserungen mehr kosten als bei rechtzeitiger Planung.

Sicher ist aber auch, daß viele Maßnahmen unter sorgfältiger Abstimmung aller Forderungen und Möglichkeiten mit wirtschaftlichen Kosten durchgeführt werden könnten.

Die Vermeidung und Beseitigung baulicher Hindernisse trägt - über die spezielle Aufgabe der Rehabilitation und Integration hinaus - ganz allgemein zur Rehumanisierung des Städtebaus und zur Schaffung einer menschengerechten Umwelt wesentlich bei. Die Vorteile dieser Maßnahmen kommen zugleich allen anderen Personengruppen, insbesondere Personen mit Kinderwagen oder Traglasten und älteren Menschen zugute.

Im folgenden sollen aus der Fülle der festgestellten Maßnahmen einige aufgezeigt werden:

1. Orientierungshilfe
2. Öffentlicher Straßenraum
3. WC's
4. Öffentliche Verkehrsmittel
5. Öffentliche Gebäude
6. Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte
7. Kindergärten, Schulen, Universitäten
8. Bade- und Sportanlagen
9. Wohnumfeld
10. Freizeitanlagen.

## 1. Orientierungshilfen für Behinderte

Schwer Gehbehinderten und Rollstuhlbenutzern geht es innerhalb des Stadtgebietes oft so, als seien sie in einem Labyrinth. Immer wieder stehen sie vor neuen Barrieren (Stufen, Treppen). Dabei wäre es so einfach, wenn sie sich bereits zu Hause anhand eines Stadtplanes oder eines Stadtführers einen behindertengerechten Weg zu ihrem Ziel aussuchen könnten. Das gilt in noch stärkerem Maße für Ortsunkundige.

Stadtpläne zeigen den Weg durch die Stadt ohne Schwellen bzw. mit Rampen, öffentlichen Aufzügen oder Gehsteigen.

Stadtführer zeigen diejenigen Gebäude, die ein Rollstuhlbenutzer ohne Hilfe betreten kann und geben an, wo die behindertengerechten Eingänge sind. Außerdem ist in den Stadtführern dargestellt, welche Gebäude nur mit fremder Hilfe oder gar nicht Einlaß gewähren. Es gibt bereits eine Vielzahl von Stadtführern für Behinderte. Sie unterscheiden sich wesentlich in Umfang und Format (Herausgeber sind entweder Gemeinden oder Behindertenorganisationen). Das System der Stadtführer für Behinderte sollte weiter ausgebaut und im Hinblick auf Vereinheitlichung der Symbole und der Kennzeichnung von Straßen und Gebäuden vereinheitlicht werden. In den Stadtplänen sollten alle behindertengerecht zugänglichen öffentlichen Gebäude, Postdienststellen, kulturellen und seelsorgerischen Einrichtungen, Fernsprechkabellen und WC's, Freizeit- und Erholungsanlagen kenntlich gemacht werden.

Stadtpläne für Blinde erleichtern Sehbehinderten das Leben in der Stadt und erweitern deren Bewegungsraum, denn Sehbehinderte leiden in stärkerem Maße unter dem Mangel an Orientierungshilfen. In unbekanntem Gebieten sind sie bei jeder Neubestimmung ihres Standortes auf fremde Hilfe angewiesen.

Ein Reiseführer der Bundesbahn für Behinderte erlaubt es Rollstuhlbenutzern, schon vorweg zu erkennen, welche Bahnhöfe und Zugänge behindertengerecht gestaltet sind.

Wegweiser für Behinderte in Flughäfen erleichtern in den schon für Nichtbehinderte oft nur schwer überschaubaren Flughäfen die Orientierung.

Viele Gehbehinderte fahren mit dem eigenen Auto in die Ferne, sei es privat oder geschäftlich. Nicht alle Autobahnraststätten haben behindertengerechte Zugänge. Ein Autobahn-serviceführer gibt eine gute Übersicht über Raststätten, Tankstellen und Kioske, die behindertengerecht - für Rollstuhlbenutzer - gestaltet sind.

Behinderte wollen wie andere Menschen verreisen und sich erholen. Die öffentliche Hand, die Verbände der freien Wohlfahrtspflege, die Behindertenverbände, die Kirchen und andere Stellen haben in den letzten Jahren viele Initiativen entwickelt, um Behinderten Gelegenheit für Erholung zu geben. Allerdings sind nur die speziell für Behinderte und alte Menschen geschaffenen Erholungsanlagen ganz auf deren Bedürfnisse zugeschnitten. Der Einzelreisende ist auf Hotels und Ferienheime angewiesen, die in der Regel nicht den Anforderungen der Behinderten, speziell der Schwerbehinderten, entsprechen. Es gibt aber auch einige Beherbergungsbetriebe, die so gestaltet sind, daß auch Behinderte ihre Ferien dort verbringen können. Im deutschen Hotelführer sind behindertengerechte Hotels entsprechend gekennzeichnet. Der Ferienführer für Behinderte ist eine Hilfe für den Behinderten, ein Urlaubsquartier zu finden, das seinen Wünschen und Belangen entspricht.

In allen öffentlichen Gebäuden und in öffentlich zugängigen Anlagen (z.B. Sportanlagen, Messeplätze und Ausstellungsgelände) mit mehreren Funktionen oder Nutzungsbereichen ist in jedem Falle eine visuelle Führung der Besucher erforderlich. Wegweiser für Behinderte können eine lückenlose Kette von Informationen vom Parkplatz über den Gang zur Informationstafel zu den Aufzügen bis zum gewünschten Ziel bieten.

Hinweise auf behindertengerechte Zugänge und Eingänge zu öffentlichen Gebäuden können vorweg schon in den Briefköpfen der Ämter und Verwaltungsstellen gegeben werden. Da in der Regel hier die Öffnungszeiten angegeben sind, könnten ebenso auch die Zugangsmöglichkeiten für Rollstuhlbenutzer aufgezeigt werden.

Bild 1

Parkplatz für  
Behinderte  
in Ludwigshafen

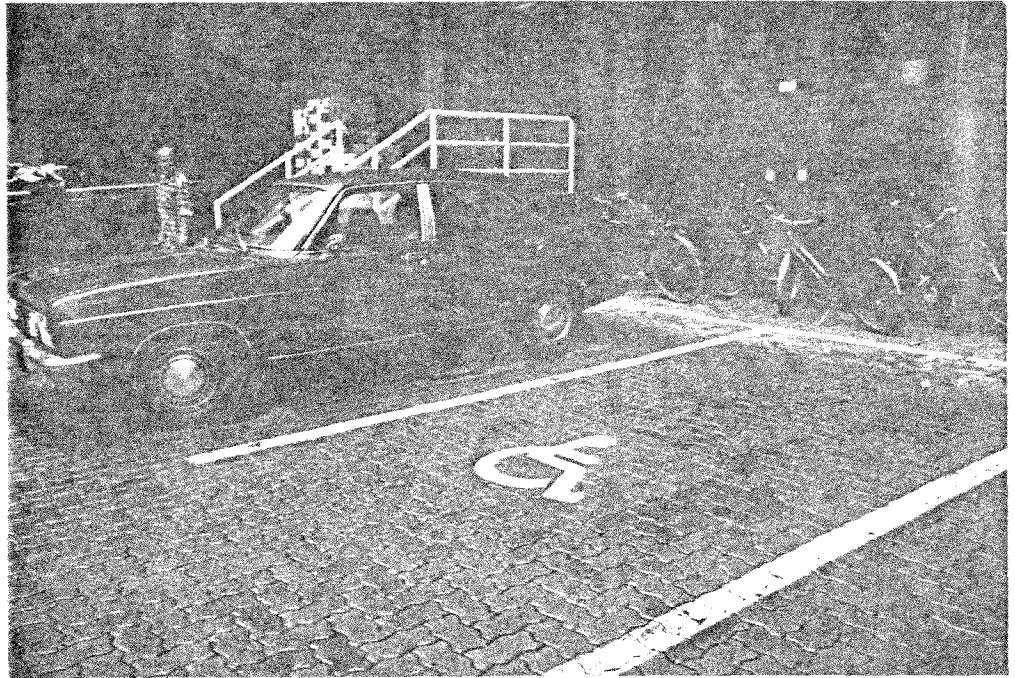


Bild 2

Hinweis auf WC für  
Behinderte in einer  
Unterführung in  
Hameln

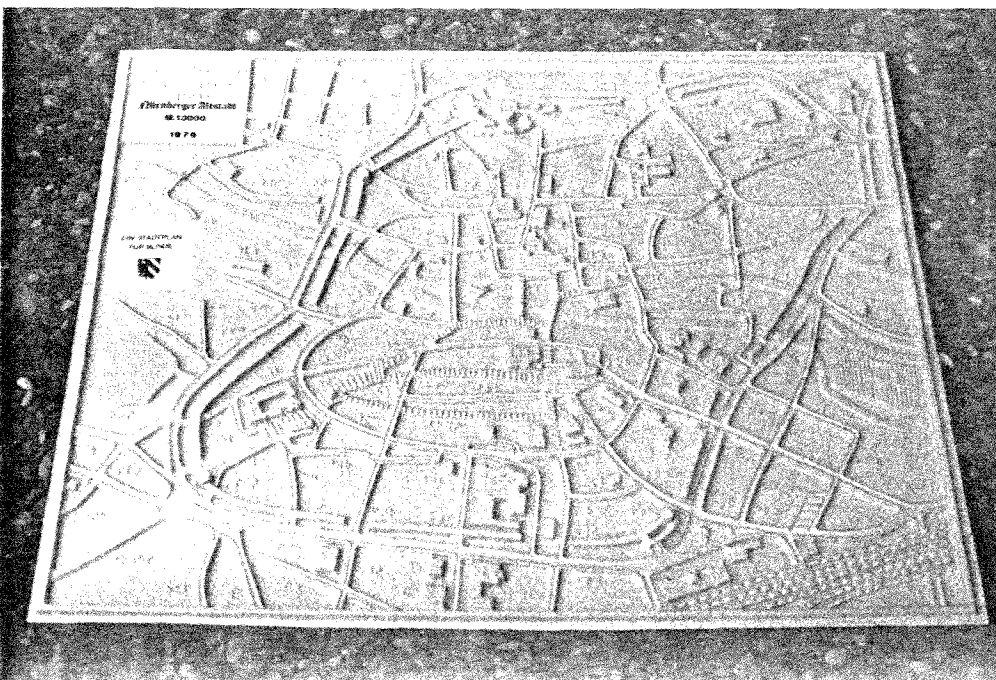


Bild 3

Stadtplan für  
Blinde (Nürnberg)



## 2. Öffentlicher Straßenraum

Der Wohnwert einer Straße ist für die Behinderten und für viele andere Bewohner davon abhängig, ob die Umwelt behindertengerecht gestaltet ist und eine angemessene Lebensqualität bietet. Das zu schaffen, geht sicher nicht von heute auf morgen. Es bedarf langfristiger Planungen - in erster Linie ist die Kommune angesprochen - zusammen mit den Organisationen der Behinderten oder den Verbänden, die deren Belange wahrnehmen. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der verschiedenen Behindertengruppen, der baulichen und technischen Möglichkeiten und der finanziellen Voraussetzungen müssen sicherlich Prioritäten gesetzt werden.

Erste Voraussetzung dafür, daß Rollstuhlbenutzer nicht auf die engere Hausumgebung angewiesen sind, sondern einen größeren Bewegungsraum innerhalb des Stadtgebietes erhalten, ist die behindertengerechte Gestaltung der Straßen, Plätze und Wege.

Gehwege und Fußgängerüberwege sollten mindestens eine nutzbare Gehwegbreite (Nettobreite) von 1,50 m haben. Besser sind 1,80 m breite Gehwege, damit zwei Rollstühle einander begegnen können.

Für das Längsgefälle ist in DIN 18024 ein Wert von 6 % genannt. Darüber bis zu 8 % sollte ein griffiger Belag für den Gehweg gewählt werden. In der Literatur finden sich unterschiedliche Forderungen. Teilweise werden 4 % als wünschenswert bezeichnet, teilweise - in topographisch bewegtem Gelände - werden bis zu 12 % zugelassen. Diese Steigung kann ein Rollstuhlbenutzer jedoch selbst mit Hilfe von Begleitpersonen nur auf ganz kurzen Strecken schaffen. Nicht jeder hat jedoch einen Rollstuhl mit Elektroantrieb. In jedem Fall sollten lange Steigungen vermieden werden. Nach 10 m sollte ein Podest zwischengeschaltet werden.

An Fußgängerüberwegen sind die Borde abzusenken. Die Bordsteinhöhe sollte möglichst 3 cm nicht überschreiten.

Bei Fußgängerüberwegen in Kreuzungsbereichen sollten Bordsteinabsenkungen nur in der für den Rollstuhl notwendigen Breite von 1,00 m vorgenommen werden, um die Schutz- und Leitfunktion des

Hochbordes weitgehend zu erhalten und einer anderen Behindertengruppe, nämlich den Blinden und Sehgeschädigten durch den Hochbord eine sichere Markierung geben zu können.

Zum Überqueren verkehrsreicher Fahrbahnen sollen an geeigneten Stellen lichtzeichengeregelte Fußgängerüberwege angeordnet werden, deren Lichtzeichenanlage vom Fußgänger selbst geschaltet werden kann (Schalterhöhe 1,05 m).

In der Nähe von Behindertenzentren und Altenheimen sind zusätzliche akustische Signale zweckmäßig. Sie müssen so gestaltet werden, daß Verwechslungen ausgeschlossen sind. Um Blinden den Übergang zu erleichtern, sollten die Übergänge rechtwinklig zur Bordsteinkante und außerhalb der Radien von Eckabrundungen angelegt werden.

Fußgängerüberwege in zweiter Ebene, d.h. Unterführungen oder Überführungen von Straßen, erfordern Rampen oder vertikale Beförderungsmittel. Rampen sind in der Regel mit einem Gefälle von höchstens 8 % auszuführen. Das bedeutet aber bei geraden Rampen und einer Tiefe der Unterführung von 3,5 bis 4,5 m schon 44,0 bis 56,0 m lange Rampen. Überführungen liegen noch höher über dem Straßenniveau. Die Rampen können dann bis zu 70 m lang werden.

Rampen sollten beidseitig mit Handläufen ausgestattet werden. In der Praxis fehlen sie bei Unterführungen häufig. Wenn auf kurzen Strecken eine Steigung von 8 % nicht zu vermeiden ist, sollte ein zweiter Handlauf für Rollstuhlbenutzer in etwa 0,75 m Höhe angebracht werden.

Fahrsteige bieten den Vorteil, daß sie Rollstuhlbenutzern und Personen mit Kinderwagen das Überwinden von Höhenunterschieden erleichtern. Schwierigkeiten sieht man jedoch immer beim Übergang vom festen Gehweg auf den Fahrsteig und umgekehrt sowie in den hohen Investitions- und Unterhaltungskosten. Fahrsteigneigung und Fahrgeschwindigkeit müssen gut auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt sein. Nicht alle Rollstühle sind gleich gut für Fahrsteige geeignet. Hier liegen noch Entwicklungsmöglichkeiten.

Die in Einkaufszentren und Großraumläden installierten Fahrsteige weisen oft eine zu hohe Steigung und eine zu hohe Geschwindigkeit auf für die Benutzung mit Rollstühlen.

Die Mobilität unserer Gesellschaft ist in den letzten Jahren mehr und mehr gestiegen. Auch der Behinderte möchte davon nicht ausgeschlossen sein. Ein großer Anteil von Behinderten (ca. 30 % der Rollstuhlbenutzer) fahren einen eigenen Wagen. Ein etwa ebenso großer Anteil wird von Familienangehörigen, Verwandten oder Bekannten als Mitfahrer mitgenommen. Das erfordert in verstärktem Maße die Anlage von behindertengerechten Parkplätzen. Behinderten-Parkplätze sollten auf den wichtigsten öffentlichen Parkplätzen ausgewiesen sein. Das Hochbauamt Hannover fordert z.B., daß etwa 3 % Parkplätze für Behinderte reserviert werden.

Die Pkw-Stellplätze müssen 3,50 m breit sein. Nur wenn auf einer Seite ein 1,50 m breiter Gehweg anschließt, kann der Stellplatz auf normale Breite reduziert werden. Fahrbahnborde sind auf 3 cm abzusenken. Die Parkplätze sollten ausschließlich Behinderten vorbehalten bleiben, keine Wechselbenutzung für andere Verkehrsteilnehmer oder Begrenzung der Parkdauer.

Hinweisschilder als Orientierungshilfen in schriftlicher und symbolischer Form im öffentlichen Straßenraum sind für Behinderte zur leichten Wegfindung, aber auch zu ihrer Sicherheit von besonderer Bedeutung. Sie nützen aber auch nichtbehinderten Personen in eigener Sache und im Hinblick auf mögliche Rücksichtnahme auf Behinderte. Sehschwache Personen müssen die Möglichkeit haben, nahe genug an Wegweiser heranzukommen. Außerdem müssen die Informationen gut lesbar sein. Optische Informationen sollten in einer Höhe von 1,40 bis 1,60 m über Oberfläche Fußboden angebracht sein.

Telefone, Briefkästen, Briefmarkenautomaten im öffentlichen Straßenraum und in öffentlich zugänglichen Gebäuden sollten - nach DIN 18024 jeweils mindestens eine Fernsprechzelle - so gestaltet werden, daß auch Rollstuhlbenutzer ungehindert telefonieren können. Fernsprechhauben statt Zellen sind eine Möglichkeit hierfür. Wenn Telefonzellen angeordnet werden, dann sollten die Türen nach außen aufgehen, besser sind automatische Türen. Für Schwerhörige und in der Nähe von Altenheimen sind Telefonhörer mit Lautstärkeregler zu empfehlen.

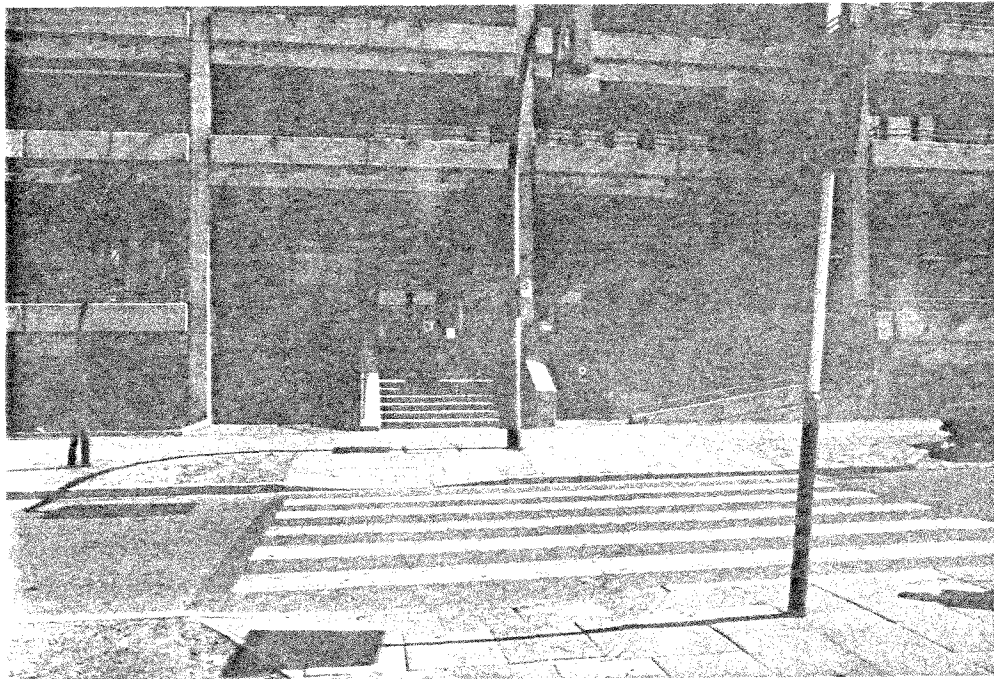


Bild 4 Abgesenkter Bordstein im Hintergrund  
Rampe zum Ladenzentrum Hamburg-Mümmelmannsberg

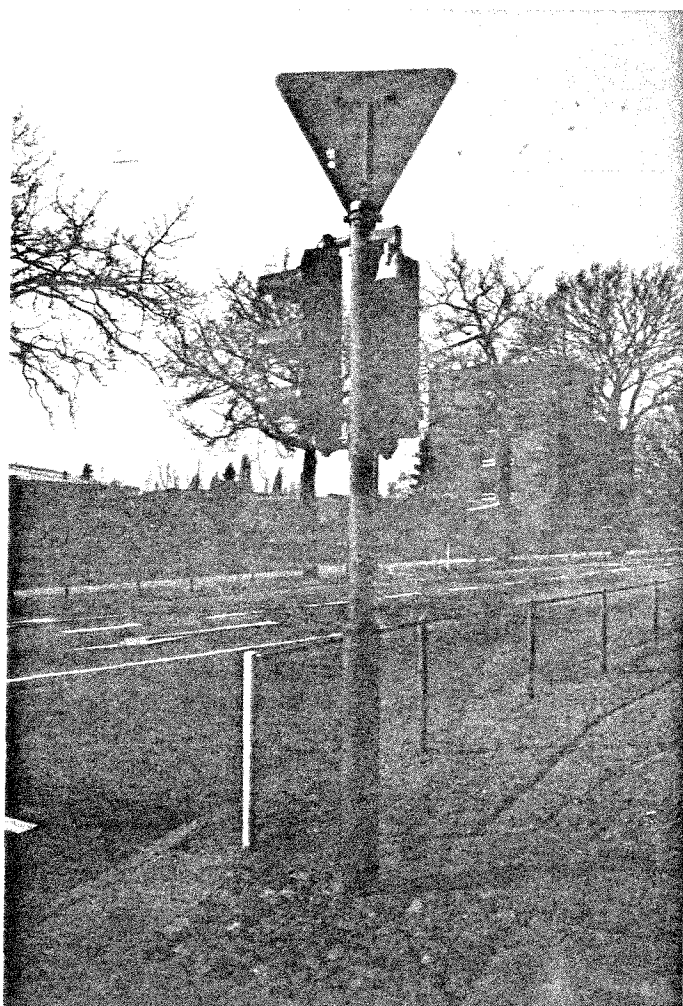


Bild 5  
Ampelgesicherter Übergang  
mit akustischem Signal für  
Blinde in Hamburg



Bild 6  
Ampelgesicherter Übergang  
mit Vibrationstaste für Blinde  
und Taubblinde in Ulm

Bild 7

Straßenunterführung  
mit Rampe  
in Hannover

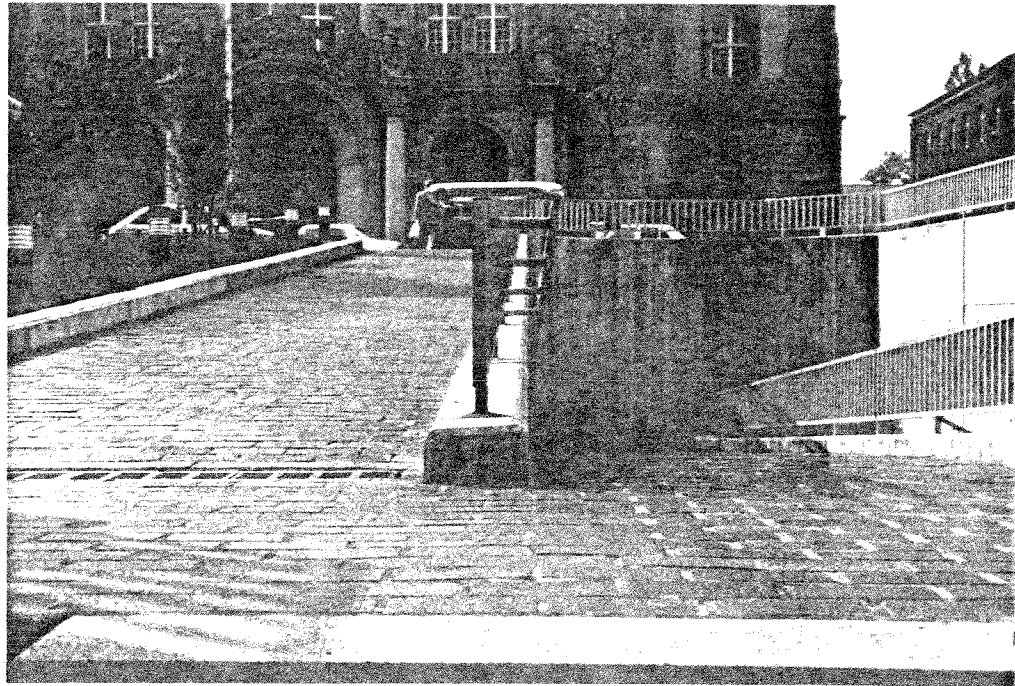


Bild 8

Straßenunterführung  
mit Fahrsteig  
in Stuttgart

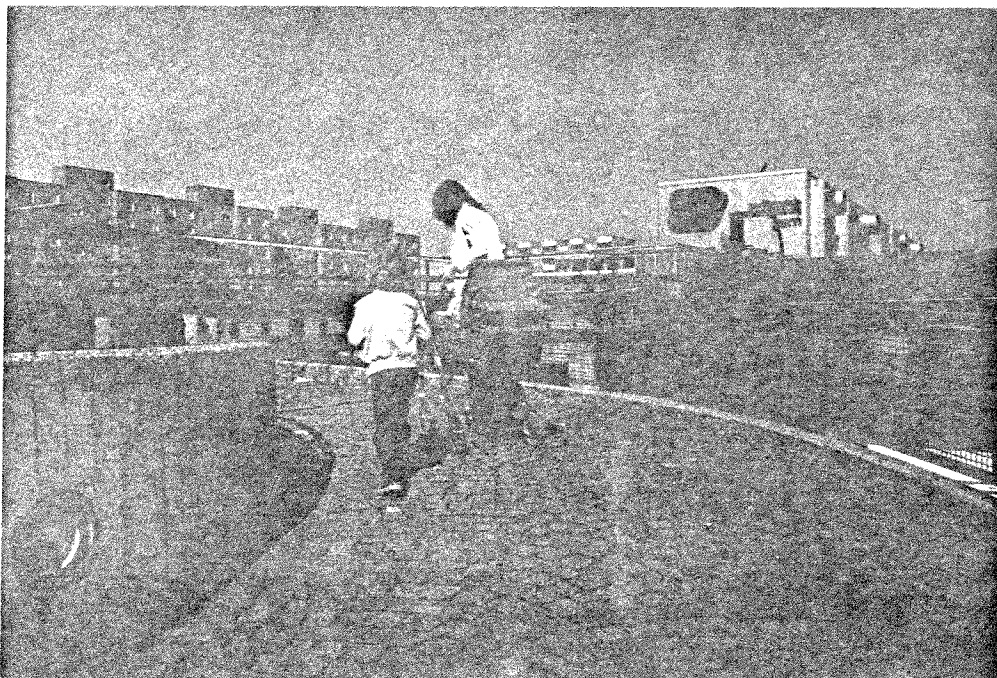
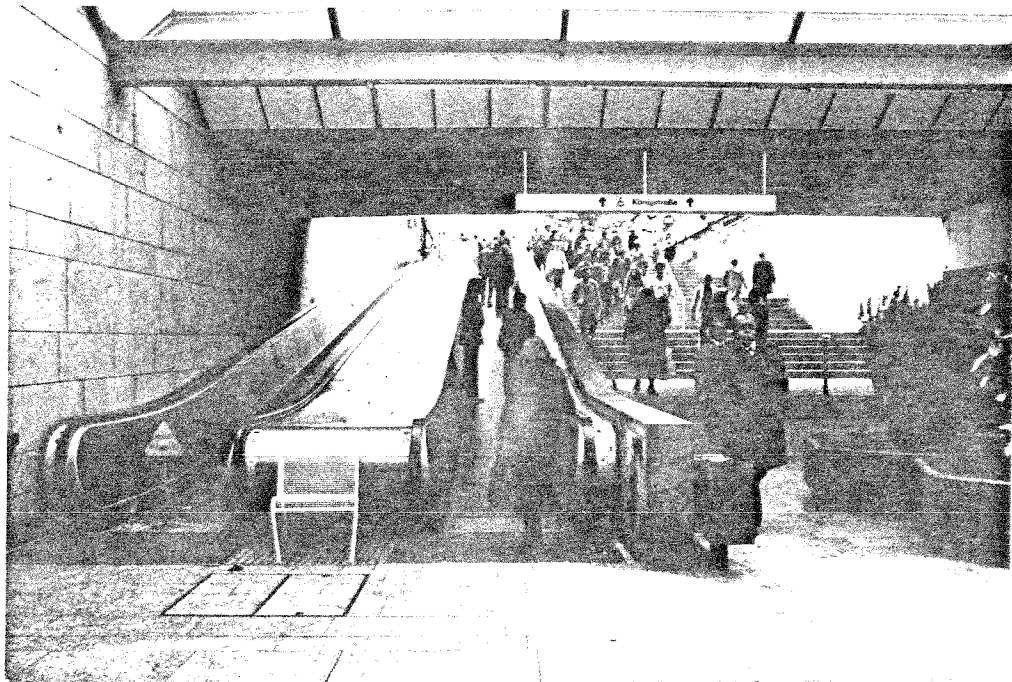


Bild 9

Straßenüberführung  
in Hamburg

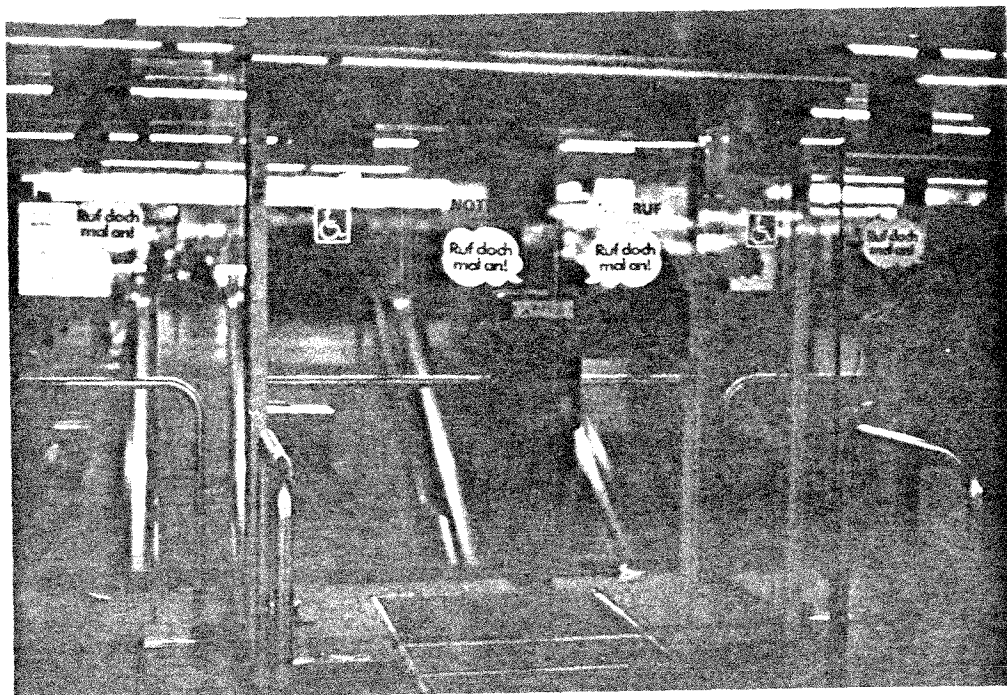


Bild 10

Telefonzelle mit  
automatischer Tür  
in der Bahn-  
hofunter-  
führung  
in Stuttgart

Bild 11

Offene Telefonzelle  
der Bundespost im  
öffentlichen  
Straßenraum  
in Ludwigshafen

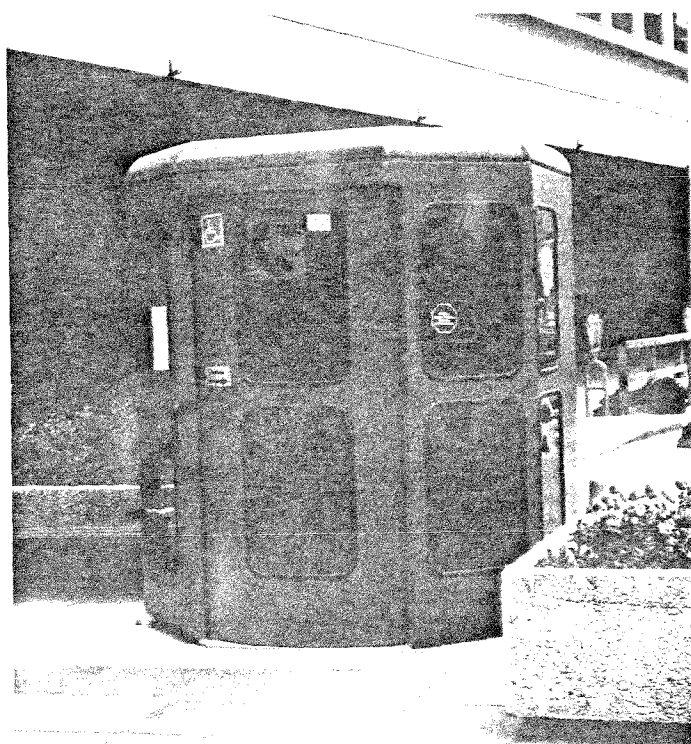
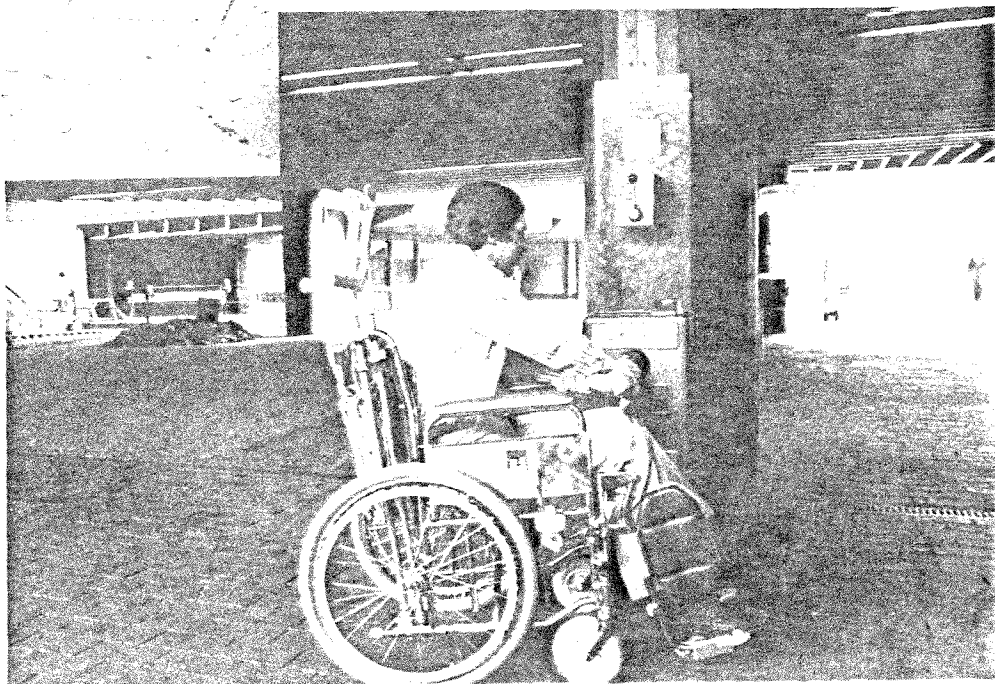


Bild 12

Neue Telefonzelle  
der Bundespost  
für Behinderte  
in Hamburg

Bild 13

Telefon für Behin-  
derte in der Passe-  
relle in Hannover



### 3. WC-Anlagen

In allen Bereichen des öffentlichen Lebens sind WC-Anlagen erforderlich. DIN 18024 fordert in Gebäuden mit hoher Benutzerzahl mindestens 1 WC für schwerbehinderte Besucher vorzusehen.

Forderungen öffentlicher Verwaltungen gehen teilweise mit Recht über diese Forderung hinaus. So heißt es z.B. im Katalog baulicher Maßnahmen für behindertengerechtes Bauen des Hochbauamtes der Stadt Hannover

"Gebäude, die von Behinderten aufgesucht werden können, müssen mit einem Behinderten-WC ausgestattet sein.

Ist davon auszugehen, daß Behinderte nur selten oder in geringer Anzahl das Gebäude besuchen, kann ein WC für beide Geschlechter ausreichend sein".

Behinderten-WC's in öffentlichen Bedürfnisanstalten sollten im Bereich der üblichen WC-Plätze angeordnet sein.



Bild 14

WC-Anlage in der  
Passerelle in Hannover

#### 4. Öffentliche Verkehrsmittel

Die besten behindertengerechten öffentlichen Anlagen nützen nichts, wenn der Behinderte sie nicht erreichen kann. Deshalb muß dem öffentlichen Verkehr besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Für weite Reisen ist auch der Behinderte, der nicht im Auto fährt, auf Bahn- und Flugverkehr angewiesen.

Bei vielen Flughäfen ist das heute kein Problem mehr. Anders sieht es jedoch bei der Bundesbahn aus.

Die Deutsche Bundesbahn ist selbstverständlich bereit, die Belange der Rollstuhlbenutzer bei der Neukonstruktion von Reisezugwagen zu berücksichtigen. Selbst wenn dies in vollem Umfang gelänge, so bereitet aber das vorhandene Wagenmaterial nach wie vor Schwierigkeiten. Die Totalanpassung des vorhandenen Wagenmaterials oder die Vorhaltung eines besonderen Wagenparks für Rollstuhlbenutzer ist der DB wegen der enorm hohen Aufwendungen unmöglich.

Die Bundesbahn hat deshalb eisenbahngerechte Rollstühle entwickelt. Sie lassen jedoch die Alleinfahrt in einem Rollstuhl nicht zu. Außerdem muß der Behinderte auf dem Bahnhof in den eisenbahngerechten Rollstuhl umgesetzt werden. Der übliche Rollstuhl kann nur im Gepäckabteil befördert werden. Bei rechtzeitiger Anmeldung der Reise eines Schwerbehinderten wird von der Bundesbahn jede erforderliche Hilfe und Unterstützung gewährt.

Der öffentliche Nahverkehr auf Straße und Schiene ist bisher nur in ganz seltenen Fällen für behinderte Rollstuhlbenutzer möglich.

Bei Straßenbahnen werden zwar vereinzelt Rampen gebaut. Sie dienen aber in erster Linie Frauen mit Kinderwagen oder Behinderten, die ihren Rollstuhl verlassen können, der dann zusammengeklappt mitgenommen werden kann. Rollstuhlbenutzer können die öffentlichen Verkehrsmittel wegen der schmalen Einstiege und wegen der zu überwindenden Stufen in der Regel nicht benutzen.



Busse mit Einrichtungen für Rollstuhlbenutzer findet man vereinzelt dort, wo wegen Rehabilitationseinrichtungen und Berufsförderungswerken mit entsprechendem Verkehr zu rechnen ist.

Neu geplante Stadt- und U-Bahnen werden schon so gestaltet, daß Fahrsteige und Fahrzeuge Behinderten zugänglich sind.

Eine Umrüstung des vorhandenen Wagenparks und der Betriebsanlagen des öffentlichen Personennahverkehrs wird sich wegen technischer und finanzieller Schwierigkeiten kaum verwirklichen lassen.

Deshalb gewinnt ein anderes Verfahren heute besondere Bedeutung für die Erhöhung der Mobilität der Behinderten. Das sind Fahrdienste für Behinderte. Ein Sonderfall ist der sogenannte Telebus, der z.Zt. in Berlin bis 1982 erprobt wird. Behinderte melden per Telefon Ihren Fahrtwunsch bei einer Betriebssteuerzentrale an. Diese steuert bedarfsorientiert mit Hilfe von Computern den Verkehr mit entsprechend gestalteten Kleinbussen über Funk. Das Verfahren verbindet sowohl die Vorteile des individuellen Taxiverkehrs mit den Vorteilen der besseren Auslastung mit Mehrfachbelegung im öffentlichen Verkehr.



Bild 15

Rampe zur Unterpflasterbahn in Hannover

Bild 16

Aufzug zur U-Bahn  
in Nürnberg

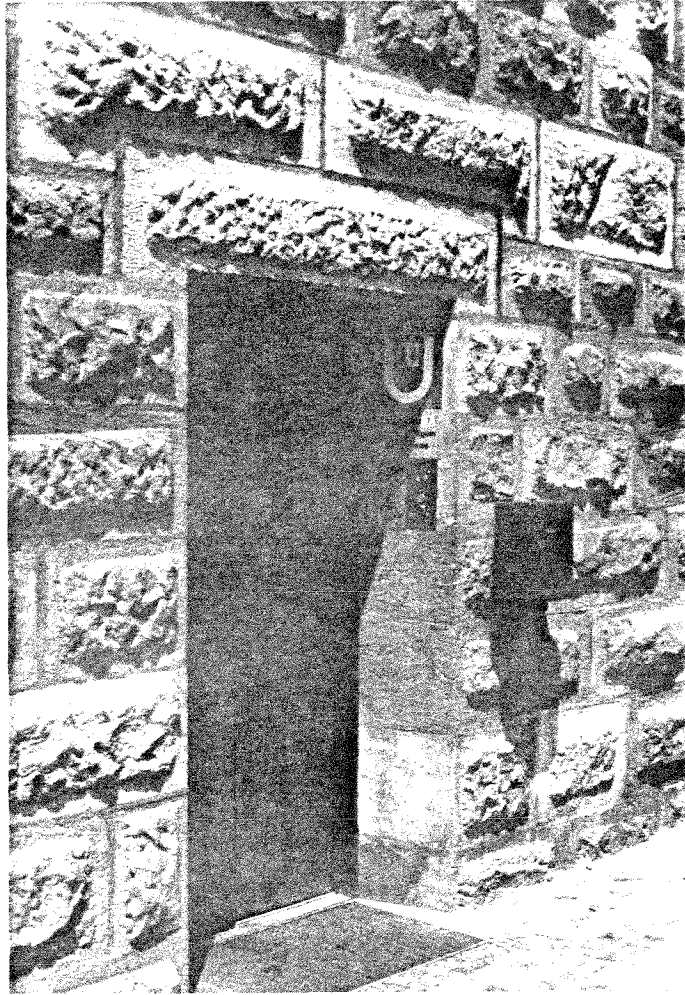


Bild 17

Aufzug zur U-Bahn  
in Nürnberg



## 5. Öffentliche Gebäude

Ein Eingang sollte grundsätzlich stufenlos erreichbar sein, durch entsprechende Beschilderung gekennzeichnet. Bei Neubauten sollte das der Haupteingang sein.

Rampen sind bei Altbauten oft die einzige Möglichkeit, Behinderten den Zugang zu erlauben.

Für Rampen an öffentlichen Gebäuden gibt es bestimmte Anforderungen:

- Neigung höchstens 6 %
- lichte Breite 1,20, besser 1,50 m
- Länge der Steigung 6,0 m, sonst Zwischenpodest von 1,20 m Länge
- bei mehr als 3,0 m Länge sind Handläufe in 0,80 m Höhe erforderlich, besser sind zwei Handläufe in 0,90 und 0,70 m Höhe
- Handläufe müssen gut umfaßbar sein.

Klingelanlagen und Briefkästen im öffentlichen Gebäude müssen im Bewegungsbereich des Behinderten liegen, nicht höher 1,30 m, nicht tiefer als 0,90 m.

Gegensprechanlagen erleichtern die Verständigung.

Sprechzimmer für Behinderte findet man häufig in der Nähe des Eingangs.

Aufzüge, die die einzelnen Geschosse verbinden, gibt es heute schon in vielen Dienstleistungsgebäuden. Dazwischen liegen aber häufig Stufen oder Treppen, die ein selbständiges Weiterkommen der Behinderten verhindern. Auch im Interesse der nicht Schwerbehinderten, der alten Menschen und der Personen mit Kinderwagen müssen diese Barrieren abgebaut werden. Dazu eignen sich Rampen, Treppenlifte, Kleinaufzüge (Hebebühnen).

Bild 18

Nachträglich an-  
gebaute Rampe bei  
einem Postamt  
in Uchte

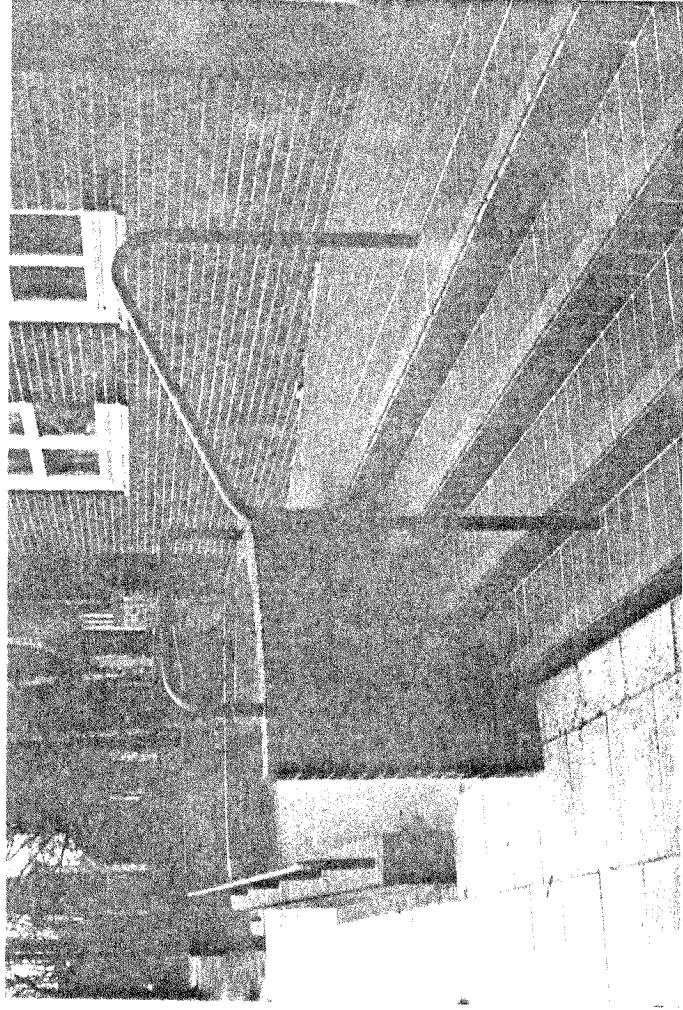


Bild 19

Rampe zur Stadt-  
bücherei  
in Salzgitter-Bad

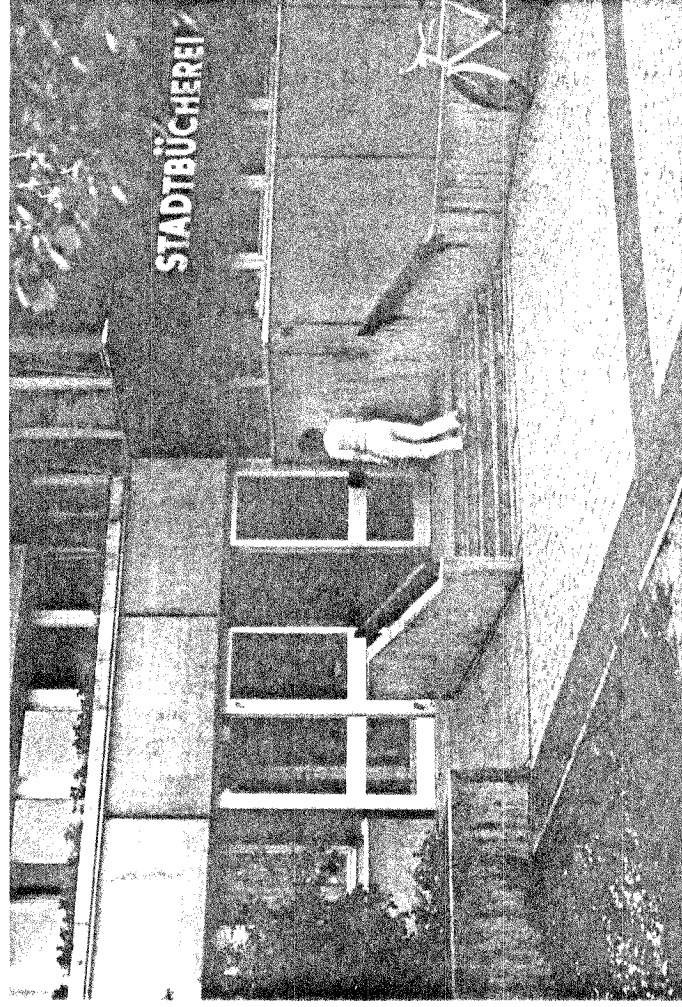
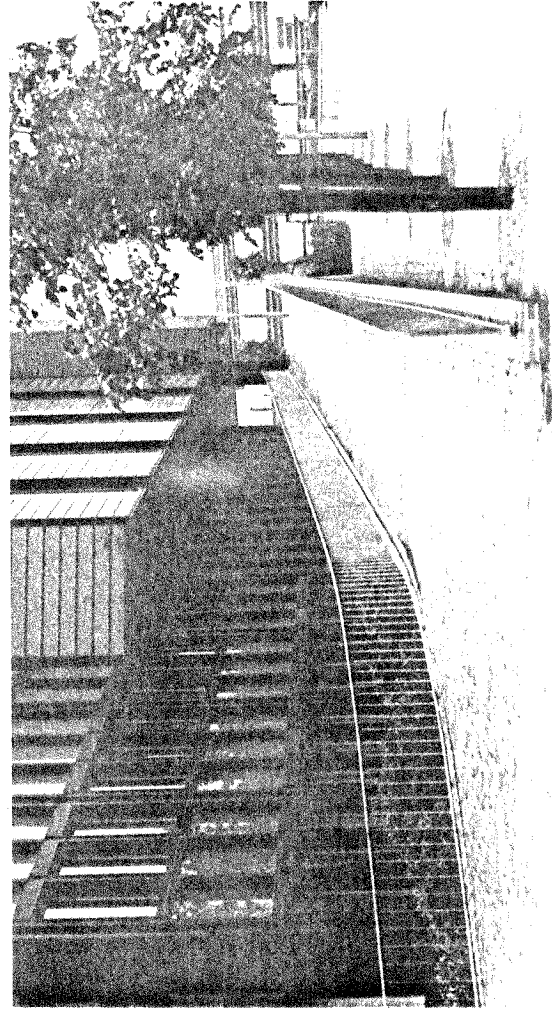


Bild 20

Rampe mit den vor-  
geschriebenen  
Zwischenpodesten  
am Kreishaus  
in Eutin



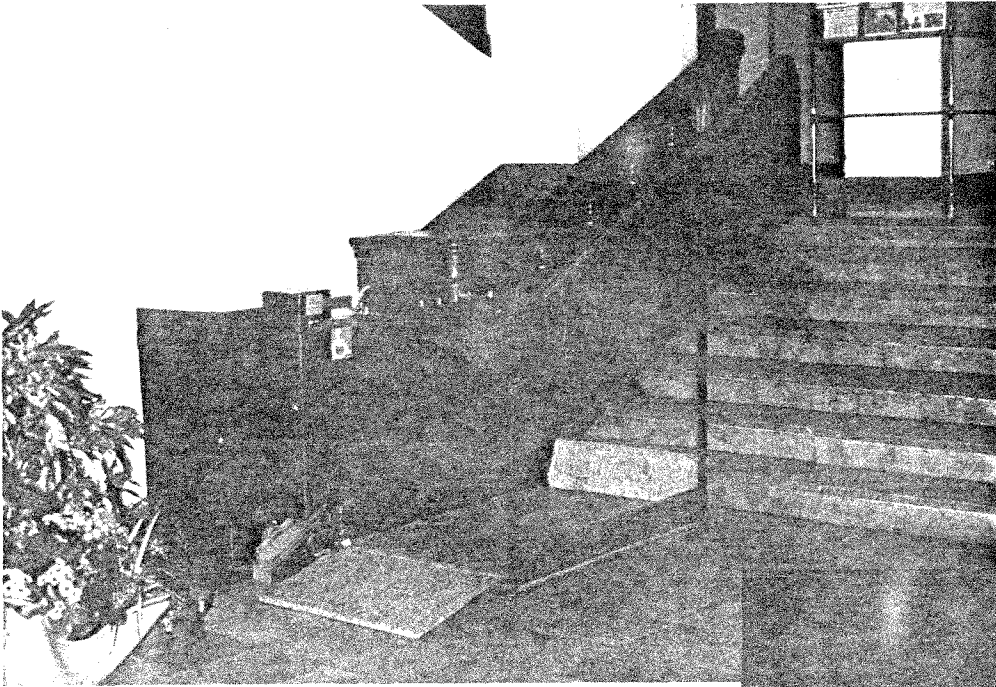


Bild 21

Nachträglich angebauter  
Treppenlift im Rathaus  
in Heidelberg

Bild 22

Nachträglich eingebaute  
Hebebühne im Rehabilitations-  
zentrum in Heidelberg

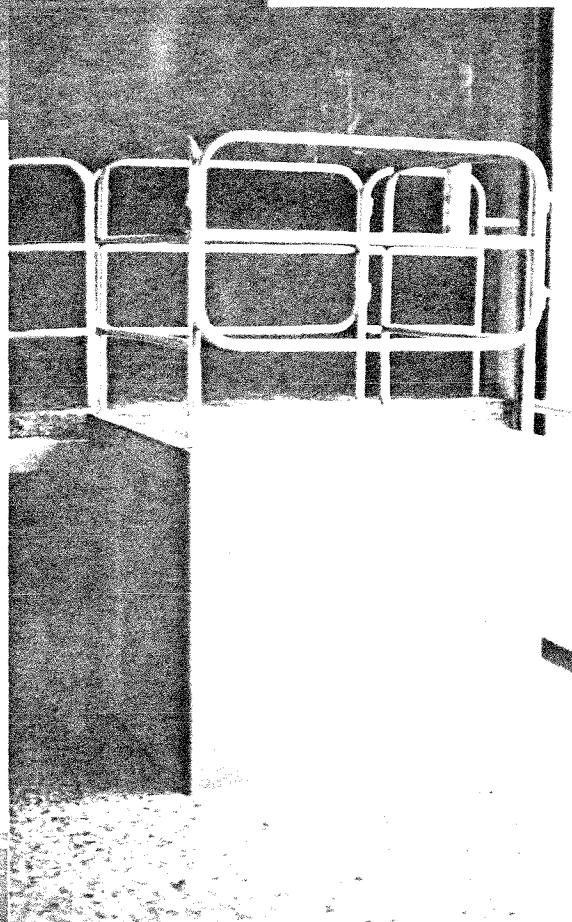
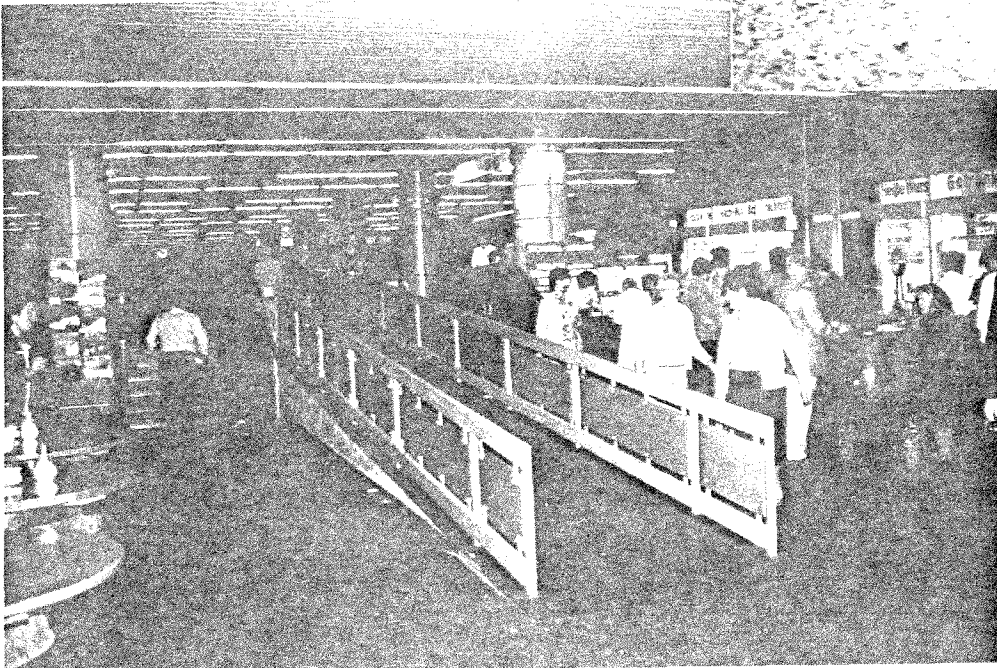


Bild 23

Nachträglich eingebaute  
Rampe im Bahnhof  
in München



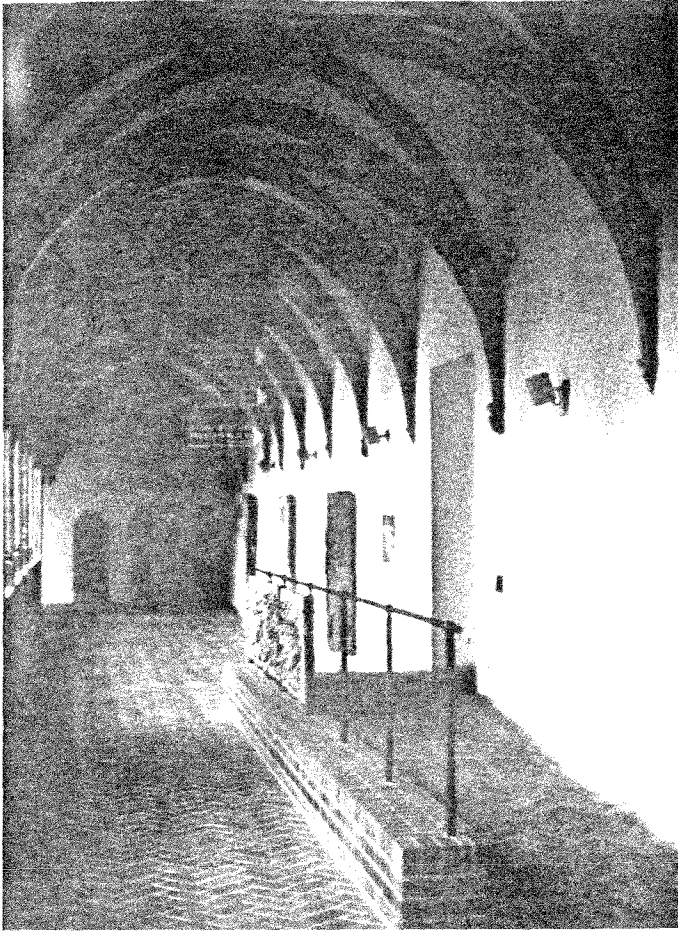


Bild 24

Nachträglich eingebaute Rampe  
im Germanischen Museum in Nürnberg

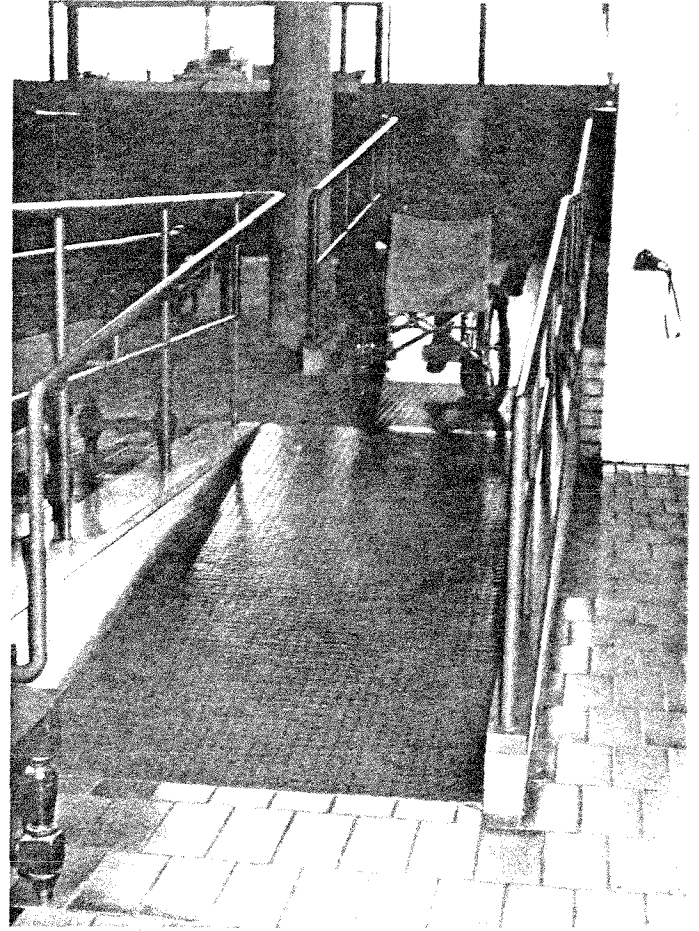


Bild 25

Nachträglich eingebaute Rampe  
im Schiffahrtsmuseum in Bremerhaven

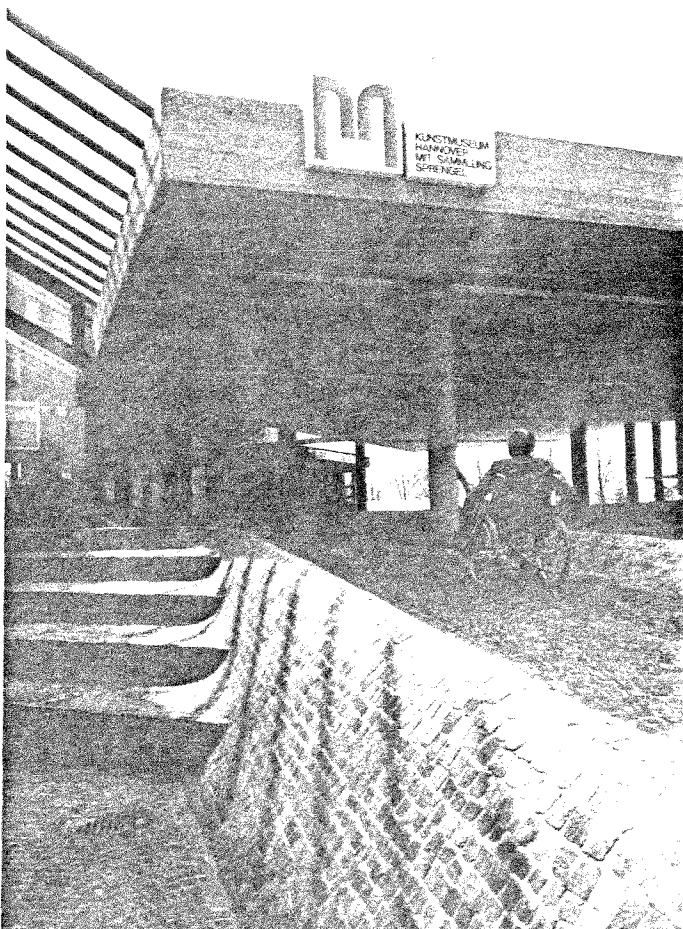


Bild 26

Rampe am Sprengelmuseum  
in Hannover

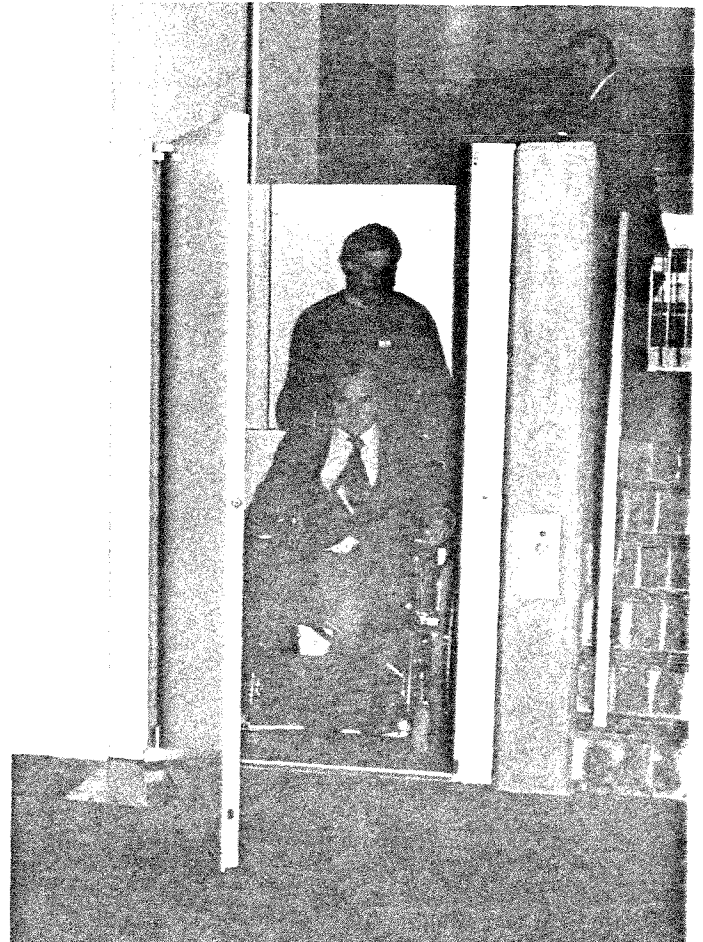


Bild 27

Hydraulischer Aufzug im Sprengel-  
museum in Hannover

## 6. Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte

Stufenlose Eingänge sind heute bei Kaufhäusern in der Regel ohnehin vorhanden. Bei Einzelhandelsgeschäften können die Eingänge mit Rampen behindertengerecht gestaltet werden.

Die Bewegungsflächen in den Geschäften reichen jedoch für einen Rollstuhlbenutzer meist nicht aus. Die Gangbreite zwischen den Regalen sollte mindestens 200 cm, zwischen beidseitigen Verkaufstheken 220 bis 250 cm betragen. Die Durchgangsbreite an den Kassen in Selbstbedienungsläden ist nach der Breite der Einkaufswagen bemessen (im allgemeinen 60 cm). Ein Rollstuhlbenutzer benötigt jedoch einen mindestens 80 cm breiten Durchgang.



Bild 28

Kasse für Behinderte in einem  
Selbstbedienungsladen in  
Hannover-Davenstedt

Bild 29

Zugang zu einem  
Ladenzentrum  
in Heidelberg-  
Emmertsgrund

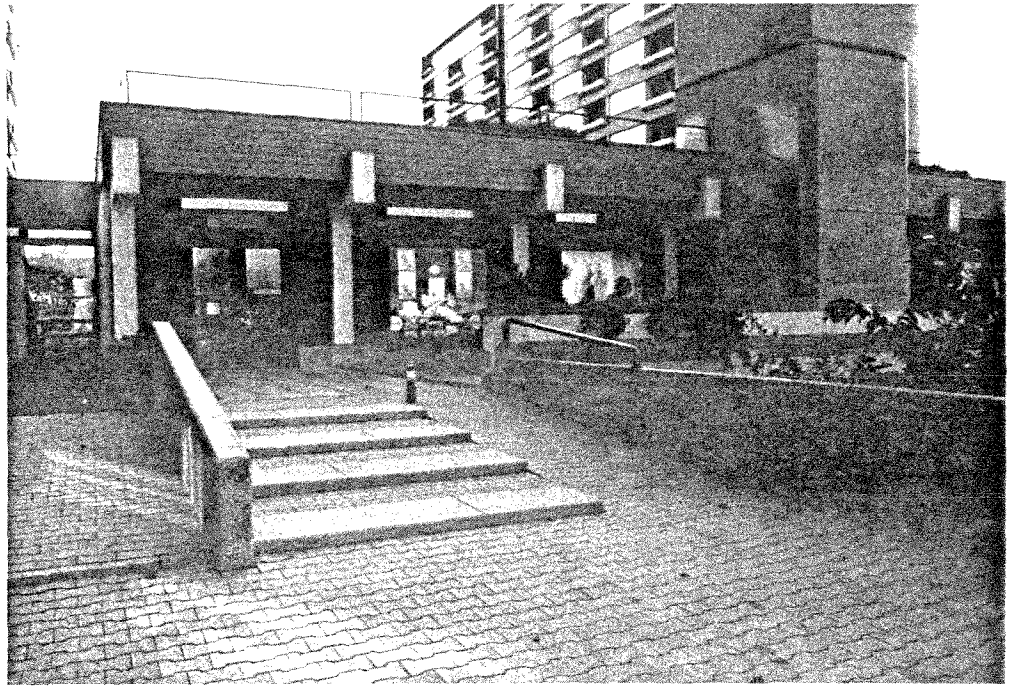


Bild 30

Rampe und über-  
dachter Eingang  
zu einem Laden  
in Hannover-Daven-  
stedt



Bild 31

Laden mit automa-  
tischer Tür mit  
Kontaktmatten  
in Stuttgart-Hofen-  
Neugereut





## 7. Schulen und andere Bildungsstätten

Im schulischen Bereich strebt man an, auf der einen Seite die Spezialförderung durch Sonderschulen auszubauen, andererseits aber auch, die Integration Behinderter in normale Schulen zu verstärken. Dies würde für spätere Zeiten sicher eine bessere Eingliederung leichter machen durch frühzeitiges Miteinander Behinderter und Nichtbehinderter. Das erfordert jedoch für jede Schule, auch wenn sie nur von wenigen behinderten Kindern besucht wird, entsprechende Vorrichtungen.

Grundsätzlich wäre der gemeinsame Unterricht normal intelligenter körperbehinderter Kinder und Nichtbehinderter möglich (Kinder, die plötzlich durch einen Autounfall behindert werden).

Für erwachsene Behinderte können die Volkshochschulen einen wichtigen Beitrag leisten. Voraussetzung hierfür ist, daß die Gebäude für Behinderte zugänglich sind.

Bild 32

Nachträglich angebrachter Aufzug für Behinderte in der Volkshochschule Heidelberg

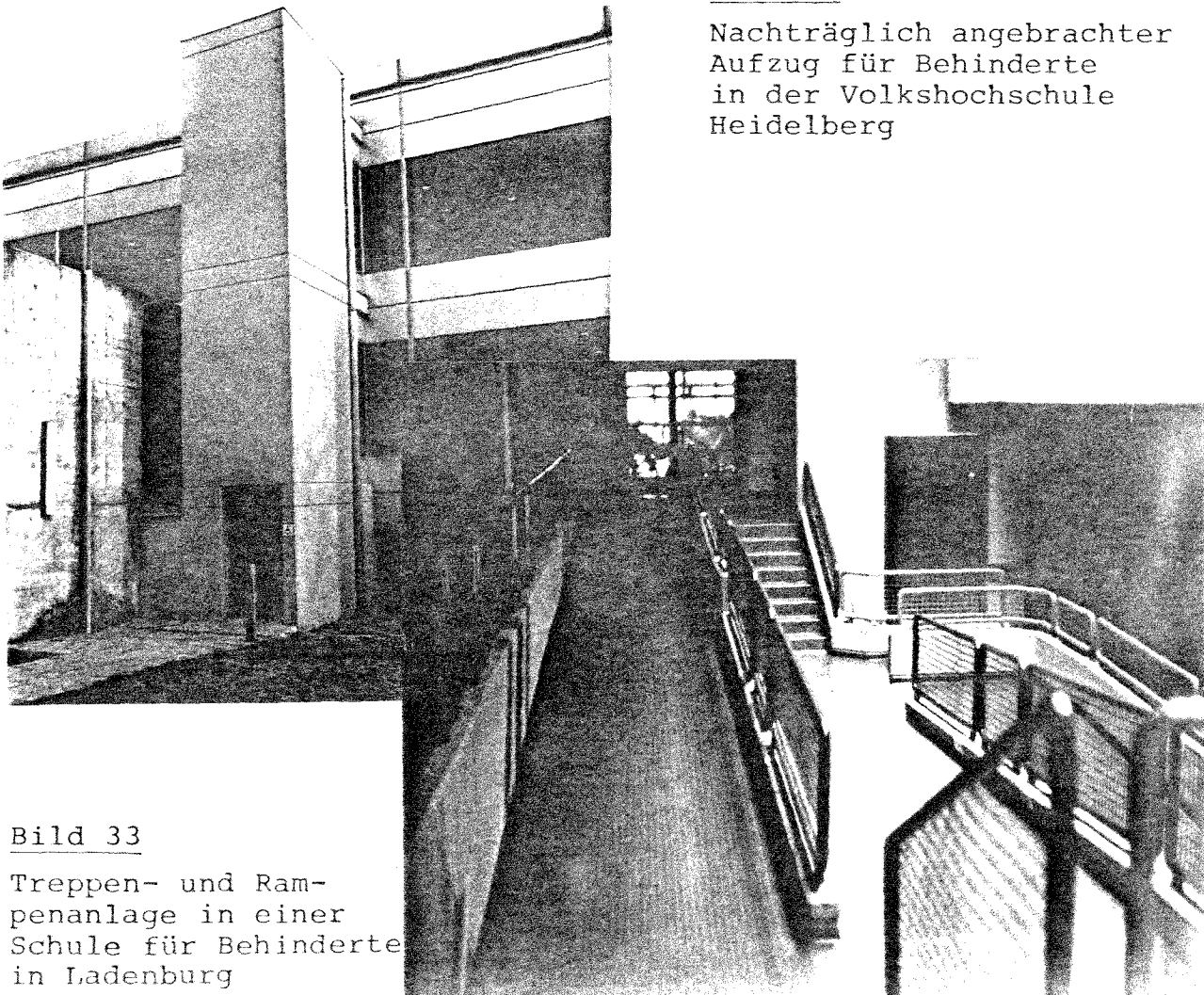


Bild 33

Treppen- und Ram-  
penanlage in einer  
Schule für Behinderte  
in Ladenburg

## 8. Bäder und Sportanlagen

Ein Übergang von der medizinischen Rehabilitation zur reinen Freizeitgestaltung bilden Sportanlagen und Bäder. Den Behinderten hilft der Sport, das Verhältnis zur Leistung neu zu bestimmen.

Die Verbände zur Rehabilitation Behinderter haben zahlreiche Anregungen hierzu gegeben und Hinweise zur Ausführung von behindertengerechten Sportanlagen und Bädern veröffentlicht. Selbst Blinde können Sport treiben, wenn der Bodenbelag taktil und die Umgebung akustisch wahrgenommen werden können. Vor allem Verbände im sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Bereich, z.B. auch Kegelervereine sollten sich Behinderten öffnen und Aktivitäten anbieten.

Bei Hallenbädern gibt es jedoch noch viele Schwierigkeiten. Selbst ältere Menschen und Leichtbehinderte haben es schwer, über die allgemein üblichen senkrechten Leitern in das Schwimmbecken zu gelangen und noch viel schwerer, wieder hinauszuklettern. Jedes Schwimmbad sollte daher mit einer Treppe ausgestattet sein. Wo mit Schwerbehinderten zu rechnen ist, kann eine hydraulische Hebeanlage gute Dienste leisten.

Der Vorgang Umkleiden - Duschen - Schwimmen - Duschen - Ankleiden sollte räumlich auf einer Ebene funktionieren können.

Die Wege des Behinderten sollten von einem Handlauf begleitet werden;  $h = 80 - 90$  cm.

Erforderlich sind mindestens 2 - 3 rollstuhlgerechte Umkleidekabinen.

Zum Austausch der Straßenrollstühle sollten im Umkleidebereich besonders geeignete Baderollsitze zur Verfügung stehen.

Im Duschaum ist eine Nische für Rollstuhlbenutzer einzurichten.

Duschnische 1,40 x 1,40 m, besser 1,70 m breit mit Sitzgelegenheit (Klappsitz) und Haltegriffe.

Als Ein- bzw. Ausstiegshilfen bieten sich je nach der baulichen Situation mehrere Möglichkeiten an. Sie reichen von bis ins Wasser führenden flachen Rampen, Treppen, Rutschen oder hydraulischen Hebevorrichtungen bis zu Hubböden. Bewährt haben sich flache ins Wasser führende Treppen.

Je ein Behinderten-WC für Damen und Herren ist vorzusehen.

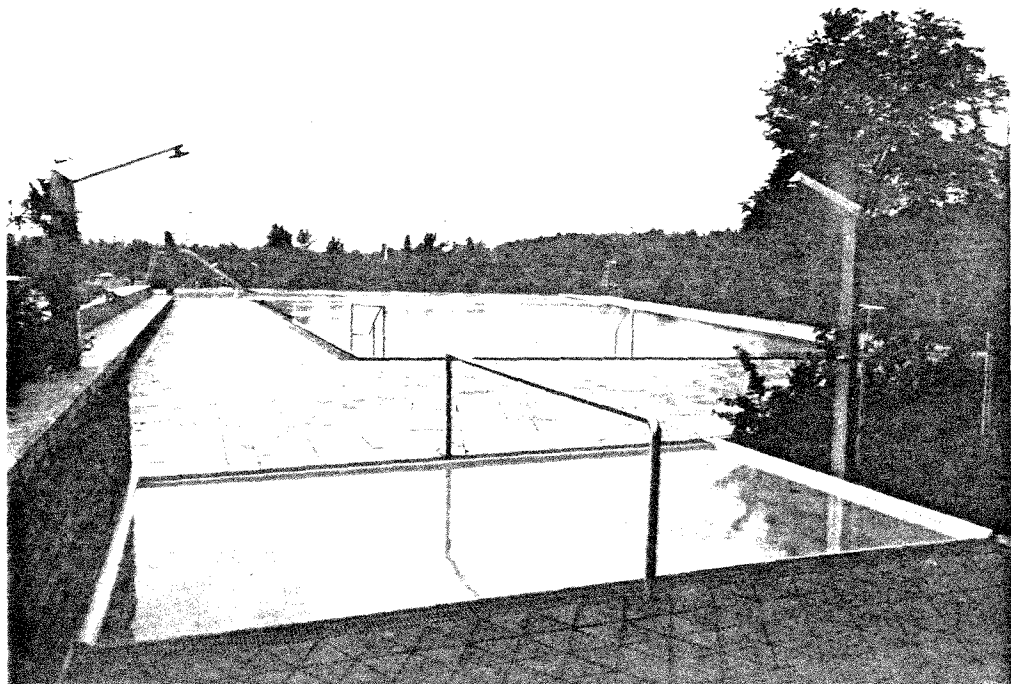


Bild 34

Treppe im Hallenbad  
in Ratingen

Bild 35

Durchfahrt und Duschen  
für Rollstuhlbenutzer  
im Freibad Ratingen



## 9. Wohnumfeld

Stufenlose Hauszugänge von Geschößwohnungen ermöglichen nicht nur den dort wohnenden Behinderten selbständiges Betreten und Verlassen des Hauses, sondern auch anderen Behinderten freien Zugang, um Verwandte, Bekannte und Freunde zu besuchen.

Ein nachträglicher Umbau von nicht stufenlos zugänglichen Wohnungen ist bei Eigenheimen relativ leicht möglich (Rampen oder Aufzüge).

Der halböffentliche Bereich - Außenanlagen - sollte auch im bewegten Gelände grundsätzlich ohne Stufen gestaltet werden. Wenn der Behinderte das Wohngrundstück verläßt, so kann er dafür das eigene Auto oder den Rollstuhl benutzen. Etwa 30 % der Rollstuhlbenutzer besitzen ein eigenes Auto. Etwa die gleiche Anzahl ist Mitfahrer. Aber wenn Rollstuhlbenutzer das Auto verlassen, stoßen sie immer wieder auf Barrieren, die ihnen das Weiterkommen erschweren. Eine Stufe ist schon eine unüberwindliche Barriere.

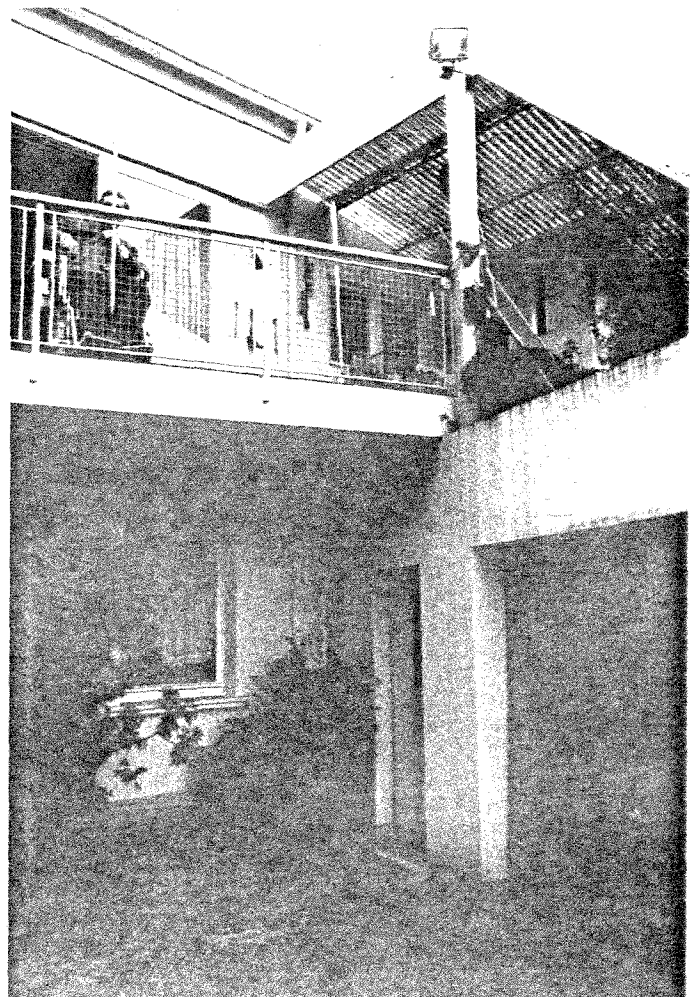


Bild 36

Nachträglich eingebauter Aufzug für Rollstuhlbenutzer in einem Eigenheim

## 10. Freizeitanlagen

Die berufliche und gesellschaftliche Eingliederung der Behinderten ist ein wichtiger Faktor zur Rehabilitation. Dabei darf jedoch auch die Freizeitgestaltung nicht vernachlässigt werden. Das kommunikationsorientierte Freizeitangebot für Behinderte muß wegen der Vielfalt der Behinderungsarten einen weiten Bereich umfassen.

Auf andere Freizeitanlagen, wie öffentliche Parks, botanische und zoologische Gärten, Trimpfade für Behinderte u.a. kann hier nur hingewiesen werden.

Hotelführer und Ferienführer, Campingführer und viele Stadtführer für Behinderte geben Hinweise für weitergehende Freizeit- und Ferienmöglichkeiten.

Bild 37

Abgesenkte Theke in einer Gaststätte in Düsseldorf

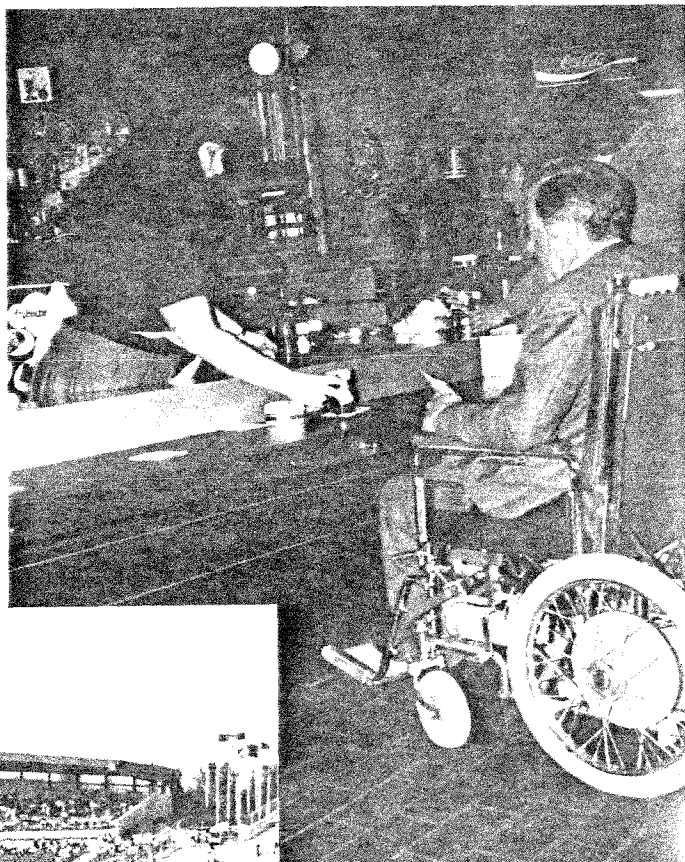
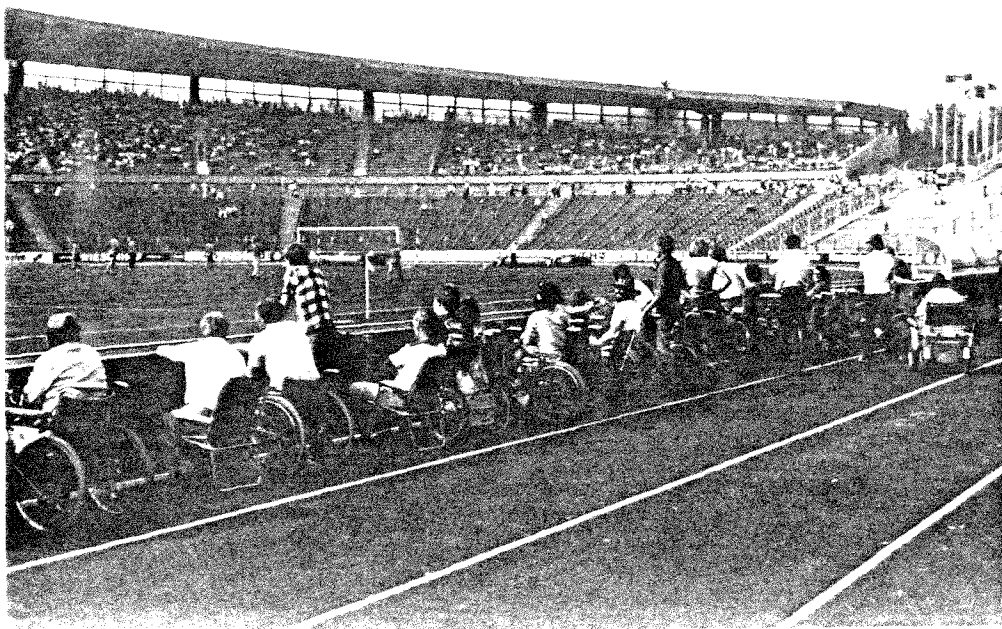


Bild 38

Plätze für Rollstuhlbenutzer im Stadion in Hannover



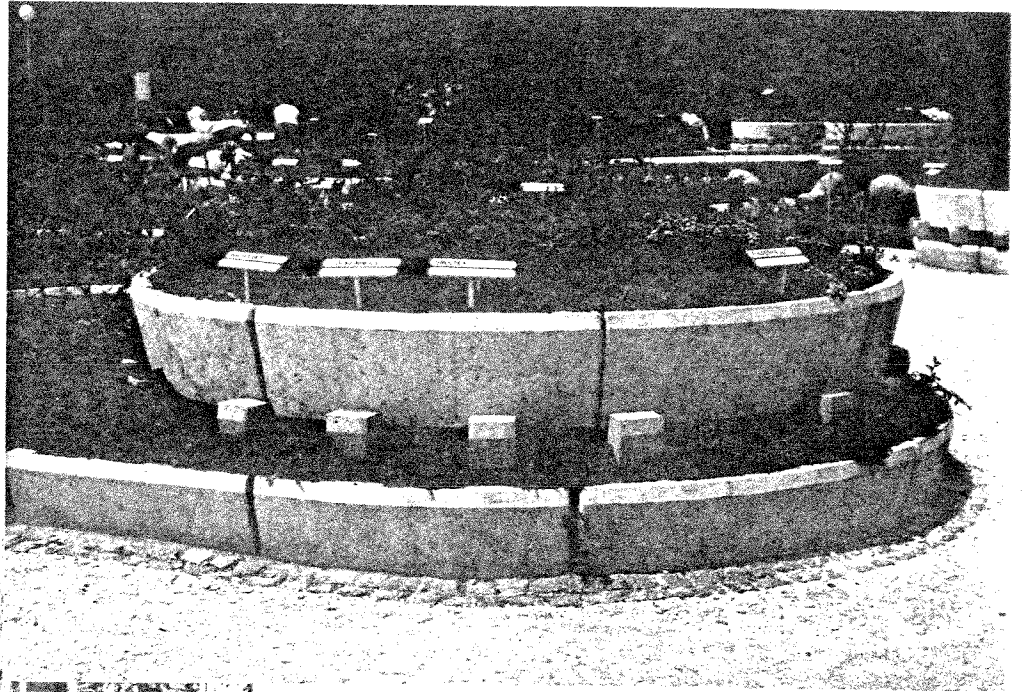


Bild 39  
Duftgarten für Blinde in Ulm



Bild 40  
Wald- und Trimpfad für Behinderte  
in Kassel

Bild 41  
Tast-Brunnen für Blinde  
in Nürnberg-Langwasser

