

Klaus Helzel

Altersgerechtes Bauen:

Anforderungen an die Planung

Wohnen im Alter und bauliche Sicherheit verbinden

Wer Wohnraum für ältere Menschen plant, muss auch spezielle Anforderungen an altersgerechtes Bauen beachten. Anders als bei Alten- und Pflegeheimen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben für altersgerechte Privatbauten. In der Planung werden Konflikte zwischen Käufern und Bauträgern vermieden, wenn der Bedarf der Bewohner berücksichtigt und die Bauausführung transparent in der Baubeschreibung kommuniziert wird.

KERNAUSSAGEN

- In Deutschland gibt es zu wenig Wohnraum, der an die besonderen Bedarfe des Alters angepasst ist.
- Weil gesetzlich nicht geklärt ist, wie altersgerechtes Bauen gestaltet werden muss, bleiben Baubeschreibungen oft ungenau.
- DIN 18040-2 gibt normative Vorgaben zur Orientierung.

Bis 2035 werden zwei Millionen Wohnungen für Senioren fehlen¹. Die Versorgungslücke begründet sich durch den demografischen Wandel und fehlende staatliche Förderung des Wohnungsbaus. Problematisch ist auch, dass weder technisch noch juristisch definiert ist, was altersgerechtes Wohnen bedeutet. Ein typischer Interessenskonflikt macht dies deutlich: Die Baubeschreibung beispielsweise weist die Erdgeschosswohnung als »altersgerecht« und »barrierearm« aus. Der Erwerber stellt sich darunter niveaugleiche Türschwellen vor, auch zur Terrasse. Doch die Begehung endet in einer Enttäuschung – am Terrassenaustritt ist eine zwei Zentimeter hohe Schwelle installiert. Die Bauausführung folgt damit der geltenden Bauordnung. Doch ist sie auch altersgerecht? Und erfüllen auch alle anderen zur Wohnnutzung erforderlichen Bereiche, z. B. der Abstellkeller, diese Anforderung?

Häufig bleiben Baubeschreibungen zum Thema »Barrieren« vage. Dabei wäre eine klare Zuordnung wichtig.

¹ IW-Trends 2/2023: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Trends/PDF/2023/IW-Trends_2023-02-07_Deschermeier.pdf [Abruf: 24.01.2024]

Kommt es zum Rechtsstreit zwischen Bauträger und Erwerber, entscheiden Gerichte erfahrungsgemäß kontrovers. Lassen sich allein aus Begriffen wie »altersgerecht« technische Anforderungen ableiten? Und wenn ja, welche? 2018 wurde der Druck auf Bauträger durch das BGB verschärft: Es stärkt die Erwerber, denn gemäß § 650k gehen Zweifel bei der Auslegung der Baubeschreibung zulasten des ausführenden Unternehmens. Eine Herausforderung, die die Bauplanung berücksichtigen sollte. Zunächst gilt es früh zu definieren, welche Bedarfe die Zielgruppe hat.

Barrieren des Alters

Mit dem Alter nehmen Kraft und Beweglichkeit ab. Sitzen, Stehen und Gehen werden erschwert. Kommen Schwindel und Gehstörungen hinzu, werden Treppen zur Gefahr. Auch Türen sind eine Hürde, wenn für das Öffnen zu viel Kraft



Abb. 1: Handläufe dienen der Sicherheit in altersgerecht gebauten Gebäuden



Abb. 2: Barrierefrei, d. h. ohne merkliche Schwelle, führt der Weg von innen nach außen

aufgewendet werden muss. Hinzu kommt, dass die wichtigste Gehhilfe im Alter, der Rollator, zusätzlichen Platz in Innenräumen benötigt, vor allem mehr Rangierfläche. Ebenso nimmt das Seh-, Hör- und Tastvermögen im Laufe des Lebens ab. Betroffene erkennen z. B. Farben und Umrisse schlechter, sie werden schneller von Licht geblendet. Das muss das Beleuchtungskonzept berücksichtigen. Grundsätzlich sind Senioren auch empfindlicher gegenüber Kälte, Hitze und Zugluft. Das gestiegene Bedürfnis nach Behaglichkeit spielt bei der Wahl des Heiz- und Belüftungssystems eine wichtige Rolle.

Bei der Planung der Bedienungsvorrichtungen, wie Lichtschalter, Steckdosen, Türklinken oder Fenstergriffe, wird deutlich, dass ältere Menschen teils andere Bedarfe haben als Menschen mit Behinderungen: Rollstuhlfahrer erreichen sie ideal, wenn sie auf 85 cm Höhe liegen. Für den Rollatornutzer hingegen ist die herabgesetzte Bedienhöhe zu niedrig. Vor allem im Fall einer Demenzerkrankung ist es wichtig, dass Lichtschalter & Co an ihrem gewohnten Platz sind, was einer Bedienhöhe von 105 cm entspricht. Doch wie genau gelingt die altersgerechte Gestaltung des Wohnraums, wo finden Planer Orientierung?

DIN 18040-2 als Lösung?

Die Norm für barrierefreies Bauen befasst sich mit den planerischen und baulichen Voraussetzungen für ein barrierefreies Wohnen. Ein Wohnraum gilt gemäß DIN 18040-2 als barrierefrei, wenn Bewohner unter anderem ohne fremde Hilfe in ihm leben können. Die Norm formuliert Schutzziele und schlägt Maßnahmen vor, wie man diese erreicht.

Dabei unterscheidet sie zwischen zwingenden Vorgaben und Empfehlungen. Außerdem unterscheidet die Norm innerhalb der Wohnung zwischen zwei Standards: dem Basisstandard »barrierefrei nutzbar« und dem R-Standard »uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar«.

Die DIN 18040-2 berücksichtigt durchaus unterschiedliche Einschränkungen, unter anderem solche des Seh- und Hörvermögens und motorischer Natur. Doch auf demente Menschen geht sie nicht ein. Auch differenziert sie nicht zwischen dem mobilen Rollstuhlfahrer und Senioren, die in der Regel Rollatoren nutzen. Dennoch eignet sich die DIN 18040-2 als Planungsgrundlage für altersgerechtes Bauen. Zum einen, weil sie darauf verweist, dass manche Maßnahmen für spezielle Nutzergruppen nur Nutzungserleichterungen darstellen und andere oder zusätzliche Anforderungen nötig sein können. Zum anderen, weil sie mit den zwei Standards Spielraum lässt und die Möglichkeit, die Schutzziele auch alternativ zu erreichen.

Vorausschauend planen

Zu Beginn sollten Planer festhalten, welche Gebäude-teile altersgerecht ausgeführt werden. Als Nächstes rückt die Zielgruppe in den Fokus: Muss nur der Rollatornutzer berücksichtigt werden oder auch Angehörige und ambulantes Pflegepersonal? Bereits in der Baubeschreibung sollten Planer Begriffen wie »altersgerecht« konkrete Eigenschaften des Wohnraums zuordnen. Ebenso sollten sie die erforderlichen Maßnahmen beschreiben.

Dafür lohnt der Blick vor die Haustür. Für den barrierefreien Zugang zum Haus, darüber hinaus aber auch zur

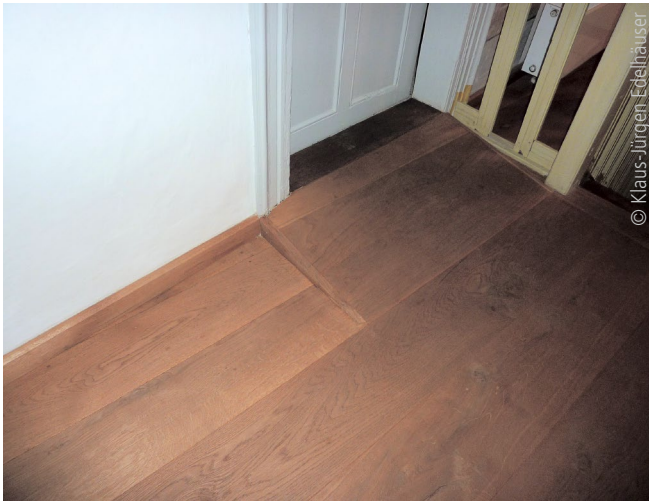


Abb. 3: In einem denkmalgeschützten Gebäude wurde die bestehende Schwelle mit einer Rampe entschärft

Tiefgarage, zur Müllentsorgungsstelle oder zu anderen Bereichen des täglichen Lebens, müssen die Wege leicht passierbar sein – das bedeutet möglichst eben und ohne Stufen. Der Außenbereich sollte gut ausgeleuchtet sein, um einer altersbedingten Sehschwäche gerecht zu werden. Das ist auch wichtig für die Gegensprechanlage, die im besten Fall mit Video ausgestattet und intuitiv bedienbar ist. Im Haus sind eine gute Beleuchtung und Akustik wichtig, ebenso Orientierungshilfen wie Leitstreifen auf Treppenabsätzen, Handläufe und Beschilderungen zu Treppen, Aufzügen und Fluchtwegen.

Besonderes Augenmerk gilt den Bewegungs- und Rangierflächen. So empfiehlt die DIN 18040-2 für Innenräume eine Rangierfläche von 120 cm x 120 cm als Basisstandard. Für Türen gibt die Norm als Basisstandard eine lichte Breite von 80 cm vor, als R-Standard 90 cm. Damit Bewohner im Alter mit diversen Mobilitätshilfen rangieren können, empfiehlt sich grundsätzlich eine lichte Türbreite von 90 cm. Automatische Türöffner sind hingegen nicht immer sinnvoll: Zum einen sind sie teuer in der Installation, zum anderen für demente Menschen oft nicht bedienbar. Deshalb ist eine Verbreiterung des Flurs vorzuziehen.

Beispiel Sanitärplanung

Insbesondere in Sanitärräumen sind die Bewegungs- und Rangierflächen großzügig auszulegen, ggf. über die Normvorgaben hinaus. Denn häufig benötigen Senioren bei der Körperpflege Assistenz durch Pflegekräfte oder z.B. Duschhocker. So sollte vor allem neben dem WC genügend Platz eingeplant werden. Waschbecken müssen im Sitzen nutzbar sein und daher genügend Beinfreiheit bieten. In der entsprechenden Höhe sind auch die zugehörige Armatur und der Spiegel anzuordnen. Waschbecken mit integrierten Haltegriffen erleichtern die Selbstständigkeit weiter. Weil die Sturzgefahr mit dem Alter steigt, müssen die Türen auch bei altersgerechten Wohnungen immer von außen entriegelt und geöffnet werden können.

Kontraste, z.B. ein helles Waschbecken auf dunkler Wand, erleichtern die optische Orientierung. Einhebelarmaturen sind der einfachen Bedienbarkeit halber anderen Ausführungen vorzuziehen. Wände sollten von vornherein mit



Abb. 4: Waschbecken mit integrierten Handgriffen als Aufsteh- und Stützhilfe im Alter, Ausführung vorne

horizontalen und vertikalen Stütz- und Haltegriffen ausgerüstet sein. Bodenbeläge müssen rutschhemmend sein, die Dusche bodengleich. Hier sind Punktabläufe grundsätzlich linienförmigen Abläufen vorzuziehen, da dadurch eine Absatzbildung im Badezimmerboden vermieden wird. Kommt es einmal zum Unfall, bieten Notrufsysteme schnelle Hilfe. Sie lassen sich in jedem Zimmer installieren und können im Notfall einen Pflegedienst kontaktieren.

Fazit

Was unter altersgerechtem Bauen zu verstehen ist, wird unterschiedlich ausgelegt und trifft nicht immer die Bedarfe von Senioren. Dabei kommen stetig neue technische Lösungen auf den Markt, die Wohnen im Alter und bauliche Sicherheit verbinden.

DER AUTOR



Klaus Helzel

Sachverständiger für Bautechnik

Klaus Helzel arbeitet seit 2008 bei TÜV SÜD Industrie Service. Er ist DIN-geprüfter Fachplaner für barrierefreies Bauen und Fachgruppenleiter für Barrierefreiheit. Seit 2017 ist er zudem Mitglied im Normenausschuss zur DIN 18040.

TÜV SÜD Industrie Service GmbH
Westendstraße 199
80686 München
klaus.helzel@tuvsud.com
www.tuvsud.com/de-is