



ABC Altersgerechter Umbau

ALTERSGERECHT UMBAUEN – INDIVIDUELLE LÖSUNGEN SIND GEFRAGT

Mit einem altersgerechten Umbau lässt sich ein bestehendes Gebäude den veränderten Lebensumständen der Bewohner anpassen, so dass ein Auszug aus den lieb gewonnenen Räumen oft verhindert oder zumindest aufgeschoben werden kann. Welche Umbaumöglichkeiten es gibt, hängt vom bestehenden Gebäude, von den erforderlichen Maßnahmen und nicht zuletzt von den verfügbaren finanziellen Mitteln ab. Dass viele Maßnahmen förderfähig sind, eröffnet zusätzlichen finanziellen Spielraum. Um ein optimales, auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmtes Ergebnis zu erreichen, empfiehlt es sich, schon bei der Ideenfindung einen Fachmann hinzuzuziehen.

Was brauche ich, was wünsche ich?

Die Wünsche und Anforderungen an altersgerechtes Wohnen unterscheiden sich in jedem Einzelfall, doch in der Regel haben sie ein gemeinsames Ziel: Trotz eingeschränkter oder mit den Jahren nachlassender körperlicher Fähigkeiten ein möglichst langes selbstständiges und selbstbestimmtes Leben in den eigenen Räumen zu ermöglichen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Wohnung oder das Haus den eingeschränkten Fähigkeiten der Bewohner angepasst werden. Der erste Schritt zur bedarfsgerechten Planung ist eine Analyse der Bedürfnisse aller in der Wohneinheit lebenden Personen. Es sollte hierbei nicht nur der aktuelle Bedarf ermittelt werden. Für eine längerfristige Perspektive ist auch die Vorwegnahme künftig zu erwartender Anforderungen etwa durch das Alter, fortschreitende Krankheiten oder andere progressive körperliche Einschränkungen zu beachten. Sind die Bedürfnisse der Nutzer evaluiert, sollte eine Bewertung der Möglichkeiten für Umbaumaßnahmen im Gebäude folgen.

Was ist technisch möglich im Bestand?

Bei Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden haben die Bestandsaufnahme und die Bewertung der vorhandenen Bausubstanz eine wichtige Bedeutung. Ein Fachmann sollte klären, ob die vorhandene Bausubstanz die Anforderungen an die künftige Nutzung erfüllen kann oder ob technische

Gründe dem entgegenstehen. Dieser Sachverständige kann klären, ob sich das Haus für den Umbau überhaupt eignet oder ob es mit z.B. technischen Hilfsmitteln ggfs.günstigere Alternativen gibt.

Typisch für viele Altbauten sind enge und steile Treppen sowie kleine Räume, wodurch die Bewegungsflächen eingeschränkt werden. Außerdem zu beachten ist die Tragfähigkeit von Bauteilen, etwa von Wänden im Bad, an denen beispielsweise Haltegriffe oder Klappsitze angebracht werden sollen. Sanitäranschlüsse und Möglichkeiten zu ihrer Umlegung sind zu berücksichtigen, wenn Raumzuordnungen verändert werden sollen.

Was ist erlaubt, was ist Pflicht?

Die ausschlaggebende Norm ist die DIN 18040 „Barrierefreies Planen und Bauen – Planungsgrundlagen“, Teil 2 „Wohnungen“. Sie ist in fast allen Bundesländern Bestandteil der geltenden Landesbauordnung. Wo es sinnvoll und notwendig ist, kann die Norm insgesamt oder Teile daraus vertraglich vereinbart werden. In den vertraglichen Vereinbarungen sollten zudem alle Details erfasst werden, um am Ende das gewünschte Ergebnis zu erhalten. Sie schaffen Klarheit zu den Rechten und Pflichten aller Beteiligten und beugen Rechtsstreitigkeiten vor. Eine eindeutige und genaue Beschreibung des Vertragsziels mit allen dafür erforderlichen Leistungen bietet Sicherheit und Transparenz für Auftraggeber und Ausführende.

Umfassende Barrierefreiheit nach geltender Norm ist im Altbau aus technischer und wirtschaftlicher Sicht kaum zu erreichen. Außerdem widersprechen die Anforderungen beispielsweise zur Energieeffizienz, zum Brandschutz oder zur Abdichtung oftmals den Anforderungen zur Barrierefreiheit. Es ist daher darauf zu achten, dass die Maßnahmen im Rahmen des Machbaren individuell und so passgenau wie möglich an die aktuellen und zu erwartenden Anforderungen der Bewohner sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst und somit juristisch und technisch belastbare Lösungen gefunden werden. In manchen Fällen können das Kompromisslösungen sein, die in beidseitigem Einvernehmen vertraglich vereinbart werden sollten.

Wie geht es weiter? Die nächsten Schritte

Genügt das Gebäude den Anforderungen grundsätzlich, kann die konkretere Planung beginnen. Dazu sind weitere Fragen zu klären:

- Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es für den konkreten Bedarf?
- Welche Fachfirmen können die Bauarbeiten durchführen?
- Welche Kosten sind zu erwarten?
- Wie können die Umbaumaßnahmen finanziert werden?
- Welche Fördermöglichkeiten und Unterstützungen gibt es?

Sind alle Fragen geklärt, kann die Umsetzung der Maßnahmen beginnen. Wird eine solche Maßnahme geplant, kann es sinnvoll sein zu prüfen, ob im Rahmen der altersgerechten Umbaumaßnahmen gleichzeitig energetische Ertüchtigungen oder weitergehende Modernisierungen des Gebäudes in Angriff genommen werden können. Wenn derartige Maßnahmen ohnehin mittelfristig geplant oder notwendig sind, lassen sich durch sinnvolle Maßnahmenkombinationen Kosten sparen.

Worauf kommt es an, damit die Qualität stimmt?

Rechtlich steht dem Bauherrn ein mangelfreies, zweckentsprechendes Bauwerk oder Umbauergebnis zu, das alle vertragsgemäß vereinbarten Eigenschaften aufweist. Wegen komplexer Bauabläufe und der Vielfalt an Materialien und Systemen kann der Baulaie die Qualität und Mängelfreiheit allerdings oft schwer beurteilen. Empfehlenswert ist deshalb die Begleitung und Kontrolle durch einen unabhängigen Bauherrenberater, der die anforderungsgerechte Planung, Berechnung und Materialverwendung sowie die fach- und sachgerechte Ausführung überprüft. Baubegleitende Qualitätskontrollen, zum Beispiel durch Sichtkontrollen während des Bauablaufs, reduzieren das Schadenrisiko erfahrungsgemäß deutlich. Auch eine fachliche Begleitung bei der Endabnahme ist sinnvoll, da nach erbrachter Handwerkerleistung und förmlicher Abnahme die Schlussrechnung fällig ist und die Gewährleistungsfrist beginnt. Entsprechende Serviceangebote und die Unterstützung durch erfahrene Fachexperten bietet der BSB an.

Mit welchen Kosten muss ich rechnen?

Aufgrund des sehr breiten Maßnahmenspektrums möglicher barrierefreier Umbaumaßnahmen ist eine generelle Aussage zu Kosten nicht möglich. Wenn beispielsweise der Gebäudezugang verlegt oder ein Aufzug eingebaut werden muss, dann liegt der Finanzbedarf wesentlich höher als z.B. bei kleineren barrierefreien Anpassungen im Badezimmer. Unabhängig von Art und Umfang der geplanten Maßnahmen lohnt es sich dennoch in jedem Fall, mehrere Angebote einzuholen und zu vergleichen. Auch hier kann ein unabhängiger Bauherrenberater den Baulaie unterstützen und die Angebote etwa auf versteckte Kosten oder unklare Formulierungen überprüfen.

Welche Fördergelder kann ich zur Finanzierung nutzen?

In der Regel haben Haus- und Wohnungseigentümer kein unbegrenztes Budget für altersgerechte Anpassungen und Umbauten zur Verfügung. Durch die Nutzung von Fördermitteln und zinsgünstigen Krediten, mit denen verschiedene Institutionen das barrierefreie bzw. altersgerechte Bauen und Umbauen unterstützen, lassen sich zusätzliche Mittel generieren. So hat jedes Bundesland seine eigenen Förder- und Vergaberichtlinien. Die Förderprogramme der Bundesländer umfassen Zuschüsse und kostengünstige Darlehen. Bundesweit fördert die Kreditanstalt für

Wiederaufbau (KfW) Maßnahmen zur Barriereerleichterung in bestehenden Wohngebäuden über die Programme 159 „Altersgerecht Umbauen - Kredit“ und 455-B „Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss - Barriereerleichterung“. Diese Programme können unabhängig vom Alter oder der körperlichen Verfassung des Antragstellers in Anspruch genommen werden. Auf jeden Fall sollten sich Interessierte rechtzeitig informieren und beraten lassen, da die Beantragung von Förderprogrammen in aller Regel vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen muss. Bei einem entsprechenden Bedarf können für Bau und Umbau barrierefreier Wohnräume oft auch die Sozialversicherungen in Anspruch genommen werden.

Welche zusätzlichen Hilfsmittel helfen wirklich?

Unter dem Schlagwort „Ambient Assisted Living (AAL) werden Produkte, Systeme und Dienstleistungen zusammengefasst, die Menschen den Alltag erleichtern und sie bei einem selbstständigen Leben unterstützen. Dazu gehören zum Beispiel technische Hilfen wie elektronische Schlüssel, ferngesteuerte Rollläden oder automatische Lichtfunktionen über Bewegungs- oder Präsenzmelder. Zur Erhöhung der Sicherheit lassen sich Systeme zur Türüberwachung, Wasserschadensalarm oder Brandmelder einsetzen. Auf gesundheitliche Probleme abgestimmt sind u. a. Systeme zur Erkennung von Stürzen und anderen gesundheitlichen Problemen oder zur Erinnerung an Medikamenteneinnahmen. Durch die rasante Entwicklung der Elektronik und der Vernetzung gibt es hier immer mehr Möglichkeiten für mehr Komfort und Sicherheit und eine engere Verbindung zum sozialen Umfeld oder Notfallnrichtungen. Was am besten zu den eigenen Anforderungen passt, muss individuell geprüft werden.

Wo finde ich noch mehr guten Rat zum Bauen und Wohnen ohne Barrieren?

Umfassende Informationen zum barrierefreien Bauen und Umbauen gibt der Ratgeber „Bauen und Wohnen ohne Barrieren“. Bestellung unter www.bsb-ev.de gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro zuzüglich Versandkosten.

Wichtige Adressen für das barrierefreie Bauen und Umbauen

Kreditanstalt für Wiederaufbau: www.kfw.de

Bundesarchitektenkammer: www.bak.de

Verband Wohneigentum: www.verband-wohneigentum.de

Institut für Bauforschung e.V.: www.bauforschung.de

Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen e.V. (BAGSO): www.bagso.de

Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA): www.kda.de

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung: www.wohnungsanpassung-bag.de

Barrierefrei Leben e.V.: www.barrierefrei-leben.de

RAL Gütegemeinschaft Barrierefreiheit e.V.: www.ral-barrierefrei.de

Zentralverband des deutschen Handwerks (ZdH): www.zdh.de

Nullbarriere: www.nullbarriere.de