



# READY FÜR DIE PRAXIS

## Anmerkungen zur Flexibilisierung der Planungsgrundlagen für den barrierefreien Wohnungsbau

**Bauforschung von Architekten für Architekten ist weniger theoretisch als problemorientiert und zukunfts offen. Sie vertraut auf das kreative Innovationspotenzial von Ermessensspielräumen.**

---

### **Erika Mülhthaler (Dipl.-Ing. Architektin)**

arbeitet als Sachverständige für Barrierefreiheit und Architektin mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau und Standards. Mit ihrem Büro Inklusive Architektur sorgt sie sich um Zukunftsfragen von Stadt, Haus und Wohnung. Aktuell forscht sie an der Hochschule München zur Neubewertung der Brandschutzaufgaben im Wohnungsneubau. Zusammen mit Prof. Dr. Ing. Thomas Jocher und Prof. Dr. Tilman Harlander war sie 2010–2013 an der Universität Stuttgart verantwortlich für die wissenschaftliche Redaktion der Antragsforschung „ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen“. In der Schriftenreihe Zukunft bauen: Forschung für die Praxis wurden die „Neue[n] Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau“ 2014 als Heft 1 veröffentlicht und wegen der andauernd hohen Nachfrage seitdem mehrfach aufgelegt.  
[info@inklusive-architektur.de](mailto:info@inklusive-architektur.de)

Deutschland muss seine Politik zugunsten eines neuen sozialen Wohnungsbaus ändern, quantitativ und qualitativ. Wir brauchen weitaus mehr bezahlbaren Wohnraum, neue urbane Wohnformen für die alternde und sich wandelnde Gesellschaft ebenso wie menschenwürdige Kleinstwohnungen, die auf das Wohnen im Alter ausreichend vorbereitet und bei Bedarf leicht anpassbar sind. Vor dem Hintergrund des bundes- wie landespolitischen Ziels, dass es jedem möglich sein muss in seiner gewohnten Umgebung so lange wie möglich selbstbestimmt zu Hause zu leben, ist es unabdingbar, den gesetzlichen Ordnungsrahmen anzupassen. Dazu gehört auch die Modernisierung des Bauordnungsrechts. In Nordrhein- Westfalen ist dazu zum 1. Januar 2019 eine neue Bauordnung in Kraft getreten. Die neu gefassten Bestimmungen zur Barrierefreiheit der Wohnung machen dort die neue Balance zwischen Offenheit und Ordnungskraft beispielhaft erkennbar und verweisen implizit auch auf die Ergebnisse der Bauforschung „ready“ zum altengerechten

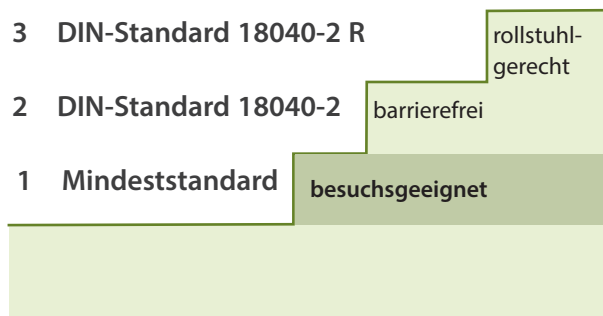
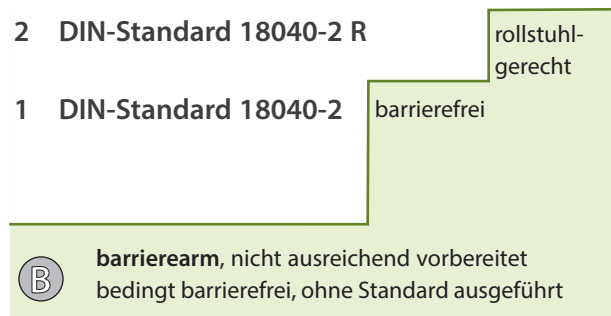
Wohnungsneubau. Diese liegen seit 2014 vor. Seit 2017 wird die Umsetzung des darin ausgeführten kompakten Maßnahmenkataloges im Bundesmodellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen getestet. Unter dem Titel „ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen“ wurden die vergleichenden Analysen und Texte in der BBSR-Reihe „Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis“ veröffentlicht (vgl. BBSR 2014). Zehn Jahre nachdem die Forschungsfragen dazu formuliert wurden, ist es an der Zeit, den Maßnahmenkatalog erneut in den Blick zu nehmen. Die kritische Selbstevaluation liefert auch erste Ansätze zum Innovationstransfer von der Bauforschung in die Praxis. Wie erfolgreich ist ready als Fallstudie für die Bauforschung und als Impulsgeber für die Praxis? Bietet der ready-Mindeststandard ein Rezept für die erfolgreiche Umsetzung der Anforderungen für das Wohnen im Alter wie in jedem Alter – das Wohnen für Alle?

## Ein Mindeststandard für Alle

Das ready-Konzept folgt einem pragmatischen Ansatz und zielt auf eine Auswahl möglichst weniger absolut notwendiger Maßnahmen, die im Neubau bei weitgehend allen Wohnungen verhältnismäßig kosteneffizient realisierbar sind. Denn im Neubau lässt sich der riesige Bedarf an altengerechten Wohnungen volkswirtschaftlich effektiver als im Bestand und umso flächeneffizienter erreichen. Wie vor hundert Jahren geht es um die große Zahl von kleinen Wohnungen,

um die Wohnung für das Existenzminimum. Grundsätzlich geht es um den gleichberechtigten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum im urbanen Kontext. Der demografische Wandel einerseits und die gesellschaftliche Forderung nach Inklusion andererseits führen dazu, dass immer mehr Menschen eine gut zugängliche Wohnung ohne absolute Barrieren benötigen. Das Wohnen im Alter erfordert den barrierefreien Zugang und die selbstbestimmte Nutzung der Wohnung.

### 1 Das dreistufige Konzept, ready-vorbereitet für altengerechtes Wohnen



Quelle: BBSR Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 01 Bonn, 2014 (Hrsg.)

Vom Gehsteig zur Wohnungstür, und innerhalb der eigenen vier Wände, vorzugsweise inklusive privatem Freiraum als individueller Balkon oder kollektiver Dachgarten. Im Fokus stehen hier die Wohnung und die zentralen Schutzziele der Barrierefreiheit: Zugänglichkeit und Nutzbarkeit.

Die unzureichende Umsetzung und die fehlende Wirksamkeit des Konzepts der Barrierefreiheit in der Praxis führen dazu, die Gestaltungsspielräume der DIN 18040 zu nutzen, um „Schutzziele auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt“ zu erfüllen. Gefragt ist ein ganzheitliches integrales Konzept, das eine weitgehende Annäherung an die Schutzziele bei vertretbarem Aufwand ermöglicht:

- unmissverständlich dargestellt
- flexibel anwendbar
- wirtschaftlich realisierbar

Das Forschungsergebnis enthält „Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau“. Wohnungen müssen nicht von vornherein Maximalstandards aufweisen, sie sollten jedoch vorbereitet („ready“) sein. Die Ausgangsthese ist die Einführung eines baulichen Mindeststandards. Die beiden normativ bestimmten Standards der DIN ergänzt der ready-Mindeststandard:

- rollstuhlgerecht
- barrierefrei
- besuchsgerecht, also mit dem Rollator und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Der ready-Mindeststandard enthält Mehr- und Minderforderungen im Vergleich zur DIN und folgt sinngemäß folgendem Rechenansatz:

Zugänglichkeit (ohne absolute Barrieren)  
 + Nutzbarkeit (anpassbar, vorbereitet)  
 – Flächenbedarf (min. Bewegungsflächen)  
 = ready-Mindeststandard

Flächeneinsparmöglichkeiten machen den ready-Mindeststandard besonders für Wohnungen mit weniger als 25 Quadratmetern attraktiv. Denn dabei zählt jeder Zentimeter. Bei Grundrissoptimierungen geht es oft um die Größenverhältnisse eines minimalen Duschbades, das bei guter Planung bereits mit 3,6 Quadratmetern Grundfläche für die Nutzung von Mobilitätshilfen wie dem Rollator geeignet und dazu auch besuchsgerecht für die Rollstuhlnutzung sein kann.

### Besuchseignung mit rollstuhlgeeigneten Wohnungen – Lernen von den Nachbarn

Der ready-Mindeststandard kombiniert ausgewählte Aspekte zur Anpassbarkeit im Wohnungsneubau aus den Normen unserer deutschsprachigen Nachbarn: der SIA 500, die für die Schweiz bereits 1988 die Idee und Zielsetzung für einen „anpassbaren Wohnungsbau“ formulierte (vgl. Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 2009), bevor auch in Österreich der „anpassbare Wohnbau“ beispielsweise im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz von 1993 verankert worden ist (vgl. Das Land Steiermark o. J.).

Anders als beim zweistufigen Konzept der DIN 18040-2:2011-09 beschränkt sich die SIA 500:2009 „Hindernisfreie Bauten“ darauf, wenige wesentliche Anforderungen festzulegen. Während die ausdifferenzierten deutschen Planungsgrundlagen für barrierefreies Bauen von Wohnungen im Vergleich dazu höchst ambitioniert erscheinen und zwei ausgeklügelte









## 2

### Ready-Konzept im Vergleich zur DIN 18040-2

Anforderungen an planerische Leistung und baulichen Aufwand		ready Mindest-Standard	ready plus Standard	all ready Komfort-Standard
A 1	Absatzfreie Zugänge	●	+	++
A 2	Ausreichende Größen	-	●	+
A 3	Attraktivität und Sicherheit	+	++	+++
A 4	Anpassbarkeit	++	+	●
A 5	Automatisierung	+	++	+++

Quelle: BBSR Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 01 Bonn, 2014 (Hrsg.)

## Maßnahmenkatalog, ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen

	OHNE ABSATZ ≤ 0,1 cm
	EBENE – ABSATZFREI ≤ 0,4 cm
	ABSATZ ≈ 0,4–5 cm
	HALBRUNDSCHWELLE i. d. R. 0,8 cm
	SCHWELLE ≈ 0,4–5 cm
	STUFE ≈ 0,4–50 cm
	GEFÄLLE – LEICHT ≈ 2–6 %
	GEFÄLLE – STARK ≈ 6–12 %

Türen und Durchgänge sind vorzugsweise\* ohne Absätze auszubilden. Innerhalb der Wohnung sind Absätze nicht zulässig, ebenso keine unteren Türanschläge oder Schwellen. Absätze und Höhenversprünge zwischen benachbarten Bauteilen sollen grundsätzlich vermieden werden. Da die Grenzwerte für Ebenheitsabweichungen nach DIN 18202:2005-10, Tab. 3, auf Höhenversätze benachbarter Bauteile keine Anwendung finden, sind für diese Anwendung Regelungen über die Inhalte o. g. DIN hinaus zu treffen. Neben Passungsüberlegungen sind im Einzelfall über die Norm hinausgehende Genauigkeitsanforderungen erforderlich.

**Definitionen:**

**Bedingt zulässig\*** bezeichnet eine Ersatz- oder Behelfsanforderung, die nur im **begründeten Einzelfall** an die Stelle der Regelvorgabe treten darf. Die Begründung muss nachweisen, dass bestehende Gegebenheiten die Erfüllung der Regelvorgabe verunmöglichen oder einen **unverhältnismäßigen Aufwand** erfordern.

**Vorzugsweise\*** bezeichnet unter mehreren, dem selben Zweck dienenden Anforderungen jene, deren Erfüllung der Zielsetzung der vorliegenden Richtlinie **am besten** entspricht. Dafür können im Einzelfall Anreize (u. a. Flächenbonus) geschaffen werden. Die Definitionen folgen z. T. Beispielen aus dem Ausland, Richtlinien und/oder Normen aus der Schweiz, Österreich, bzw. Konzepten aus Dänemark und den Niederlanden.

Vgl. SIA 500:2009 1.2: Formulierung für spezifische Begriffe, Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz: § 5 Abs. 1 Zi. 8.

Maßnahmenkatalog	ready	ready plus	all ready
	Mindeststandard	Standard	Komfortstandard
<b>A1 Absatzfreie Zugänge</b>			
A1.1 mit Aufzug* o. glw., i. d. R. ab 3 Vollgeschossen	vorbereitet*	√	
A1.2 ohne Absätze, Schwellen, Stufen (Regelfall)	vorzugsweise*	vorzugsweise*	√
A1.3 Absätze, Halbrundschwellen (Ausnahmefall)	≤ 2,0 cm	≤ 1,5 cm	≤ 1,0 cm
A1.4 Genauigkeitsanforderungen (u. a. Absätze)	≤ 0,4 cm	≤ 0,2 cm	≤ 0,1 cm
A1.5 Fertigmaßtoleranzen (Messdistanz bis 3,0 m)	≤ 2,4 cm	≤ 2,0 cm	≤ 1,0 cm
<b>A2 Ausreichende Größen</b>			
A2.1 PKW-Stellplatzbreite (Anzahl nach Bedarf, mind. 2)	≥ 2,50 m	≥ 2,75 m	≥ 3,50 m
A2.2 Wege*, Flure – nutzbare Breite	≥ 0,9*–1,2 m	≥ 1,2 m	≥ 1,5 m
A2.3 Aufzug – Fahrkorbabmessungen	≥ 1,00 x 1,25 m*	≥ 1,10 x 1,40 m	≥ 1,10 x 2,10 m
A2.4 Haus-, Wohnungseingangs-, Fahrstachttüren	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	≥ 1,00 m*
A2.5 Türen – nutzbare Durchgangsbreite	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,90 m
A2.6 Wendeflächen außerhalb der Wohnung	≥ 1,20 x 1,20 m*	≥ 1,40 x 1,70 m	≥ 1,50 x 2,00 m
A2.7 Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung	≥ 0,90 x 1,20 m*	≥ 1,20 x 1,20 m*	≥ 1,50 x 1,50 m*
A2.8 anpassbares Bad – besuchsgesiegt*	≥ 1,70 x 2,35 m	≥ 1,80 x 2,35 m	≥ 1,70 x 3,55 m
A2.9 Balkon – nutzbare Fläche*, Tiefe ≥ 1,2 m*	≥ 3,5 m <sup>2</sup>	≥ 5,0 m <sup>2</sup>	≥ 6,0 m <sup>2</sup>
A2.10 Neben-/Stauraum – wohnungintern	≥ 0,60 x 1,20 m	≥ 1,50 x 1,85 m	≥ 2,00 x 2,00
A2.11 bodengleiche Dusche*, min. Nutzfläche zzgl. BF	≥ 0,9 x 0,9 m	≥ 0,9 x 1,2 m	≥ 1,2 x 1,2 m
A2.12 Waschtische (b x t) vorzugsweise*	≈ 50 x 40 cm	≈ 60 x 55 cm	≈ 60 x 55 cm
<b>A3 Anpassbarkeit nach Bedarf</b>			
A3.1 PKW-Stellplätze*	vorbereitet*	vorbereitet*	√
A3.2 2. Handlauf*	vorbereitet*	√	√
A3.3 anpassbares Bad – besuchsgesiegt*	√	√	√
A3.4 Badewanne*	vorbereitet*	vorbereitet*	√
A3.5 WC 65–80 cm tief und/oder BF zum seittl. Transfer*	vorbereitet*	vorbereitet*	vorbereitet*
A3.6 Waschtisch – unterfahrbar*	vorbereitet*	vorbereitet*	vorbereitet*
A3.7 Stütz- und Haltegriffe*	vorbereitet*	vorbereitet*	vorbereitet*
<b>A4 Attraktivität und Sicherheit</b>			
A4.1 Stellflächen* (u. a. Gehhilfen, Scooter) ≥ 1,10 x 1,40 m	1 pro 5 WE	1 pro 3 WE	1 pro 2 WE
A4.2 Kraftaufwand (Schließhilfen bei Türen) nachweislich	≤ 50 N	≤ 25 N	≤ 15 N
A4.3 Gefälle (Rampen, Geh- und/oder Parkflächen)	≤ 12 %	≤ 6 %	≤ 2 %*
A4.4 Treppensteigung (max. Stufenhöhe/min. Stufenauftritt)	≤ 18/27 cm	≤ 17/29 cm	≤ 16 <sup>5</sup> /30 cm
A4.5 griffsichere Handläufe (vgl. ISO), nicht unterbrochen	Ø 2,5–4,5 cm	Ø 3,0–4,5 cm	Ø 3,5–4,5 cm
A4.6 Greif- und Bedienhöhe (Achsaß)	85–105 cm	85–105 cm	85–105 cm
A4.7 Fenster Individualraum (UK Verglasung) vorzugsweise*	≤ 60 cm	≤ 50 cm	≤ 40 cm
A4.8 mechan. und/oder elektr. Fensteröffnung/-sicherung	vorbereitet*	√	√
A4.9 Badzugang – Tür nach außen öffnend	√	√	√
A4.10 ausreichende Orientierung (kontrastreiche Gestaltung)	vorbereitet*	√	
<b>A5 Automatisierung</b>			
A5.1 automatisierte Türschließenanlage und/oder Funksteuerung	vorzugsweise*	vorbereitet*	√
A5.2 automatische Türantriebe	vorzugsweise*	vorbereitet*	√
A5.3 Sonnenschutz*	vorzugsweise*	vorbereitet*	√

\* Definitionen und weiterführende Hinweise sind zu beachten. √ = zwingend auszuführen

Quelle: BBSR Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 01 Bonn, 2014 (Hrsg.)

Standards für barrierefrei nutzbare und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen unterscheiden, gibt sich die SIA 500 mit notwendigen, minimalen Anforderungen für einen Mindeststandard zufrieden. Der Begriff „Anpassbarkeit“ impliziert dabei die Voraussetzungen, die es braucht, um „bedarfsgerechte nachträgliche Anpassung an individuelle Bedürfnisse“ auszuführen, „mit geringem baulichem Aufwand“.

Das Schweizer Motto lautet: Keine Spezial-Wohnungen. „Für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse von Menschen mit einer Behinderung sind nicht gesonderte ‚Behinderten-Wohnungen‘ erforderlich. Vielmehr sollten alle Wohnungen einen Mindeststandard aufweisen, damit bei Bedarf individuelle Anpassungen möglich sind und eine minimale Besuchseignung für alle gewährleistet ist.“ Alle Wohnungen sollen besuchsgerecht sein, auch für Besucher im Rollstuhl, allenfalls mit Hilfe Dritter. Damit sind diese nach Schweizer Lesart „rollstuhlgängig“. Die Voraussetzungen für eine dauerhafte (rollstuhlgerechte) Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Bewohner sind baulich und funktional angemessen vorzubereiten.

Zum Nachlesen hat die Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (heute erreichbar unter: „Hindernisfreie Architektur – Die Schweizer Fachstelle“) 2009 die Info Nr. 50 „Anpassbarer Wohnungsbau gemäss SIA 500“ veröffentlicht (vgl. Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 2009). Die Schweizer Kollegen sind überzeugt: Als bestes Lösungskonzept, um ausreichend Wohnraum für Menschen mit Behinderungen und im Alter zur Verfügung zu haben, hat sich der „anpassbare Wohnungsbau“ erwiesen. Nur dieser ist auch ein sozial und gesellschaftlich nachhaltiger Wohnungsbau. Bei frühzeitiger und richtiger Planung lassen sich sämtliche Grundanforderungen der SIA 500 bei Neubauten kostenneutral realisieren.

Während sich in Deutschland die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung seit 1994 offiziell um die Wohnungsberatung beim Wohnungsbestand kümmert, zielt die Weiterentwicklung der Richtlinien vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) und dem Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) vor allem auf den Neubau. Ein Versäumnis, das wir korrigieren können.

Gerade in Zeiten der Wohnungsnot und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum müssen Wohnungen so viel wie nötig leisten, sollen aber so wenig wie möglich kosten.

Anders als im Bestand lässt sich der Wohnungsneubau mit einer gut abgestimmten Planung effizient und weitgehend

kostenneutral auf das Wohnen im Alter vorbereiten. Der Aufwand für ein derart strategisches Konzept zahlt sich dabei mehrfach aus: für Bauherr und Nutzer, Umwelt und Gesellschaft, ebenso wie für Bau- und Planungskultur.

Nicht die Fertigstellung eines fiktiven Optimums in einem Bruchteil ausgewählter Wohnungen sollte unser Credo sein, sondern die Anpassbarkeit bei Bedarf – eine bedarfsgerechte Vorausplanung. Damit können wir den Neubau zukunftsfähig gestalten und Ressourcen schonen. Es erfordert eine sachverständige, vorausschauende Planung vom Zugang im städtebaulichen Entwurf bis ins konstruktive Detail. Auch die Auswahl und Platzierung von Waschtisch oder -becken im Bad erhalten dabei Bedeutung.

» **In den elementaren Dimensionen der Auseinandersetzung mit der Planung bewegt sich das Recht zwischen der Ermächtigung zur Planungsflexibilität – Planungsermessen, Methodenfreiheit – und dem Ersticken der Planungsfreiheit durch Verrechtlichung** «

(Lendi 2018)

Die Wirksamkeit einer anpassbaren Planung erweist sich in der Praxis dadurch, dass sich später notwendige bauliche Änderungen in kurzer Bauzeit und kostengünstig durchführen lassen – ohne aufwändige Eingriffe in die Tragkonstruktion und Installation. Die Bauordnung für Wien gibt seit der am 12. Juli 2008 in Kraft getretenen Technikkonvention 2007 vor, dass jene Wohnungen, die „barrierefrei zu gestalten sind, so ausgeführt werden, dass sie nachträglich für die Benutzung durch Menschen mit Behinderung ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind“ (vgl. Stadt Wien 2008). Somit wird der anpassbare Wohnbau auch in Wien gewürdigt. Knapp 20 Jahre nachdem dort die barrierefreie Erschließung der Wohngebäude bauordnungsrechtlich festgelegt worden war, ist in Wien nun neben der Erreichbarkeit der Wohnungen auch die bedarfsgerechte Nutzung der Wohnung politisch umgesetzt.

Im Hinblick auf die alternde Gesellschaft etabliert sich das Konzept des „zu Hause Altwerdens“ (aging in place) als ein in höchstem Maße konsensfähiger Ansatz. Ältere Menschen sollen nicht aufgrund körperlicher oder kognitiver Einschränkungen gezwungen sein, in eine entsprechende Institution umziehen zu müssen. Der anpassbare Wohnbau hat dafür in Österreich und der Schweiz bereits vor Jahrzehnten die nötigen Voraussetzungen geschaffen.

## Von der DIN zur Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung (VV TB)

Konsensorientierte Normungsprozesse sind langwierig. Von der Initiative zum Norm-Projekt, von der Veröffentlichung bis zur Einführung als technische Baubestimmung vergehen häufig Jahrzehnte. Die Ausdifferenzierungen im Föderalismus einerseits und die europäische Harmonisierung andererseits erschweren ein einfaches Verfahren. Die Priorisierung der internationalen vor der nationalen Normung erfordert zusätzliche Abstimmungen und blockiert die Beschleunigung.

Für das barrierefreie Bauen von Wohnungen veröffentlichte das Deutsche Institut für Normung e. V. (DIN) im September 2011 die DIN 18040-2:2011-09. Es dauerte somit knapp 20 Jahre, bis die DIN 18025-2:1992-12 Barrierefreie Wohnungen durch einen neu ausgerichteten und umfassenderen Text ersetzt werden konnte. Grundsätzlich unterscheidet die DIN 18040 zum Barrierefreien Bauen Teil 1 öffentlich zugängliche Gebäude (DIN 18040-1:2010-10), Teil 2 Wohnungen (DIN 18040-2:2011-09) sowie Teil 3 Öffentlicher Verkehrsraum (18040-3:12-2014).

Mittlerweile ist die DIN 18040 Teil 1 und Teil 2 als Technische Baubestimmung in allen Bundesländern eingeführt, in Bayern bereits mit Wirkung zum 1. Juli 2013, zuletzt in Nordrhein-Westfalen. Dabei gibt es zahlreiche länderspezifischen Ausnahmen und Ergänzungen, sowohl Mehr- als auch Minderforderungen, abhängig von der Auslegung der Schutzziele. Das neue normungspolitische Gesamtkonzept stellt Schutzziele in den Mittelpunkt und schafft damit die Grundlage für mehr Planungsflexibilität und individuelle Auslegungen, denn „die mit den Anforderungen nach dieser Norm verfolgten Schutzziele können auch auf andere Weise als in der Norm festgelegt erfüllt werden“.

Begründete Abweichungen sind zulässig. Sie müssen sich an den Schutzziele orientieren und gelten für den in der Norm definierten Anwendungsbereich: „für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen“.

Seit 2002 gibt die Musterbauordnung (MBO) vor, welche Räume barrierefrei erreichbarer Wohnungen mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen (vgl. Bauministerkonferenz 2012). Seit der Änderung vom 21.09.2012 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein. Die Worte „mit dem Rollstuhl zugänglich“ wurden durch den Begriff „barrierefrei“ ersetzt. Die offizielle Begründung dazu verweist auf

eine umfassendere Auslegung des alleinigen Rechtsbegriffs. Denn „barrierefrei sein“ heißt mehr als barrierefrei oder mit dem Rollstuhl zugänglich zu sein: Diese Anforderung wird in der DIN 18040-2 durch den Begriff „barrierefrei nutzbare Wohnung“ konkretisiert und meint damit nicht nur „barrierefrei zugänglich“. Was dieses Mehr ist lässt sich auch von der Legaldefinition im Behindertengleichstellungsgesetz (BGG 2002, geändert 19. Juni 2016) ableiten: Barrierefreiheit ist laut § 4 Absatz 1 BGG auch „auffindbar, zugänglich und nutzbar“. Somit rückt die Nutzbarkeit der Räume in den Fokus (vgl. BMJV/BfJ 2016).

Die MBO fasst das barrierefreie Bauen in § 50 in zwei Sätzen zusammen. Satz 1 legt fest, wann welche Wohnungen nach Lage und Zahl betroffen sind: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung lässt sich auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllen. Satz 2 bestimmt die konkrete Anforderung: „In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein.“

Beispielhaft sollen im Folgenden bauordnungsrechtliche Textpassagen aus ausgewählten Bundesländern veranschaulichen, wie unterschiedlich sich diese Schutzziele im Einzelnen niederschlagen. Es ist ein bauordnungsrechtliches „Medley“, ein verwirrendes Gemisch unterschiedlicher Auslegungen und laufender Aktualisierungen.

### Bayern setzt im Bad auf Vorbereitung

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) folgt in Art. 48 Barrierefreies Bauen der MBO (vgl. Bayerische Staatskanzlei). Beim barrierefreien Bauen steht die Erreichbarkeit im Vordergrund. Satz 1 wird ergänzt: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.“ Auch nach Satz 2 gilt die Forderung der MBO. Die Räume barrierefrei erreichbarer Wohnungen müssen barrierefrei sein. Das gilt zusätzlich für den Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Wie in der MBO wird der Freisitz nicht erwähnt.

Abweichend von der DIN 18040-2, Abschnitt 5.5.6, nach dem das nachträgliche Aufstellen einer Badewanne zum Beispiel im Bereich der Dusche möglich sein sollte, sind die Vorgaben in Bayern neuerdings flexibler. Die Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) in der Ausgabe Oktober 2018 geben zur Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung in Anlage A 4.2/3 Punkt 5 vor, dass „im Sanitärraum

eine Badewanne anstelle eines Duschplatzes schon bei der Errichtung zulässig [ist], sofern der Raum so dimensioniert und bauseits vorbereitet ist, dass ein barrierefreier Duschplatz nachträglich möglich ist“ (vgl. STMB o. J.).

## Hessen fordert die Herstellung und Vorbereitung der barrierefreien Nutzung

Die Hessische Bauordnung (HBO) beschränkt sich nach Artikel 54 Barrierefreies Bauen im Wesentlichen auf die Zugänglichkeit von 20 Prozent der Wohnungen und ihrer Räume. Nach Satz 1 § 52 HBO vom 6. Juni 2018 gilt: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein, höchstens jedoch 20 Wohnungen. Satz 2 beschränkt sich darauf, dass die Räume dieser Wohnungen barrierefrei zugänglich sein müssen und ergänzt eine wesentliche Forderung: Die Räume nach Satz 2 sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. Soweit die Wohnung über einen Freisitz verfügt, muss dieser von der Wohnung aus schwellenlos erreichbar sein (vgl. HMWEVW 2018).

Wie und in welchem Umfang die Vorbereitung herzustellen ist, wird nicht weiter ausgeführt, ebenso was es bedeutet, dass dies „leicht“ zu erfolgen hat.

## NRW fordert mit Augenmaß mehr und weniger als die DIN 18040-2

Nordrhein-Westfalen geht neue Wege und schränkt die Vorgaben ein. Die zu Beginn 2019 in Kraft getretene Bauordnung formuliert in Satz 1 um: In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (vgl. IM NRW 2019).

Die Arbeitsgruppe Standards im Wohnungsbau im Bund Deutscher Architekten (BDA) Bayern hat bereits 2016 in einem Positionspapier dargelegt, dass die bauordnungsrechtlich praktizierten Standards überzogen sind und eine Reduzierung auf das erforderliche Maß gefordert. Die Umsetzung der Planungsgrundlagen zum barrierefreien Bauen soll flexibler werden durch Erweiterung um verschiedene Kategorien, zum Beispiel: „eingeschränkt rollstuhlgeeignet, barrierearm, schwellenfrei, individuell barrierefrei, barrierefrei nachrüstbar“ (BDA 2016: 15). Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in NRW liegt nun eine Bauordnung vor, die diese Forderungen konkretisiert und auf den Weg bringt.

In NRW wurde die gerade eingeführte Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung (VV TB) bereits im Juni 2019 erneut geändert (vgl. MHKBG NRW 2019). Die Anforderungen für die Barrierefreiheit von Wohnungen enthalten nun differenzierte Regelungen unter anderem zu Türanschlägen und Schwellen sowie zur „technischen Unabdingbarkeit“: Lediglich an Türen, die zu einem der Wohnung zugeordneten Freisitz (Balkon, Terrasse) führen, sind maximal 2 cm hohe Schwellen oder Türanschläge zulässig. Für alle anderen Türen gilt: „Untere Türanschläge und Schwellen sind nicht zulässig.“ Für Hauseingänge bei Wohngebäuden, Wohnungseingangstüren, dazugehörige (Brandschutz)-Türen in Erschließungszonen, Fluren, Kellern, (Tief-)Garagen werden nunmehr absatzfreie Zugänge gefordert. Der Satz aus DIN 18040-2 gilt in NRW ab sofort ausdrücklich nicht mehr: „Sind sie technisch unabdingbar, dürfen Sie nicht höher als 2 cm sein“ (siehe VV TB Anlage A 4.2/3, Pkt. 1c, vgl. MHKBG NRW 2019). Damit integriert die VV TB NRW eine Grundregel der ready-Konzeption, die absatzfreie Zugänge als eines von fünf Leitkriterien definiert: Die Erschließung bis zu den Wohnungseingangstüren muss stufen- und schwellenlos sein, vorzugsweise absatzfrei. Eine Ausführung ist dabei ohne Absatz mit einer Toleranz  $\leq 0,1$  cm sowie eben und absatzfrei im Rahmen geltender Grenzwerte für Ebenheitsabweichungen, zum Beispiel Höhenversprünge zwischen benachbarten Bauteilen  $\leq 0,4$  cm. Auch wenn hier an anderer Stelle irrtümlicherweise von Nullschwellen die Rede ist, sind diese Passungsüberlegungen baupraktisch praktikabel und bedarfsgerecht für eine barrierefreie Erschließung und wohnbezogenen Nutzung. Die ready-Autoren haben bereits 2013 darauf hingewiesen, dass im Einzelfall über die Norm hinausgehende Genauigkeitsanforderungen erforderlich sind. Für den Mindeststandard gilt dabei eine flexible Anwendung. In Anlehnung an Schweizer und österreichische Normen wird „vorzugsweise“ definiert als jene unter mehreren, demselben Zweck dienenden Anforderungen, deren Erfüllung der Zielsetzung der vorliegenden Richtlinie am besten entspricht.

Die Begründung des neugefassten § 49 Absatz 1 der BauO NRW 2018 zum barrierefreien Bauen klingt sodann wie eine Blaupause der ready-Konzeption: „Die Zielsetzung [...] ist, den Wohnungsneubau dahingehend zu verändern, dass zumindest wesentliche Barrieren vermieden werden. Insbesondere sollten solche Barrieren nicht mehr eingebaut werden, die das selbständige Wohnen im starken Maße behindern und nachträglich nur mit großem Aufwand (auch eigentümerseitig) beseitigt werden können“ (vgl. IM NRW 2019). Und: „Die Barrierefreiheit muss so beschaffen sein, dass ein späterer Umbau an mögliche, weitere und darüber hinaus-



gehende Individualbedarfe grundsätzlich besser als heute möglich sein sollte: Grundlegend ist, dass möglichst flächendeckend und weitgehend kostenneutral Wohnbauten ohne unnötige Hindernisse erstellt werden; maßgebende Bereiche sollen so gestaltet werden, dass sie bei Bedarf ohne größeren Aufwand an die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer angepasst werden können“ (vgl. Landtag Nordrhein-Westfalen 2018: 147).

## Brauchen wir einen „Mittwoch für mehr Wohnraum“?

Raumplanung als öffentliche Aufgabe und wissenschaftliche Herausforderung muss sich um die kleinste Zelle des gesellschaftlichen Organismus, den Lebensraum Wohnung, sorgen, damit nicht nur die Architektur der Stadt, sondern

die Architektur der Gesellschaft in einer offenen Stadt Raum gewinnt. Nicht Wissensdefizite, sondern Handlungsdefizite verzögern die Wohnungsfrage unnötig und strapazieren die Zukunftsfähigkeit der Demokratie. Brauchen wir einen „Mittwoch für mehr Wohnraum“, damit Politik und Gesellschaft die nötigen Entscheidungen treffen?

Ein neuer zukunftsfähiger sozialer Wohnungsbau, das Wohnen für Alle, kann auch zum Lernort für zivilgesellschaftliche und demokratische Werte werden. Energieeffizienz und Flächensuffizienz bilden die Grundlagen der ökosozialen Transformation. Wir können den großen Herausforderungen auch mit bewährten Konzepten und kleinen Maßnahmen begegnen: Der demografische Wandel wird sodann auch im besuchsgerechten Bad entschieden.

## Literatur

**Bauministerkonferenz**, 2012: Musterbauordnung – MBO. Zugriff: <https://www.bauministerkonferenz.de/lbo/VTMB102.pdf> [abgerufen am 26.11.2019].

**Bayerische Staatskanzlei**, 2007: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist. Zugriff: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO?AspxAutoDetectCookieSupport=1> [abgerufen am 26.11.2019].

**BBSR** – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014: ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ZukunftBauenFP/2014-16/band-01.html> [abgerufen am 26.11.2019].

**BDA** – Bund Deutscher Architekten, 2019: Standards im Wohnungsbau – Kontroverse zur aktuellen Rechtslage. Zugriff: <https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2016/08/BDA-Standards-im-Wohnungsbau.pdf> [abgerufen am 26.11.2019].

**BMJV** – Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz; BfJ – Bundesamt für Justiz, 2016: Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG). Zugriff: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgg/BGG.pdf> [abgerufen am 26.11.2019].

**BBR** – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2005: Technische Grundsätze zum barrierefreien Bauen.

**Das Land Steiermark**, o. J.: Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993. Zugriff: <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/11679850/113384013> [abgerufen am 26.11.2019].

**Deutscher Verband für Wohnungswesen, Stadt und Raumordnung e. V.**, 2009: Wohnen im Alter. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Stadt und Raumordnung e. V.

**Deutsches Institut für Normung e. V. Din 18025-1**, 1992: Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlbewohner. Berlin: Beuth.

**Deutsches Institut für Normung e. V. DIN 18040-2**, 2011: Barrierefreies Bauen – Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen. Berlin: Beuth.

**HMWEVW** – Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, 2018: Die Hessische Bauordnung. Zugriff: <https://wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/baurecht/bauordnungsshyrecht/die-hessische-bauordnung> [abgerufen am 26.11.2019].

**IM NRW** – Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, 2019: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018). Zugriff: [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_text\\_anzeigen?v\\_id=74820170630142752068](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=74820170630142752068) [abgerufen am 26.11.2019].

**BMI** – Bundesministerium des Innern, 2017: Jedes Alter zählt. Die Demografiestrategie der Bundesregierung, Arbeitsergebnisse zum Demografiegipfel am 16. März 2017. Zugriff: [www.dbb.de/fileadmin/pdfs/2017/170317\\_demografiestrategie\\_ergebnisse.pdf](http://www.dbb.de/fileadmin/pdfs/2017/170317_demografiestrategie_ergebnisse.pdf) [abgerufen am 26.11.2019].

- Landtag Nordrhein-Westfalen**, 2018: Gesetzentwurf der Landesregierung – Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW). Zugriff: <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD17-2166.pdf> [abgerufen am 26.11.2019].
- Lendi, M.**, 2018: Grosse Bögen – Ansätze zu Konstanten. Geschichte und Perspektiven der schweizerischen Raumplanung: Raumplanung als öffentliche Aufgabe und wissenschaftliche Herausforderung, vdf Hochschulverlag AG, 09.02.2018.
- Liebau, J.**, 2009: Anpassbarer Wohnungsbau gemäss SIA 500. Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.
- Mahne, K.; Wolff, J. K.; Simonson, J.; Tesch-Römer, C.** (Hrsg.), 2016: Altern im Wandel zwei Jahrzehnte Deutscher Alterssurvey (DEAS). Februar 2016. Zugriff: [www.dza.de/fileadmin/dza/pdf/DEAS2014\\_Langfassung.pdf](http://www.dza.de/fileadmin/dza/pdf/DEAS2014_Langfassung.pdf) [abgerufen am 26.11.2019].
- Manser, J. A.**, 2007: Wegweisende Architektur: Einblicke. 25 Jahre Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, 1981–2006. Zürich: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.
- Manser, J. A., Bertels, E.; Stamm, A.**, 1992: Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar. Behinderten- und betagtengerechte Projektierung aller Wohnungen. 1. Aufl. Zürich: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.
- MHKBG NRW** – Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalens, 2019: Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen (VV TBNRW). Zugriff: [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_vbl\\_show\\_pdf?p\\_id=31262](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_show_pdf?p_id=31262) [abgerufen am 26.11.2019].
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Abt. Wohnungswesen u. Städtebauförderung**, 2006. Wohnen in allen Lebensphasen. Aspekte der Anpassungsfähigkeit am Beispiel von Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus in Bayern. München.
- Österreichisches Normungsinstitut, Önorm B 1601**, 2003. Spezielle Baulichkeiten für behinderte oder alte Menschen – Planungsgrundsätze. Wien: Österreichisches Normungsinstitut.
- Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen**, 2007: Hindernisfrei-bauen.ch. Zürich.
- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SIA 500**, 2009: Hindernisfreie Bauten. Zürich: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein.
- Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen**, 2009: Anpassbarer Wohnungsbau gemäss SIA 500. Zugriff: [https://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2019/08/lb\\_Nr50\\_2009\\_D.pdf](https://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2019/08/lb_Nr50_2009_D.pdf) [abgerufen am 26.11.2019].
- SIA 500 Hindernisfreie Bauten**, 2009 (SN 521 500): Wichtigste Änderungen zur Version 1988 Behindertengerechtes Bauen. Checkliste 101.
- Stadt Wien**, 2008: Landesgesetzblatt für Wien. Bauordnung für Wien, Wiener Kleingartengesetz 1996, Wiener Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz und Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz; Änderung (Techniknovelle 2007). Zugriff: <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/2008/html/lg2008024.html> [abgerufen am 26.11.2019].
- STMB** – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, o. J.: Eingeführte Technische Baubestimmungen – Bayerische Bauordnung (BayBO). Zugriff: <https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bautechnik/eingefuehrtetechnischebestimmungen/index.php> [abgerufen am 26.11.2019].