

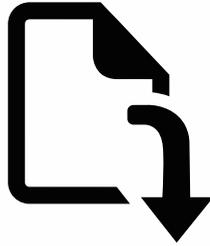
Jörg Stroisch / Thomas Garthe

Barrierefrei bauen und altersgerecht modernisieren

Für Eigentümer und Vermieter

Inklusive
**Arbeits-
hilfen**
online

HAUFE.



Ihre Arbeitshilfen zum Download:

Die folgenden Arbeitshilfen stehen für Sie zum Download bereit:

Musterbriefe und Formulare:

- Anfrage beim Architekten
- Anfrage beim Sachverständigen
- Auszug aus einer Ausschreibung
- Einholen eines Angebots bei einem Handwerker
- Mängelprotokoll
- Modernisierungsvereinbarung
- Vereinbarung zur Beteiligung des Vermieters an den Kosten für einen barrierefreien Umbau durch den Mieter

Checklisten:

- Baukostenkontrolle
- Bedarfsanalyse zur Barrierefreiheit
- Maßnahmenkatalog zur Barrierefreiheit
- Preiskontrolle

Verordnungen und Gesetze:

- Behindertengleichstellungsgesetz (BBG)
- Energieeinsparverordnung

Den Link sowie Ihren Zugangscodes finden Sie am Buchende.

Urheberrechtsinfo

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.

Barrierefrei bauen und altersgerecht modernisieren

Jörg Stroisch, Thomas H. Garthe

Barrierefrei bauen und altersgerecht modernisieren

1. Auflage

2016
Haufe Gruppe
Freiburg • München • Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Print ISBN: 978-3-648-06904-2 Bestell-Nr. 16016-0001

Epub ISBN: 978-3-648-06905-9 Bestell-Nr. 16016-0100

EPDF ISBN: 978-3-648-06906-6 Bestell-Nr. 16016-0150

Jörg Stroisch, Thomas H. Garthe

Barrierefrei bauen und altersgerecht modernisieren

1. Auflage 2016

© 2016 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Cornelia Rüping, München

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Umschlag: RED GmbH, Krailling

Druck: BELTZ Bad Langensalza, Bad Langensalza

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Einleitung	13
1 Bedarf ermitteln	17
1.1 Generelle Entwicklungen	17
1.1.1 Demografischer Wandel	17
1.1.2 Drang in die (Innen-)Städte	18
1.1.3 Wohnungsgröße	19
1.1.4 Barrierefreiheit	20
1.2 Normen und Gesetze	22
1.2.1 Vorläufernormen DIN 18024 und 18025	23
1.2.2 DIN 18040	23
1.2.3 Weitere Normen und Gütezeichen	26
1.2.4 Landesbauordnungen	26
1.2.5 Vergleichsanalyse DIN/Landesbauordnung	33
1.2.6 Allgemeine Gesetze	35
1.3 Individueller Bedarf	36
1.3.1 Wohnungsbeschaffenheit	36
1.3.2 Wohnumgebung	37
1.3.3 Individuelle Faktoren	38
1.4 Mögliche Effekte	40
1.4.1 Längere Bewohnbarkeit	41
1.4.2 Bessere Vermietbarkeit	42
1.4.3 Höherer Verkaufspreis	43
1.5 Besonderheiten der Nutzungsarten	45
1.5.1 Vermietung	45
1.5.2 Selbst genutztes Ein- oder Zweifamilienhaus	50
1.5.3 Selbst genutzte oder vermietete Eigentumswohnung	51
1.6 Checkliste: Bedarfsanalyse zur Barrierefreiheit	52
2 Maßnahmen zur Barrierefreiheit	57
2.1 Ansätze in Haus oder Wohnung	57
2.1.1 Wohnungszuschnitt	57
2.1.2 Schwellenfreiheit	58
2.1.3 Kontraste und Beleuchtung	58
2.2 Bad	59
2.2.1 Zuschnitt und Größe	60

2.2.2	Wohlfühl- und Sicherheitsaspekte	61
2.2.3	Dusche	64
2.2.4	Badewanne	65
2.2.5	WC	65
2.2.6	Waschbecken	66
2.2.7	Beispiel aus der Praxis: Umbau eines Bades und eines WCs	66
2.3	Wohnraumgestaltung	75
2.3.1	Küche	76
2.3.2	Schlaf- und Wohnzimmer	77
2.3.3	Freisitz	78
2.4	Haustechnik	78
2.4.1	Heizung	79
2.4.2	Leitungsinstallation	80
2.5	Treppenhaus	84
2.5.1	Treppen	84
2.5.2	Flure	85
2.6	Aufzug	85
2.6.1	Aufzugs- oder Maschinenrichtlinie	86
2.6.2	Besonderheiten bei Aufzügen/Liften	86
2.6.3	Beispiel aus der Praxis: Aufzugeinbau in den Bestand	89
2.7	Treppenlift	96
2.8	Garten und Hauseingangsbereich	99
2.8.1	Wege	99
2.8.2	Bepflanzung	100
2.9	Beispiel aus der Praxis: Rampen für den barrierefreien Zugang zum Garten	102
2.10	Exkurs: Ambient Assisted Living	106
2.11	Beispiel aus der Praxis: Barrierefreier Umbau	108
2.12	Checkliste: Maßnahmenkatalog zur Barrierefreiheit	130
3	Spezialisten finden und Maßnahmen durchführen	139
3.1	Sachverständige und Energieberater	139
3.1.1	Anfrage beim Sachverständigen	140
3.1.2	Sonderfall: Energieberatung	143
3.2	Architekten	144
3.2.1	Unterschied zwischen Architekt und Baubegleiter	145
3.2.2	Leistungen	146
3.2.3	Auswahlkriterien	146
3.2.4	Honorar	150
3.3	Handwerker	155
3.3.1	Suche	156
3.3.2	Auswahlkriterien	158

3.3.3	Angebote	162
3.3.4	Freies Angebot	167
3.3.5	Angebotskontrolle	170
3.3.6	Auftragsvergabe	173
3.4	Ausführungskontrolle	174
3.4.1	Baukostenkontrolle	174
3.4.2	Bauherrentagebuch	175
3.5	Abnahme, Bezahlung und Gewährleistung	175
3.5.1	Endabnahme	176
3.5.2	Sicherheitsleistung, Vertragsstrafen und Schadensersatzansprüche	180
3.5.3	Bezahlung	181
3.5.4	Verjährungsfristen	181
4	Finanzierung und Fördermittel	183
4.1	Bankfinanzierung	183
4.1.1	Übliche Finanzierungsformen	183
4.1.2	Finanzierungsablauf	188
4.2	Zuschüsse und Darlehensprogramme	189
4.2.1	KfW-Programme	189
4.2.2	Programme der Bundesländer	192
4.2.3	Wohnraumförderungsgesetz	193
4.2.4	Pflegekassen	193
	Abkürzungsverzeichnis	195
	Hilfreiche Adressen	197
	Literaturverzeichnis	201
	Stichwortverzeichnis	203
	Die Autoren	205
	Arbeitshilfenverzeichnis	207

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

barrierefrei, altersgerecht, womöglich auch rollstuhlgerecht — das sind Themen, die vor allem im Zusammenhang mit Wohnen und Bauen immer wichtiger werden. Denn: Unsere Gesellschaft wird beständig älter. Der Extremfall Pflegebedürftigkeit, der ganz massive Anforderungen an die eigenen vier Wände stellt, ist nur einer der Bereiche, die dieses Buch behandelt. Darüber hinaus gibt viele Überlegungen, wie ein Haus oder eine Wohnung für Bewohner mit leichteren Einschränkungen oder Behinderungen bedarfsgerecht eingerichtet, modernisiert oder auch neu gebaut werden kann.

Ein schöner Nebeneffekt ist in sehr vielen Fällen, dass sich durch solche Maßnahmen für alle im Haus und in der Wohnung — also beispielsweise auch für Familien mit kleinen Kindern — der Komfort und die Lebensqualität erhöhen. Und das ganz jenseits von dem früher leider häufig üblichen Krankenhauscharakter, den viele Hilfen zur Barrierefreiheit hatten. Design für alle ist inzwischen das Motto: Ein Badezimmer kann extrem schick und gleichzeitig barrierefrei sein.

Dieses Fachbuch beinhaltet sehr viele Informationen rund um Normen und Abläufe, zudem Praxisbeispiele, Checklisten und Musterformulare. Darüber hinaus haben wir mit Experten gesprochen, die in Interviews zu Wort kommen. Eine Kurzversion dieser Gespräche finden Sie im Buch, die ausführlichen, sehr informativen Langversionen und einige hier unveröffentlichte Interviews können Sie auf der Website zum Buch abrufen (www.stroisch.com/barrierefreiheit). Hier finden Sie auch Informationen über die Interviewpartner sowie über die Verbände, die sie repräsentieren.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Umsetzung Ihres Vorhabens rund um das barrierefreie Wohnen.

Jörg Stroisch, Köln

Thomas H. Garthe, Kalchreuth

Im November 2015

Einleitung

Dieses Fachbuch legt dem privaten Immobilienbesitzer und dem privaten Bauherrn ausführlich dar, was beim Thema Barrierefreiheit beachtet werden sollte.

Kapitel 1: Bedarf ermitteln

Wer benötigt überhaupt Barrierefreiheit in der Immobilie? Das ist keine triviale Frage, vielmehr erfolgt hier eine Art Wettbewerbsanalyse. Dieses Kapitel behandelt folgende Themen.

- **Generelle Entwicklung:** Was ist der Stand im demografischen Wandel? Wie wirkt sich der Drang in die (Innen-)Städte aus? Was macht schließlich die Barrierefreiheit zu einem Trendthema im Wohnungsbau?
- **Normen und Gesetze:** Der Gesetzgeber möchte die Gleichberechtigung von Menschen mit Behinderung in allen Lebensbereichen erreichen. Das ist die Motivation für eine ganze Reihe von Initiativen. Im Baubereich mündet das in der Norm DIN 18040, auch die Landesbauordnungen definieren Mindestanforderungen.
- **Individueller Bedarf:** Jenseits von Gesetzen und statistischen Entwicklungen ist der ganz individuelle Bedarf an Barrierefreiheit die entscheidende Größe für eine Investition.
- **Mögliche Effekte:** Mieter oder Inhaber können womöglich deutlich länger in der eigenen Wohnung bleiben, durch die Barrierefreiheit lassen sich neue Zielgruppen für die Vermietung erschließen und nicht zuletzt kann aufgrund der nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie ein höherer Verkaufspreis erzielt werden.
- **Besonderheiten der Nutzungsarten:** Je nach Nutzungsart ergeben sich bestimmte Möglichkeiten und Schwierigkeiten. In diesem Unterkapitel wird unterschieden nach Vermietung und Selbstnutzung von Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie der selbst genutzten oder vermieteten Eigentumswohnung.

Kapitel 2: Maßnahmen zur Barrierefreiheit

In der Wohnung oder im Haus können eine ganze Reihe kleinerer und größerer Maßnahmen durchgeführt werden, die den Komfort erhöhen und Barrierefreiheit – oder zumindest Barrierearmut – herstellen.

- **Bad:** Das Bad ist schon lange nicht mehr einfach Verrichtungsort, sondern Wohlfühloase. Gerade im Bestand sind Badezimmer aber häufig sehr klein, sodass individuelle Lösungen nötig sind, um Barrieren zu reduzieren.
- **Küche/Schlaf- und Wohnzimmer:** Auch in den anderen Räumen der Wohnung gibt es viele Stolperfallen oder Geräte und Möbel, die schwer zu bedienen

sind oder sogar Gefahr bedeuten. Es gibt zahllose Ideen, mehr Komfort und mehr Barrierefreiheit zu erreichen.

- Freisitz: Der Balkon ist klassischerweise mit einer Türschwelle gegen die Wohnung abgegrenzt, eine ganz klassische Barriere, die nach heutigem Stand nicht unbedingt nötig ist.
- Treppenhaus: Das Treppenhaus ist die Barriere schlechthin für Menschen, die nicht mehr gut zu Fuß sind. Auch hier kann schon viel Unterstützung geboten werden — in letzter Konsequenz durch einen Aufzug oder Lift. Dabei lohnt sich der Angebotsvergleich.
- Garten: Häufig vergessen wird der Garten, dabei ist er für viele Menschen extrem wichtig. Die Freude daran lässt sich mit einfachen Maßnahmen auch erhalten, wenn sich Einschränkungen einstellen.

Diese Kapitel schließt mit einem sehr umfassenden Praxisbeispiel, in dem geschildert wird, wie der barrierefreie Umbau eines Einfamilienhauses erfolgt ist. Eine Checkliste am Ende erleichtert die Analyse, welche Maßnahmen in der ganz individuellen Situation passend und wichtig sind.

Kapitel 3: Spezialisten finden und Maßnahmen durchführen

Nun geht es ans Eingemachte: Spezialisten müssen beauftragt und überwacht werden. Nur selten kann ein Laie ganz alleine über die notwendigen Schritte entscheiden.

- Sachverständige, Architekten, Handwerker beauftragen: Referenzen einholen und diese genau prüfen, das sind zwei wichtige Tipps, wenn es um die Suche nach geeigneten Spezialisten geht.
- Ausführungskontrolle: Wenn dann die Arbeit läuft, sollte der Bauherr nicht einfach die Hände in den Schoß legen. Eine konstruktive Begleitung der Maßnahme ist sinnvoll.
- Abnahme, Bezahlung, Gewährleistung: Die Maßnahme ist abgeschlossen, damit entstehen ein paar Pflichten. Und: Die Abnahme hat weitreichende rechtliche Folgen.

Kapitel 4: Finanzierung und Fördermittel

Ein barrierefreier Umbau oder Neubau kostet viel Geld. Häufig müssen finanzielle Mittel von Dritten besorgt werden, dafür gibt es mehrere Möglichkeiten.

- Bankfinanzierung: Der Klassiker ist die Bankfinanzierung, wenn ein Modernisierungs- oder Bauwunsch umgesetzt werden soll. Sie folgt je nach Kreditart bestimmten Regeln.
- Zuschüsse und Darlehensprogramme: Der Bund und die Länder sowie die Pflegekassen unterstützen den barrierefreien Umbau oder Neubau häufig großzügig. Allerdings ist dies an Bedingungen geknüpft.