

Altbaumodernisierung - Barrierefrei und energiesparend Umbauen

*Dipl.-Ing. Architektin Sonja Hopf
Für den Ausschuss Barrierefreie Stadt- und Gebäudeplanung*

Altbaumodernisierungen sind erforderlich, sei es um die Bausubstanz zu erhalten, den Energieverbrauch und Kosten zu reduzieren, die Umwelt zu entlasten, den Komfort zu erhöhen und damit den Gebäudewert zu steigern.

Besonders in Wohnsiedlungen mit größeren Wohnungsbeständen sind Konzepte zur Verbesserung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes erfolgversprechend für einen hohen Vermietungsstand. Bewährte Konzepte, wie Kostenreduzierung durch energieeinsparende Maßnahmen, Wohnkomfort durch barrierefreie Wohnraumgestaltung mit Serviceangeboten sozialer Dienste sind ein Garant für einen bleibenden gewachsenen Mieterstand. Wohnungen mit unzulänglichem energetischen Standard lassen sich nicht nur schwieriger vermieten, die Gefahr eines fortschreitenden Leerstandes führt zur Verwahrlosung des Wohnumfeldes.

Ältere Wohngebäude wie beispielsweise Gebäude aus den 60er Jahren, entsprechen nicht mehr den Anforderungen, die sich zunehmend aus der Forderung an das selbstständige Wohnen für Menschen deren Fähigkeiten eingeschränkt sind oder sich im fortschreitenden Alterungsprozess einschränken. Im Alter zu Hause im gewohnten Umfeld zu wohnen ist ein Grundbedürfnis und sollte bei der Modernisierung Berücksichtigung finden. Ebenso wenig entsprechen diese Wohngebäude den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz. Komforteinbußen gegenüber modernen Neubauten wie schmale Türen, Schwellen, Verbundfenster, kalte Wände und Fußböden, hohe Heizkosten mindern den Wohnwert und die Vermietbarkeit dieser Altbauten. Instandsetzungen und Grundrissänderungen können miteinander verbunden werden.

Warum also nicht gleich bei anstehendem Modernisierungsvorhaben den Komfort im Alter, die Nutzung für Alle, Barrierefreiheit, mit den Forderungen aus der Energieeinsparverordnung verbinden?

Die Investitionsbank Berlin bietet zur Zeit kommunalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und privaten Investoren eine zinsverbilligte Darlehensfinanzierung für die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Bestandsgebäuden und deren Umfeld an. Für eine energetische Gebäudesanierung werden Maßnahmen zur nachhaltigen Verringerung des Energieverbrauchs wie beispielsweise Wärmedämmung und Fensterneubau gefördert.

Ist die Erneuerung der Fassade aus optischen und energetischen Gründen geplant, sollte gleichzeitig eine Überdachung des Eingangsbereichs und die barrierefreie Erschließung des Hauses mit in die Planung eingezogen werden.

Die Erschließung eines Hauses erfolgt oftmals über Treppenstufen vor dem Gebäude. Bei ausreichender Vorfläche kann der Treppe eine Rampe zugeordnet werden. Bei der Überwindung größerer Höhenunterschiede sind andere Möglichkeiten wie z.B. Plattformlifte in Betracht zu ziehen.

Wohnungen in den Obergeschossen von mehrgeschossigen Wohngebäuden sind ohne Aufzug nicht barrierefrei. Durch die An- bzw. Einordnung eines Aufzuges, können Wohnungen altengerecht und/oder rollstuhlgerecht umgestaltet werden.

Bei dem Austausch der Fenster mit Wärmeschutzverglasung sollten für barrierefreie Wohnungen Fenster mit entsprechend niedrigen oder elektrisch bedienbaren Öffnungsgriffen geplant werden. Je größer die körperlichen Einschränkungen sind, desto mehr Zeit verbringen Betroffene innerhalb der Wohnung. Niedrige Brüstungshöhen von Fenstern, schwellenfreie Balkonübergänge gestatten im Sitzen einen Ausblick ins Freie. Sonnenschutz lässt sich ebenfalls elektrisch steuern und verhindert hohe Raumtemperaturen im Sommer.

Bei einer anstehenden Beseitigung mehrerer Objektschäden, die durch eine verbrauchsbedingte Abnutzung eintritt, wie z.B. die Erneuerung des Fußbodens, Reparaturen an der Installation im Sanitärbereich empfiehlt es sich zur Verbesserung und Steigerung des Wohnkomforts Grundrissanordnungen zu überdenken.

Barrierefreier Wohnungsraum wird aufgrund der geringen Höhenüberwindung vorrangig in Erdgeschosswohnungen geschaffen. Hier sollte bei der Sanierung der Fußböden auf eine ausreichende Wärmedämmung und einen rollengeeigneten Fußboden geachtet werden.

Ältere Menschen sind oft auf Gehilfen, z.B. einen Rollator angewiesen. Neben Sofa, Esstisch, Küchenzeile oder Bett müssen Flächen zum Wenden und Abstellmöglichkeiten für diese Gehhilfen vorhanden sein. In Wohnungen für Rollstuhlnutzer erhöht sich der Platzbedarf zusätzlich um eine Abstellfläche für den Wechselrollstuhl. Schwellenfreie Durchgänge und Türbreiten von 90 cm lichtem Durchgangsmaß ermöglichen das komfortable Passieren mit dem Rollstuhl.

Bäder haben oft zu wenig Bewegungsfläche und keine Stellflächen für Waschmaschinen. Deshalb ist eine funktionelle Verbesserung ohne Vergrößerung der Bäder sehr schwierig. Durch eine neue Anordnung der Sanitärobjekte bei sinngemäßer Anwendung der DIN 180251-Teil 1 und Teil 2 sind vertretbare Kompromisslösungen möglich. Ältere Menschen haben vielfach den Wunsch, eine Badewanne auch bei körperlichen Beeinträchtigungen zu nutzen. Dabei sollten die vielfältigen Möglichkeiten von Hilfsmitteln in Betracht gezogen werden. Umbauplanungen von Bädern sind unter Beachtung der speziellen Einschränkungen zukünftiger Bewohner durchzuführen.

Bei der Ausstattung von Küchen erlaubt die Übereckanordnung von Spüle und Herd einen bedienfreundlichen Arbeitsablauf. Unterfahrbarkeit, fahrbare Möbelemente und Auszugsschränke erhöhen den Komfort einer Küche.

Der Wasserverbrauch ist von individuellem Verhalten und bewusstem Umgang mit dieser Ressource abhängig. Armaturen, wie verlängerte Einhebelmischarmaturen oder Armaturen mit Thermostat, sowie Sparbrausen sind nicht nur leichtgängig sondern auch sparsamer im Verbrauch. Der Stopper im WC hilft ebenfalls Wasser sparen. Das Waschbecken sollte mit einem Unterputz oder Flachaufputzsiphon versehen sein, damit es auch im Sitzen gut benutzbar ist und Beinfreiheit gewährt.

Fazit: Die Sanierung eines Wohngebäudes sollte sowohl Energieeinsparmaßnahmen als auch eine barrierefreie Gestaltung beinhalten um ein Mehrgenerationswohnen zu gewährleisten.

Darlehensprogramme:

Investitionsbank Berlin (<http://www.ibb.de>) Darlehensfinanzierung für beispielhafte Sanierungen
IBB -Seniorengerechtes Wohnen
IBB -Energetische Gebäudesanierung

KfW-Förderbank (<http://www.kfw-foerderbank.de>)
Wohnraum Modernisieren
STANDARD und ÖKO-PLUS



nachher



vorher

Löhle Neubauer - Seniorenzentrum in Magdeburg Umbau 2004-2005
Fotos: Dipl.-Ing. Ulrike Rau