

# WOHNUNGSNEUBAU

## ERSCHLIESSUNGS- TYPOLOGIEN

Laut § 50 BauOBln müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit erforderlichen Aufzügen müssen die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein, zusätzlich müssen insgesamt 75 % der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. In Gebäuden mit mehr als 100 Wohnungen ist eine der barrierefrei nutzbaren Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht zu errichten. Dies betrifft Wohnungsbauvorhaben, die ab 1. Januar 2025 bei der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 62 BauOBln angezeigt oder beantragt werden. Die barrierefreie Erreichbarkeit ist nach der BauOBln sowie der Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin umzusetzen. Sie bezieht sich auf das Erreichen der Wohnungseingangstüren der betreffenden Wohnungen, bis einschließlich der Außenseite Wohnungseingangstür.

Die stufenlose Erreichbarkeit der Wohnung über den üblichen Haupteingang ist das vorrangige Kriterium für eine selbständige, unterstützungsunabhängige Nutzung der eigenen vier Wände – ebenso wie die gute Orientierung für alle zum Beispiel durch eine intuitive Wegführung bis zur Wohnungstür.

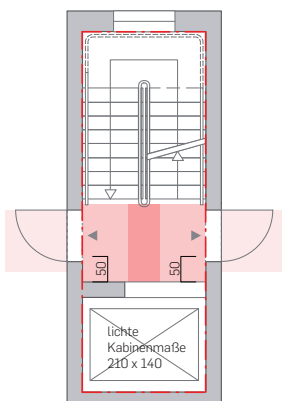
Ausgehend von städtebaulichen Gegebenheiten wie dem Parzellenzuschnitt oder der Gebäudeposition zur Grundstücksgrenze, Anzahl und Größe der Wohneinheiten pro Geschoss sowie der Art der Erdgeschossnutzung bieten sich unterschiedliche Erschließungstypologien für eine grundsätzlich barrierefreie Zugänglichkeit bis zur Wohnung mit Mobilitätshilfen ( Rollstuhl, Rollator) an.

Einerseits geht es beim Planen darum, wirtschaftliche, das heißt Flächen- und Betriebskosten sparende Lösungen aufzuzeigen. Die Arbeitshilfe der Architektenkammer Berlin „Erschließungstypologien“, erarbeitet vom Arbeitskreis Universal Design | Barrierefreiheit | Demografie, stellt dem gegenüber kommunikative und Komfortaspekte ebenso wie Aspekte der Wohnungs- und Nutzungsmischung innerhalb eines Gebäudes in den Fokus – als Diskussionsbeitrag für eine nachhaltige Gebäudeplanung.

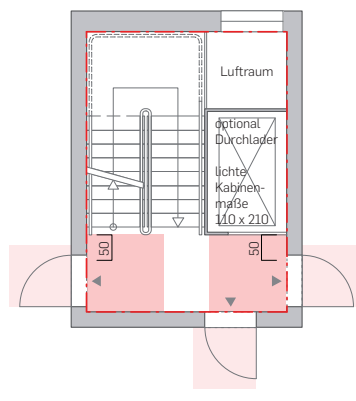
Die vorgestellten Erschließungsmodule liefern Kernaussagen für eine barrierefreie Flächenaufteilung bereits in der Konzeptionsphase eines Gebäudes.

- Flächenminimierte Erschließung für einen Zweispänner: Wartezone vor dem Aufzug liegt in der Bewegungsfläche der Treppe. EG in der Regel ohne Höhenversprung zum Straßenniveau.
- Erschließung für einen Zwei- bis Vierspänner, bei der die Aufzugswartezone von der Treppenbewegungsfläche abgekoppelt ist. Aufzug als Durchlader für Hochparterre-Lösung möglich.
- Erschließung für einen Zwei- bis Vierspänner, bei der die Wartezone vor dem Aufzug und den Wohnungen von der Bewegungsfläche der Treppe abgekoppelt ist. EG auf Niveau des Gebäudezugangs.
- Innenflur-Typ mit Überlagerung der Bewegungsfläche der Treppe mit der Wartezone des Aufzugs. Große Anzahl an Wohnungen in Abhängigkeit der Rettungsweglänge möglich.
- Laubengang-Typ mit Überlagerung der Bewegungsfläche der Treppe mit der Wartezone des Aufzugs. Große Anzahl an Wohnungen in Abhängigkeit der Rettungsweglängen und Hochparterre-Lösung (als Durchlader) möglich.

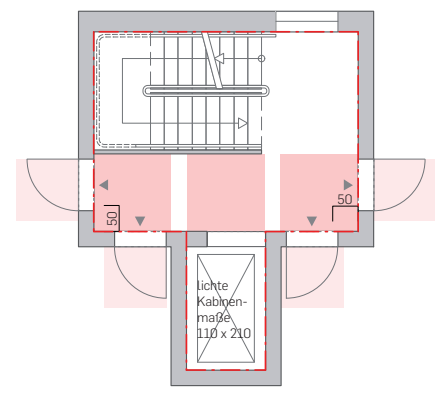
**A**  
16,82 qm

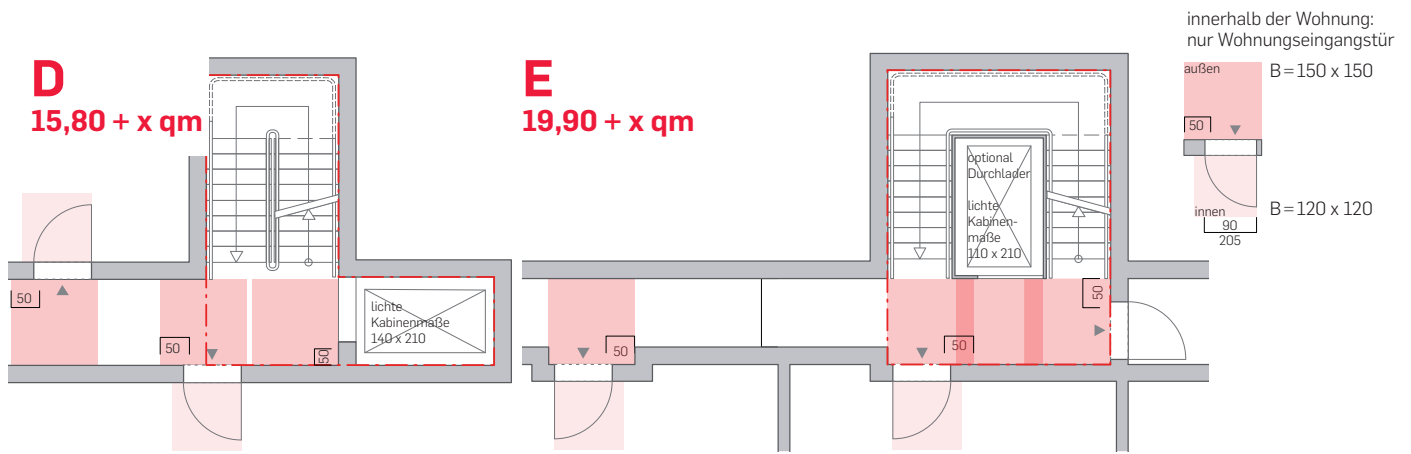


**B**  
21,20 qm



**C**  
24,10 qm





## WESENTLICHE KRITERIEN UND AUSSTATTUNGSMERKMALE FÜR BARRIEREFREIE ERSCHLIESSUNGEN

Bei der Planung der Bewegungsflächen ist stets von Fertigmaßen auszugehen, das heißt, bereits in den frühen Planungsphasen sind Bautoleranzen, Putzstärken, Geländer-Auskragungen und ähnliches mit zu berücksichtigen!

### Allgemein

- Eine kontrastreiche Gestaltung erleichtert die Nutzung bei Seheinschränkungen (Klingel- und Lichttaster zu Wand, Zarge zur Wand, Stufe zu Bodenbelag, Stufenvorderkante zu Stufe, Geländer zur Wand usw.)
- Rutschhemmende, reflexionsarme Bodenbeläge
- Niveaugleicher Zugang ins Gebäude, zum Aufzug und zu allen Wohnungen
- Flurbreiten mindestens 120 cm
- An Durchgängen bis zu einer Tiefe von maximal 100 cm ist eine Durchgangsbreite von mindestens 90 cm einzuhalten.

### Aufzug

- Mindestabstand der Aufzugtür zu abwärtsführenden Treppen 300 cm. Axial gegenüber dem Treppenauge angeordnete Aufzugtüren sind zulässig.
- Abstand Ruftaster außen zu begrenzenden Bauteilen mindestens 50 cm mit einer Höhe von 85 bis 105 cm, vorzugsweise rechts neben der Aufzugtür.
- Profil- und Brailleschrift sollen verwendet werden.

### Notwendige Treppen

- Empfehlung: Ergonomisch günstiges Steigungsverhältnis von 18/28 cm
- Sicherung gegen Unterlaufen von Treppen bis 220 cm Höhe
- Stufenkantenmarkierungen mindestens an der ersten und letzten Stufe je Treppenlauf, bei gewendelten Treppen an allen Stufenkanten. (Empfehlung: Verzicht auf gewendelte Treppen)
- Ab drei Stufen beidseitige griffsichere Handläufe mit abgerundetem Abschluss. Ein Handlauf darf 10 cm in die Mindesttreppenlaufbreite (100 cm) hineinragen.
- Empfehlung: Handläufe 30 cm über die Stufenvorderkanten mit gleichbleibender Stützhöhe verlängern
- Geschlossene Setzstufen. Schräge Setzstufen mit maximaler Unterschneidung von 2 cm sind zulässig.

### Türen

Hinweis: Bauordnungsrechtlich sind Bewegungsflächen von 150 x 150 cm und ein Mindestabstand von 50 cm von Mittelachse Türdrücker nur bei folgenden Türen erforderlich:

- Vor und hinter Hauseingangstüren des üblichen Zugangs
- An der Außenseite von Wohnungseingangstüren barrierefrei nutzbarer sowie erreichbarer Wohnungen nach § 50 (1) BauOBl
- Vor und hinter Wohnungseingangstüren rollstuhlgerechter Wohnungen nach § 50 (1) BauOBl
- Vor Türen erforderlicher Aufzüge: Bewegungsfläche von 150 x 150 cm. Der Mindestabstand von 50 cm gilt hier für Taster, die neben Wanddecken oder (in der Kabine) neben Aufzugtüren angeordnet sind.

	Hauseingangstür §3 (1)	Türen zu Fluren zw. dem üblichen Haupteingang u. den BF Whg. §4 (1)	Wohnungstüren zu BF Whg. §4 (5)	Aufzugstüren §4 (3)	Türen zu Abstell-, Abfall-, Spielräumen §4 (4)
Leuchtdichtekontrast zur Umgebung	✓	✓	/	visuell u. taktil	/
geringer Kraftaufwand	✓	/	✓	/	✓
lichte Durchgangsbreite min 90 cm	✓	✓	✓	✓	✓
lichte Höhe min 205 cm	✓	/	✓	/	/
Bewegungsfläche 150x150	✓	/	nur außen	nur außen	/
Achsabstand Türgriff - Bauteil 50 cm	✓	/	nur außen	✓	/
Schwelle 0-2 cm	✓	/	✓	/	stufenlos