

PLANUNGSWERKSTATT

„WOHNEN-SELBSTBESTIMMT!“

DOKUMENTATION



www.illigens.biz



UNIKLINIK KÖLN Institut für Gesundheitsökonomie und Klinische Epidemiologie



DOKUMENTATION DER PLANUNGSWERKSTATT „WOHNEN-SELBSTBESTIMMT!“

Die Planungswerkstatt wurde im Rahmen des Forschungsprojektes „WOHNEN-SELBSTBESTIMMT!“ durchgeführt.

Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Planungswerkstatt:

post welters + partner mbB

Architekten & Stadtplaner BDA/SLR

Ansprechpartner: Norbert Post und Sven Grüne

Stiftung Wohlfahrtspflege NRW

Projektpartner:

Stiftung Bethel

Lebenshilfe NRW

Institut für Gesundheitsökonomie der Uniklinik Köln

INHALT

1. ANLASS UND ZIEL
2. PROJEKTPARTNER
3. AUSGANGSLAGE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
4. VORHANDENE WOHNANGBOTE: AKTUELLE SITUATION
5. ZIELGRUPPE
6. VERFAHREN / MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
7. PLANUNGSAUFGABE UND ZIELE
8. MODELLPLANUNGEN
9. MODELL 1: EINGESTREUTE WOHNUNGEN IM QUARTIER
10. MODELL 2: WOHNEN ALS „CLUSTER“ IM QUARTIER
11. MODELL 3: WOHNUNGEN IN BESTANDSGEBÄUDEN
12. MODELL 4: KLEINES WOHNGBÄUDE IM QUARTIER
13. BETRACHTUNG WIRTSCHAFTLICHKEIT
14. ZUSAMMENFASSUNG
15. CHECKLISTE BARRIEREFREIHEIT

QUELLEN

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

IMPRESSUM

1. ANLASS UND ZIEL

Konzepte für ein inklusives Wohnen bilden bei Wohnungsbauprojekten weiterhin die Ausnahme. Ob und wie solche Vorhaben im Rahmen des üblichen Wohnungsbau möglich sind, wird in dem Forschungsprojekt „Wohnen-selbstbestimmt!“ untersucht.

Die meisten Menschen mit Behinderung wollen, unabhängig von ihrem Unterstützungsbedarf, wohnen wie andere Menschen auch. Das Projekt „Wohnen selbstbestimmt!“ unterstützt diese Bestrebungen in Nordrhein-Westfalen. Die Realität sieht allerdings noch anders aus: Menschen mit Behinderung, insbesondere mit komplexen Behinderungen und hohem Unterstützungsbedarf leben in aller Regel in Wohnheimen, unabhängig davon, was sie sich wünschen. Zwar existieren in NRW diverse kleinere Wohnprojekte, die den Weg vom Wohnheim hin zum „normalen“ Wohnen erprobt haben. Doch sie bilden die Ausnahme.

Menschen mit Behinderung fordern Alternativen zum Wohnheim. Das Projekt „Wohnen selbstbestimmt“ sucht realisierbare Wohnkonzepte und treibt deren Umsetzung voran.

Durchgeführt wird das Projekt von der Stiftung Bethel und der Lebenshilfe NRW, gefördert durch die Stiftung Wohlfahrtspflege. Die wissenschaftliche Federführung liegt beim Institut für Gesundheitsökonomie und Klinische Epidemiologie (IGKE) des Universitätsklinikums Köln.

Das Projekt „Wohnen-selbstbestimmt“ hat das Ziel, dass Menschen mit Behinderung und einem hohen Unterstützungsbedarf zukünftig tatsächlich Wahlmöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Wohn- und Unterstützungsformen eröffnet werden können. Dazu werden im Projekt Wohnkonzepte, Unterstützungsformen sowie Empfehlungen zur Anpassung, Veränderung und Weiterentwicklung bestehender rechtlicher und organisatorischer Rahmenbedingungen entwickelt. Im Rahmen einer wissenschaftlich begleiteten Nutzerbefragung wurden die Anforderungen an Wohnkonzepte für ein selbst bestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermittelt.

In der Planungswerkstatt sollten neue räumliche und technische Lösungen entwickelt und die damit verbundenen Kosten untersucht werden. Vier ausgewählte Architekturbüros haben an Hand von Referenzprojekten vier unterschiedliche Modelle des Wohnens geplant und kostentechnisch bewertet. Aus diesen Modellprojekten werden weiterführende Empfehlungen für zukunftsfähige Wohnkonzepte abgeleitet.

2. PROJEKTPARTNER

Stiftung Bethel

In Nordrhein-Westfalen werden die Wohn- und Unterstützungsangebote der Stiftung Bethel in der Eingliederungshilfe durch den Stiftungsbereich Bethel.regional entwickelt und bereitgestellt. Im Jahr 1990 wurden ca. 3.150 Menschen mit Behinderungen an nur drei Standorten in Westfalen ausschließlich im Rahmen stationärer Angebote unterstützt. Seit Anfang der 1990er Jahre baut Bethel dezentrale, flexible und gemeinwesenorientierte Unterstützungsangebote in Westfalen auf, damit Menschen mit Behinderungen die benötigte Unterstützungsleistung in ihrem Lebensumfeld erhalten können. Bis 2016 konnten an den ehemaligen Kernstandorten ca. 1.500 stationäre „Plätze“ abgebaut werden. Gleichzeitig wurden in verschiedenen Städten in Nordrhein-Westfalen neue stationäre Wohn- und Unterstützungsangebote in einer Größenordnung von ca. 1.100 „Plätzen“ geschaffen. In diesem Zusammenhang wurden sowohl „klassische Wohnheime“ als auch verschiedene kleinere und inklusive Wohnprojekte realisiert.

Wichtige Elemente beim Aufbau dezentraler und inklusiver Unterstützungsensembles waren sowohl der Aufbau ambulanter Unterstützungsstrukturen als auch die Entwicklung des Intensiv Ambulant Unterstützten Wohnens (IAUW). Das IAUW ist ein ambulantes Angebot für volljährige Menschen mit Behinderung im Sinne des § 53 SGB XII, deren Hilfebedarf üblicherweise in einem stationären Setting abgebildet wird.

Damit auch Menschen mit einem hohen Unterstützungsbedarf von dieser Entwicklung profitieren können, gilt es sowohl die Wohn- als auch die Unterstützungskonzepte weiter zu entwickeln. Auch die Anforderungen aus dem BTHG erfordern eine Weiterentwicklung.

Die im Rahmen der Schaffung von unterschiedlichsten Wohn- und Unterstützungsangeboten gemachten Erfahrungen und Kompetenzen will Bethel.regional als Antragsteller und Projektleitung, in Kooperation mit der Lebenshilfe NRW, einsetzen, um Wohn- und Unterstützungsangebote in Westfalen weiter zu entwickeln mit dem Ziel Wahl- und Teilhabemöglichkeiten von Menschen mit Behinderungen zu erweitern.

Lebenshilfe NRW

Die Lebenshilfe NRW ist seit 1964 der Landesverband für die heute 76 eigenständigen Orts- und Kreisvereinigungen der Lebenshilfe in Nordrhein-Westfalen. Das Ziel der Lebenshilfe ist die größtmögliche Teilhabe von Menschen mit geistiger Behinderung und Schwerstmehrfachbehinderung.

Die Lebenshilfe NRW setzt sich dafür ein, dass jeder Mensch mit geistiger Behinderung so selbstständig wie möglich leben kann, und dass ihm so viel Schutz und Hilfe zuteilwird, wie er individuell benötigt.

Die Lebenshilfe sichert Menschen mit geistiger Behinderung und ihren Angehörigen lebenslang eine umfassende Lebensqualität, die von Selbstbestimmung, Partizipation und Teilhabe am Leben in der Gesellschaft geprägt ist.

Dazu hat die Lebenshilfe in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren zahlreiche Angebote geschaffen, die sich von der Frühförderung über Wohn- und Arbeitsangebote bis hin zu Freizeitangeboten erstrecken. Die Lebenshilfe NRW ist Leistungsanbieter verschiedenster Wohn- und Betreuungsangebote und sie ist Netzwerker und Interessenvertretung für die Menschen mit Behinderung vor Ort in den jeweiligen Sozialräumen, Kommunen und als Landesverband auf Landes- und Bundesebene.

In den vergangenen Jahren konnten in den unterschiedlichsten Regionen in NRW immer wieder neue, alternative ambulante Wohnangebote für Menschen mit geistiger Behinderung und Schwerstmehrfachbehinderung aufgebaut und geschaffen werden. Diese neueren Wohnprojekte kennzeichnet, dass sie von Beginn an inklusiv strukturiert, in kleinerer Größe als die bisherigen 24er

Einheiten und mit hoher Beteiligung der Nutzer/innen und Selbstvertreter/innen umgesetzt werden. Ebenso werden diese Projekte bereits in der Planungs- und Umsetzungsphase von einer Sozialraum- und Gemeinwesenarbeit begleitet.

Die so entstandenen und abrufbaren Erfahrungen mit den ergänzenden und alternativen Wohnmöglichkeiten gegenüber dem stationären Wohnen, werden mit in das beauftragte Projekt „Wohnen-selbstbestimmt“ einfließen.

Institut für Gesundheitsökonomie der Uniklinik Köln

Das Institut für Gesundheitsökonomie und Klinische Epidemiologie der Universität zu Köln (IGKE) ist eine interdisziplinäre Einrichtung in der Medizinischen Fakultät der Universität zu Köln. Direktor ist Univ.-Prof. Dr. med. Dr. sc. (Harvard) K. W. Lauterbach, zurzeit Mitglied des Deutschen Bundestages. Die kommissarische Leitung des IGKE wird durch Frau Univ.-Prof. Dr. med. Stephanie Stock (Professur für angewandte Gesundheitsökonomie und patientenzentrierte Versorgung) übernommen.

Die Klinische Epidemiologie, Gesundheitsökonomie und die Qualitätssicherungsforschung bieten Möglichkeiten zur vergleichenden Bewertungen diagnostischer oder therapeutischer Verfahren bezüglich ihrer Kosten und ihrer medizinischen Konsequenzen. Diese Forschungsgebiete sind in der Lage, die Entscheidungen im Gesundheitswesen auf eine fundierte Grundlage zu stellen und eine Abwägung von Vor- und Nachteilen von Alternativen bereit zu stellen. Dabei können sowohl die Sichtweisen der Gesellschaft, der Patienten, der Krankenversicherungen als auch der Leistungserbringer berücksichtigt werden. Ziel ist es immer, die vorhandenen Mittel so einzusetzen, dass die Versorgung wirksam verbessert wird unter Beachtung der dabei entstehenden Kosten. Grundsätzlich müssen bei der Umsetzung von Studienergebnissen medizinische, ökonomische und ethische Aspekte berücksichtigt werden.

3. AUSGANGSITUATION UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen als auch Menschen mit Behinderungen selbst fordern Alternativen zur klassischen stationären Unterstützung in einem Wohnheim für 24 Menschen. Dies gilt auch für Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf.

Der Artikel 19 „Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft“ der UNBRK sieht für Menschen mit Behinderung das Recht vor, mit „gleichen Wahlmöglichkeiten wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben“ (Beauftragte der Bundesregierung für die Belange behinderter Menschen 2014, 29). Dies bedeutet, dass die Lebensbedingungen von Menschen mit Behinderungen im Grundsatz den allgemeinen Lebensbedingungen in der Gesellschaft gleichen sollen (Prinzipien von Subsidiarität, Normalität und Inklusion). Die Vertragsstaaten des Übereinkommens gewährleisten, dass Menschen mit Behinderung „gleichberechtigt die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben, und nicht verpflichtet sind, in besonderen Wohnformen zu leben“ (ebd., 30). Ziel und damit auch geltendes deutsches Recht ist es, dass gemeindenahe Angebots- und Dienstleistungsstrukturen, barrierefreier (Miet-) Wohnraum wie auch Einrichtungen allen Menschen zugänglich sind und gleichermaßen zur Verfügung stehen. Insbesondere für Menschen mit Behinderungen müssen diese bedarfsentsprechend ausgerichtet sein (Beauftragte der Bundesregierung für die Belange behinderter Menschen 2014).

Im Bundesteilhabegesetz wird gefordert: „Die Leistungen zum Lebensunterhalt einschließlich Wohnen sollen wie bei Menschen ohne Behinderungen nach dem 3. oder 4. Kapitel des SGB XII bzw. nach dem SGB II erbracht werden.“ (Deutscher

Bundestag, Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Bundesteilhabegesetz – BTHG, Drucksache 18/9522 vom 05.09.2016, Seite 4). Zudem wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung des Wunsch- und Wahlrechts auch künftig jeder erwachsene Mensch mit Behinderung entsprechend seinen individuellen Bedarfen wohnen und sein Leben gestalten können soll. Die geplanten rechtlichen Rahmenbedingungen in der Eingliederungshilfe verpflichten damit eindeutig, dass für Menschen mit Behinderung die Bereitstellung der notwendigen Unterstützung in normalen Wohnformen ermöglicht werden muss.

4. VORHANDENE WOHNANGBOTE: AKTUELLE SITUATION

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in NRW ist bekannt (MBWSV 2015). Die aktuellen Verbesserungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus haben nicht zu einer Verbesserung der Wohnangebote für Menschen mit Behinderung geführt. In NRW existieren in Trägerschaft verschiedener Träger der Freien Wohlfahrtspflege diverse Projekte, die den Weg vom Wohnheim hin zum „normalen“ Wohnen erprobt haben. Der Stiftungsbereich Bethel.regional der v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel bietet in 18 Gebietskörperschaften Westfalens fachlich spezialisierte und wohnortnahe Unterstützungsleistungen mit dem Schwerpunkt Eingliederungshilfe Wohnen an und hat in der Vergangenheit in Kooperation mit Partnern (Investoren, gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaften etc.) ebenfalls solche „Prototypen“ entwickelt und realisiert. Diese orientieren sich an den Prinzipien Personenorientierung, Lebensweltorientierung, Unterstützungsleistungen aus einer Hand und sozialräumliche Orientierung.

Diese Konzepte waren allerdings nur mit erheblicher finanzieller Eigenleistung durch den Träger einmalig möglich und mit besonderen Vereinbarungen zur Unterstützung in diesen Kontexten realisierbar. Solange die Regelfinanzierung solcher Angebote für Investition wie Unterstützung noch in weiter Ferne liegt, profitieren nur vereinzelte Klientinnen und Klienten von entsprechend innovativen Entwicklungen.

Wesentliche Hemmnisse bei der Schaffung des dringend erforderlichen Wohnraumes stellen die unterschiedlichen Förderbereiche (BWB, WFB1), Zuständigkeiten, Regelwerke, gesetzlichen Vorgaben, die Finanzierung und die Fördermöglichkeiten dar. Die o. g. „Prototypen“ waren nur mit erheblichem Eigenkapitaleinsatz realisierbar. Für die notwendigen neuen und innovativen Wohnformen für Menschen mit Behinderung sind die Rahmenbedingungen und Grundlagen für die Finanzierung zur Schaffung von adäquatem Wohnraum in NRW weiterzuentwickeln.

Aktuell sind bei der Schaffung von Wohnangeboten im Rahmen der BWB weitere Gesetze, Durchführungsverordnungen, Richtlinien und Vorgaben einzuhalten, beispielsweise die Grundlagen zur Förderung einer Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe in der jeweils gültigen Fassung. Sowohl diese Vorgaben als auch die Finanzierungssystematik (45 m² pro Platz * Kostenhöchstwert) lassen eine wirtschaftliche Errichtung kleiner Wohneinheiten kaum zu. Im Ergebnis entstehen häufig klassische Wohnheime mit einem kleinen individuellen Bereich und dem „Zwang zur Gemeinschaft“, der nicht dem normalen Wohnen entspricht.

Bei der Schaffung von Wohnangeboten im Rahmen der WFB entstehen aktuell Wohnungen auf dem Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. In der Finanzierungssystematik und der Refinanzierung über die Miete werden aber besondere bauseitige Anforderungen, die bei Klientinnen und Klienten mit

hohem Unterstützungsbedarf deutlich über die Barrierefreiheit hinausgehen, nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt (Brandschutz, assistive Technologien, Rufsysteme, Anforderungen an Materialität ...). Zudem ist die Refinanzierung notwendiger gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten oder von Räumen, die zur Erbringung der Unterstützungsleistungen erforderlich sind, nicht eindeutig und auskömmlich geregelt.

Zu beachten sind zudem Wechselwirkungen zwischen den Wohn- und Unterstützungsangeboten. Heute ist es in der Regel so, dass Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf, insbesondere wenn dieser auch nachts zu decken ist, auf klassische Wohnheime verwiesen werden. Auch die Unterstützungsleistungen müssen den alternativen Wohnkonzepten angepasst werden und z. B. Refinanzierungslösungen für die Unterstützung im Sozialraum zulassen.

5. ZIELGRUPPE

Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf

Im Fokus stehen bei diesem Projekt Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf, insbesondere solche mit einem Bedarf an hoher Unterstützungssicherheit (im Allgemeinen an 365 Tagen und 24 Stunden) und mit dem Wunsch, in einer eigenen Wohnung leben zu wollen. „Diagnostisch“ lässt sich der Personenkreis wie folgt einordnen:

Menschen mit geistiger und/oder komplexer Behinderung, auch mit hohem Unterstützungsbedarf

Menschen mit psychischer Erkrankung (inklusive Sucht), auch mit hohem (ggf. schwankendem) Unterstützungsbedarf

Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen, auch mit hohem Unterstützungsbedarf

Perspektive der Nutzer/-innen

Die Dringlichkeit einer flächendeckenden Neu- und Umgestaltung der Versorgungsstrukturen aus Nutzer/-innen-Perspektive ergibt sich nicht nur aus der Beobachtung der praktischen Evidenz des Unterstützungsalltages sowie der Entwicklungen der letzten 40 Jahre, sondern zeigt sich insbesondere in Ergebnissen zahlreicher wissenschaftlicher Studien: Die Entscheidungsfreiheit bezüglich der eigenen Lebens- und Wohnbedingungen ist ein wesentliches Kriterium für die individuelle Lebenszufriedenheit. Eine Studie zu den Bedingungen der Teilhabe von Menschen mit geistiger Behinderung ergab, dass die Zufriedenheit mit der Wahl der Wohnung mit der Möglichkeit der Mit- und

Selbstbestimmung über die Wohnung steigt (Hanslmeier-Prockl 2009). Die Wünsche und Bedarfe der Betroffenen sind sehr vielschichtig und heterogen, darum werden flexible Wohnformen benötigt. Konkrete Vorstellungen sind das Bewohnen einer eigens gemieteten Wohnung mit weniger als vier Mitbewohner/-innen, um Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre zu haben (Schützhoff 2008). Weitere wichtige Aspekte sind Sozialraumorientierung und teilhabeorientierte Wohnkonzepte (ebd.) sowie die Einbindung in ein soziales Netzwerk mit Menschen ohne Behinderung (Metzler & Rauscher 2004). Die Erhebung von Wohnwünschen von Menschen mit Behinderung zeigt, dass lediglich ein Bruchteil der Befragten in einem Heim (ebd.) oder mit Angehörigen zusammen leben will (Seifert 2010, 18). Unzufriedenheit ergibt sich insbesondere durch eine unzureichende soziale Einbindung in das Wohnumfeld (Seifert 2010, 17). Dies betrifft alle Wohnformen und weist auf die Notwendigkeit hin, Wohn- und Betreuungsmodelle zu entwickeln, die das Wohnen in einem normalen Wohnumfeld im Quartier ermöglichen und die soziale Teilhabe fördern. Auch im Bereich der seelisch behinderten Menschen liegen mittlerweile zahlreiche Studien und wissenschaftliche Arbeiten zum Thema Wahlfreiheit und Rehabilitationserfolg vor (siehe u. a. Richter u. Steinhart 2016). Die Deinstitutionalisierung der letzten Jahrzehnte hat weder zur Inklusion noch zu einer wirksamen Integration von Menschen mit seelischen Behinderungen geführt (Richter & Hoffmann 2016, 12). Studien zeigen, dass sich erlebte Wahlfreiheit bezüglich der eigenen Lebens- und Wohnumstände, Autonomie und Inklusion vorteilhaft auswirken (Richter, Hertig & Hoffmann 2016).

6. VERFAHREN / PLANUNGSWERKSTATT

Im Rahmen einer Planungswerkstatt mit Mehrfachbeauftragung wurden vier Architekturbüros, die sich durch best-practice-Projekte und Auszeichnungen beim Landespreis NRW 2017 ausgezeichnet haben, eingeladen die Planungsaufgaben zu bearbeiten. Die ausgewählten Büros sind 3pass Architekten aus Köln, Güldenbergs Architektur aus Gelsenkirchen, schultearchitekten aus Köln und HWR | Ramsfjell Architekten aus Dortmund

7. PLANUNGSAUFGABE UND ZIELE

Die Teilnehmer/innen sollten ein Wohnkonzept entwickeln, in dem Menschen mit Behinderungen und einem hohen Unterstützungsbedarf selbstbestimmt und inklusiv in eigenen Wohnungen in einem Gebäude und in Nachbarschaft mit Menschen ohne Behinderungen leben können. An Hand eines modellhaften Wohnkonzeptes sollten die Anforderungen geprüft und kostentechnisch bewertet werden. Die Wohnkonzepte wurden im Vergleich mit unterschiedlichen Referenzprojekten, die in Abstimmung mit den Projektpartnern ausgewählt werden, geplant. Bei den Referenzprojekten handelt es sich um Wohnungsbauprojekte der Teilnehmer, die den Anforderungen der jeweiligen zu untersuchenden Modelle entsprechen. Ziel des Verfahrens ist es aus diesen Wohnkonzepten Empfehlungen zur Anpassung, Veränderung und Weiterentwicklung bestehender rechtlicher und organisatorischer Rahmenbedingungen zu entwickeln und eine Einschätzung der Kostenentwicklung zu gewinnen.

Analyse / Recherche

In einem ersten Schritt sollten die Teilnehmer/innen prüfen in wie weit die bisher gültigen Richtlinien und Verordnungen für den zu untersuchenden Modellfall gültig sind. Dabei sollte gerade auch geprüft werden, ob in den Richtlinien formulierte Schutzbedürfnisse sinnvoll und wirtschaftlich umgesetzt werden können oder ob ggf. die Schutzbedürfnisse auf andere Weise befriedigt werden können. Hier sind insbesondere die Anforderungen Brandschutz und die Anforderungen an Rettungswege/Flurbreiten zu beachten gewesen. Die Ergebnisse des Analyse-/Rechercheteils wurden im Rahmen des Zwischenkolloquium mit ersten Ideenskizzen vorgestellt und diskutiert werden.

Verordnungen und Richtlinien

Die folgenden Verordnungen und Richtlinien wurden bei der Planung berücksichtigt: Landesbauordnung NRW, Wohn- und Teilhabegesetz NRW (WTG), Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen (17.03.2011), Erläuterungen zur Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege und Betreuungsleistungen, Wohnbauförderungsbestimmungen (WFB) Stand 2018, DIN 18040 für barrierefreies Bauen Arbeitsstättenverordnung (Dienstzimmer)

Planungsaufgabe

Die Teilnehmer/innen sollten eine Entwurfsplanung für vier unterschiedliche modellhafte Wohnkonzepte erstellen. Jede/r Teilnehmer/in bearbeitete einen Modellfall. Dabei galt es zum einen Grundrisslösungen für die unterschiedlichen Wohnungstypen und zum anderen Lösungen für die Einbindung der Wohnungen in die Gebäudestruktur zu finden.

Modellplanungen

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung sollten unterschiedliche Modelle/Wohnkonzepte untersucht werden. Für alle Modelle ist ein Wohnungsmix von 50% Wohnungen für Rollstuhlnutzer (Anforderungen gemäß WFB 2018) und davon eine Wohnung für besonderen Pflegebedarf vorzusehen.

Modell 1: Eingestreute Wohnungen im Quartier

In einer größeren Wohnanlage mit ca. 60 Wohnungen sollen 8 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geplant werden. Die Wohnungen sollen eingestreut in der ganzen Wohnanlage verteilt liegen. Eine Wohnung ist als Wohnung für 2 Personen einzuplanen. Zusätzlich sind ein Dienstzimmer und ein Raum für Begegnungen im Quartier einzuplanen.

Modell 2: Wohnungen als „Cluster“ im Quartier“

In einer größeren Wohnanlage mit ca. 60 Wohnungen sollen 4-8 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geplant werden. Die Wohnungen sollen an einem Flur liegen. Eine Wohnung ist als Wohnung für 2 Personen einzuplanen. Zusätzlich sind ein Dienstzimmer und ein Gemeinschaftsraum einzuplanen. Diese sollten ebenfalls am Flur liegen. Zusätzlich ist ein Raum für Begegnungen im Quartier vorzusehen.

Modell 3: Wohnungen in Bestandsgebäuden

In ein Bestandsgebäude mit 8-10 Wohnungen sollen 4-6 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geplant werden.. Zusätzlich sind ein Dienstzimmer und ein Gemeinschaftsraum einzuplanen. Zusätzlich ist ein Raum für Begegnungen im Quartier vorzusehen.

Modell 4: Kleines Wohngebäude im Quartier

In ein kleines Wohngebäude mit 6-8 Wohnungen sollen 4-6 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geplant werden. Zusätzlich sind ein Dienstzimmer und ein Gemeinschaftsraum einzuplanen. Zusätzlich ist ein Raum für Begegnungen im Quartier vorzusehen.

Wohnungen

Im Rahmen der Nutzerbefragungen und der Literaturrecherche wurden Anforderungen an die Wohnungen und das Umfeld ermittelt. Die entscheidende Erkenntnis der Untersuchungen war, dass grundsätzlich ein großer Wunsch nach einer **„normalen“ Wohnung** besteht.

Die normale Wohnung

Die „normale Wohnung“ sollte eine Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, eigenem Bad, eigener Küche, Balkon oder Terrasse sein. Es sollte Platz da sein, um Gäste empfangen zu können, kein Gästezimmer, aber ein Besucher-WC. Es sollte Möglichkeiten des Rückzugs geben. Es sollte zusätzlichen Stauraum und ein Platz für den Rollstuhl geben. Es sollte ein Ort sein, den die Nutzer selber gestalten können und an dem sie sich sicher fühlen. Er sollte speziellen Bedarfen gerecht werden und umgestaltet werden können

Wohnungstypen

Für die Modelluntersuchungen sind aus den oben genannten Ergebnissen vier Wohnungstypen definiert worden. Planungsgrundlage für alle Wohnungen waren die Anforderungen der WBF 2018. Die Wohnungen sollten mit flexiblen Grundrissen geplant werden. Sowohl ein „offener“ Wohnraum als auch ein Grundriss, in dem Küche, Wohnen, Schlafen klar räumlich getrennt sind, sollten realisiert werden können.

Zur Veranschaulichung der Wohnungstypen erhielten die Teilnehmer/innen fiktive Biographien von Menschen mit Behinderungen. Diese Biographien verdeutlichen die individuellen Anforderungen an die Wohnungen.

Wohnung für eine Person

Steckbrief: Anna Weiß

Eine Wohnung für eine Person mit max. 47qm Wohnfläche nach WFB NRW 2018

Steckbrief

Name: Anna Weiß
 Beeinträchtigung: Intelligenzminderung, Impulskontrollstörungen, Persönlichkeitsstörungen, Epilepsie
 Alter: 29
 Interessen / Hobbies: Musik hören, X-Box, TV, Nachtleben
 Soziales Umfeld: Single, hat Freund*innen
 Nächste Verwandte: zerrüttetes Elternhaus mit Sucht und Missbrauch
 Beruf / Arbeit: Werkstätten für behinderte Menschen
 Sorgen / Ängste: unbekannte Situationen
 Wünsche / Träume: normale Familie, Haus und Auto

Wo und wie ich wohne & welche Unterstützung ich brauche:

Wohnform: Eigene Wohnung, kein Anforderung an Barrierefreiheit

Bedarf an Wohnen & Mobilität:

Straßenbahn- und ÖPNV-Anbindung
 Supermarkt und andere Infrastruktur in der Nähe
 Zugang zur Stadtmitte und zur neuen Schmiede – Konzerte, Bistro, Café

Bedarf an Soziales / Nachbarschaft:

Wohnt allein
 täglicher Kontakt zu Mitarbeiter*innen
 Grüß-Kontakte im Treppenhaus
 Mietshaus mit weiteren Mietseinheiten
 In Nachbarschaft mit Einzelpersonen und Familien
 Kleine Cafés und Läden
 Stadtmitte

Bedarf an Individuelles Leben & Unterstützung:

Begleitung bei den Dingen des alltäglichen Lebens (Einkaufen, Termine, hauswirtschaftliche Verrichtungen)
 Epilepsie-Überwachung (auch Nachts)
 Erinnerung an Medikamenteneinnahme & -dosierung
 Beratung und Begleitung beim Umgang mit Medien
 Begleitung in Krisensituationen, z.B. Zukunftsängste, Beziehungsstress, Anfälle
 Begleitung bei Familienkontakten

Wohnung für eine Person mit Rollstuhl

Steckbrief: Petra Schulz

Eine rollstuhlgerechte Wohnung für eine Person mit max. 55 qm Wohnfläche, WFB NRW 2018. In dieser Wohnung sollte zusätzlicher Stauraum, ein Besucher-WC und ein Abstellplatz für einen Rollstuhl berücksichtigt werden.

Steckbrief	
Name:	Petra Schulz
Beeinträchtigung:	Komplexe körperliche Behinderung, keine verbale Sprache, Inkontinenz
Alter:	58
Interessen / Hobbies:	Musik hören, taktile Stimulation, Baden gehen
Soziales Umfeld:	täglicher Kontakt zu Mitarbeiter*innen, Familie
Nächste Verwandte:	Eltern und Geschwister
Beruf / Arbeit:	Werkstätte für behinderte Menschen
Sorgen / Ängste:	unbekannte Situationen
Wünsche / Träume:	Ruhe und hohe Verlässlichkeit

Wo und wie ich wohne & welche Unterstützung ich brauche:	
Wohnform:	Barrierefreie Wohnung Gemeinschaftsflächen (Begegnungsmöglichkeiten)
Bedarf an Wohnen & Mobilität:	Straßenbahn- und ÖPNV-Anbindung Supermarkt und andere Infrastruktur in der Nähe Internetzugang Unterhaltungsmedien (Fernsehen, Radio und Musik)
Bedarf an Soziales / Nachbarschaft:	Angehörige täglich Kontakt zu Mitarbeiter*innen Nachbarschaftskaffeetrinken Umgeben von Einzelpersonen und Familien Angehörige haben Kontakt zu Nachbarn Kleine Läden und Cafés
Bedarf an Individuelles Leben & Unterstützung:	Begleitung bei den Dingen des alltäglichen Lebens (Einkaufen, Termine, hauswirtschaftliche Verrichtungen ...) Körperliche Unterstützung beim Essen, Waschen und Duschen Transfer per Lifter von Rollstuhl zu Bett und Toilette Komplette Übernahme der Nahrungszubereitung + anreichen (motivieren + viel Zeit geben beim Schlucken da Verschluckungsgefahr) Ausreichende Trinkmengen anbieten (trinkt mit Strohhalm, ggf. Getränke andicken, viel Zeit geben da Verschluckungsgefahr)

Wohnung für eine Person mit Rollstuhl und besonderem Pflegebedarf

Steckbrief: Kurt Müller

Eine rollstuhlgerechte Wohnung für eine Person mit max , 55 qm Wohnfläche, WFB NRW 2018. In dieser Wohnung sollte zusätzlicher Stauraum, ein besucher-WC und ein Abstellplatz für einen Rollstuhl berücksichtigt werden.

Steckbrief

Name: Kurt Müller
 Beeinträchtigung: erworbene Hirnschädigung durch Schlaganfall im Alter von 47 Jahren, aktive Epilepsie, Tetraparese, Depression, kognitive Einschränkungen, kurze Konzentrationsfähigkeit, bedingte zeitlichen und räumliche Orientierung
 Alter: 63
 Interessen / Hobbies: alte Interessen wie Fußball und Reisen, sind nur bedingt möglich. Auf der Suche nach sinnstiftenden Freizeitaktivitäten
 Soziales Umfeld: punktueller Kontakt zu seinem Sohn, sein Hund, tägl. Kontakt zu Mitarbeiter*innen, Freunde beim Fußballgucken in Baumheide (selten)
 Nächste Verwandte: verheiratet, aber getrennt lebend und zwei erwachsene Kinder
 Beruf / Arbeit: Keine Arbeit mehr möglich
 Sorgen / Ängste: Beziehungsverlust zu Familie und Freunden
 Wünsche / Träume: So leben wie vorher

Wo und wie ich wohne & welche Unterstützung ich brauche:

Wohnform: barrierefreie Wohnung
 Normales innerstädtisches Mietshaus mit Unterstützungssicherheit
 weitere Appartements im Haus

Bedarf an Wohnen & Mobilität:
 Straßenbahn- und ÖPNV-Anbindung
 Supermarkt und andere Infrastruktur in der Nähe
 Körperliche Eingeschränktheit
 Assistenz notwendig für jegliche Mobilität
 Stadionbesuche
 Ausflüge in die Stadt

Bedarf an Soziales / Nachbarschaft:
 umgeben von Einzelpersonen und Familien
 täglicher Kontakt zu Mitarbeiter*innen
 Vereinzelte Grüß-Kontakte im Treppenhaus
 Barrierefreiheit
 Unterstützungssicherheit

Bedarf an Individuelles Leben & Unterstützung:
 Psychosoziale Unterstützung, Gesprächsmöglichkeiten bei Verlust- und Zukunftsängsten
 regelmäßige Gespräche mit fester Ansprechpartner/in
 Hilfe bei der Nutzung der technischen Assistenzsysteme
 Hilfe bei Termin- und Kalenderplanung
 Technische Assistenz, die auf seine individuellen Bedarfe zugeschnitten ist
 Erinnerung an Medikamenteneinnahme
 Therapeutische Angebote: Neuropsychologische Angebote, Ergotherapie, Logotherapie, Physiotherapie
 Epilepsie-Überwachung

Wohnung für 2 Personen

Ein Wohnung für 2 Personen, die gemeinsam leben möchten, mit 67qm Wfl., nach WBF NRW 2018. In dieser Wohnung sollten zwei getrennte Schlafbereiche und zwei getrennte Bäder vorgesehen werden.

Ergänzende Räume

Dienstzimmer

Es ist ein Dienstzimmer für die Betreuung von Menschen mit hohem Unterstützungsbedarf vorzusehen. Das Dienstzimmer sollte als kleine Wohnung geplant werden (max. 47qm). Somit kann die Wohnung, wenn kein Betreuungsbedarf vorliegt, vermietet werden. Für die Planung des Dienstzimmers die Arbeitsstättenverordnung berücksichtigt werden.

Gemeinschaftsraum

Für die Modelle 2-4 ist ein inklusiver Gemeinschaftsraum zu planen. Der Gemeinschaftsraum sollte mit einer Teeküche und einem rollstuhlgerechten WC geplant werden. Der Gemeinschaftsraum sollte als geförderter Gemeinschaftsraum geplant werden und für eine Wohnnutzung umgebaut werden können. Der Gemeinschaftsraum sollte im unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Wohnungen geplant werden.

Raum für Begegnungen im Quartier

Im Rahmen der Ermittlung der Nutzerwünsche hat sich herausgestellt, dass es ein großes Interesse der Nutzer gibt, mit der Nachbarschaft in Kontakt zu treten.

Der Raum soll eine Größe von ca. 80 qm haben. Er sollte unterschiedliche Formen der Begegnung z.B. Café, Werkstatt, Mikroökonomie ermöglichen. Er sollte im Erdgeschoss angeordnet sein.

Kellerersatzräume

Die Kellerersatzräume sollten möglichst in den Grundriss der Wohnungen integriert werden.

Serverraum

Es ist ein separater Serverraum zu berücksichtigen.

technische Anforderungen

Die Teilnehmer/innen sollten ein technisches Konzept planen, welches für die Wohnungen einen technischen Standard vorsieht (s. technische Anforderungen Standard) der bei weitergehenden Anforderungen nachgerüstet werden kann. Für die Wohnungen sollten die folgenden technischen Anforderungen als Standard berücksichtigt werden. Alle Wohnungen sollten über ein Patienten-/Personennotrufsystem verfügen. Es sollte für alle Wohnungen ein CAT7/Verkabelung mit einer Doppeldose je Wohnung vorgesehen werden. Alle Wohnungen haben den Ausstattungsstandard barrierefrei nach WFB. Die rollstuhlgerechten Wohnungen haben den Ausstattungsstandard barrierefrei, rollstuhlgerecht nach WFB.

8. MODELLPLANUNGEN

9. MODELL 1: EINGESTREUTE WOHNUNGEN IM QUARTIER

HWR Ramsfjell Architekten, Dortmund

Referenzprojekt: Neues Wohnen im Ostviertel, Aachen-Stollberg

(76 Wohneinheiten)

Aufgabenstellung Modell 1

In einer größeren Wohnanlage mit ca. 60 Wohnungen sollen 8 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geplant werden. Die Wohnungen sollen eingestreut in der ganzen Wohnanlage verteilt liegen. Eine Wohnung ist als Wohnung für 2 Personen einzuplanen. Zusätzlich sind ein Dienstzimmer und ein Raum für Begegnungen im Quartier einzuplanen.

Bei dieser Arbeit wurde ein besonderer Schwerpunkt auf die Beziehung von Innen und Außen gelegt, sowohl bei der Einstreuung der Wohnungen in das Quartier als auch bei der transparenten Gestaltung der Erschließungsflächen und der Anordnung der Gemeinschaftsräume.

Verknüpfung Innen- und Außenraum

Das Thema der Inklusion wurde konsequent von außen nach innen gedacht, um neue Flächen für nachbarschaftliche Kontakte und Kommunikation zu erzeugen. Neben erweiterten Eingangsbereichen und Terrassen an den Treppenhäuser, Mietergärten im geschützten Innenhof, wurden insbesondere die Treppenhäuser als transparente durchgesteckte Räume ausgebildet.

Gemeinschaftsbereiche

Der Raum für das Quartier wird im Erdgeschoss mit Kontakt zu Innenhof und zur Straßenseite vorgesehen.

Einstreuung

In der ursprünglichen Planung wurde ein Wohnungsmix angeboten, welcher im Wesentlichen aus 1-2 Zimmer Wohnungen, sowie 4-5 Zimmer Wohnungen bestand. Für die Planungsaufgabe wurden die neuen Wohnungen an möglichst unterschiedlichen Positionen im Quartier vorgesehen. Dadurch haben die Wohnungen zusätzliche Qualitäten wie z.B. Sichtbezug zum Innenhof oder Sichtbezug zum angrenzenden Sportbereich erhalten. Es zeigt sich dabei, dass die Wohnungen sich gut in die bestehende Struktur integrieren lassen.

Wohnungen

Im Detail wurden bei dieser Arbeit zwei Wohnungen genauer untersucht. Zum einen die Wohnung für eine Person (Typ: Petra Schulz) und die Wohnung für zwei Personen. Dabei zeigte sich, dass die Wohnung für eine Person mit Hilfe des Konzepts eines zuschaltbaren Raums, der für die Wohnung genutzt werden kann, aber auch als Dienstraum oder als erweiterte Erschließungsfläche dienen kann, an unterschiedlichen Stellen im Gebäude eingestreut werden kann. Am Beispiel der Aufteilungsvarianten zeigt sich, dass die zwei Personen Wohnung unterschiedlichste Anforderungen, wie eine 2er-WG oder ein Paarwohnung erfüllen kann.

Verordnungen/Richtlinien

Die förderrechtlich (WFB) wirksamen Überschreitungen der förderfähigen Flächen sind durch entsprechende Begründungen mit den zuständigen Förderbehörden abzustimmen. Außerdem sollte die Positionierung der neuen Wohnungen (Rollstuhl oder besonderer Pflegebedarf) mit der zuständigen Feuerwehr im Rahmen der Genehmigungsplanung abgestimmt werden.

Einschätzung der Wirtschaftlichkeit

Diese Arbeit zeigt, dass sich die neuen Wohnungen gut in die bestehende Struktur integrieren lassen. Die Überschreitungen der geforderten Wohnflächen nach WFB liegen unter den zulässigen 10%. Die Faktoren, die zu Kostensteigerungen führen sind in den gestiegenen Ausstattungsstandards wie Ausbildung Türen, Bad- und Kücheneinrichtung, sowie der aufwändigeren technischen Gebäudeausrüstung zu finden. Außerdem führen die Maßnahmen im Bereich der Erschließung und der Außenanlagen zu erhöhten Kosten und zu einer Reduzierung der vermietbaren Fläche. Auf Grund der Größe des Projekts mit 76 Wohneinheiten ergeben sich für das ganze Projekt Mehrkosten von ca. 3%.

Vermietbare Fläche nach Umplanung: 6.418 qm

Wohnfläche neue Wohnungen (ohne Dienstzi.): 400,86qm

Dienstzimmer: 70,43 qm

Baukostenschätzung (inkl. Tiefgarage) gerechnet auf das ganze Projekt:

Baukosten 300er+400er (brutto) 2.400,00€/qm Mietfläche (+2,92%)

Gesamtkosten inkl. NK (brutto) 3.068,00/qm Mietfläche (+2,97%)

Baukosten gerechnet auf die geplanten Wohnungen (400,86qm Wohnfläche):

Baukosten 300er+400er (brutto) 2735,00€/qm Wfl. (+22,00%)

(Preissteigerungsindex nach BKI für den Neubau von Wohngebäuden Stand 1/2018)

Mehrkosten Grundrissänderungen	0,00€/qm Wfl.
Mehrkosten gläserner Aufzug	595,00€/qm Wfl.
Mehrkosten rollstuhlgerechte Ausstattung	428,00€/qm Wfl.
Mehrkosten assistive Technologien	68,00€/qm Wfl.

Verminderung Mietflächen durch Einstreuung von 8 neuen Wohnungen: 50 qm

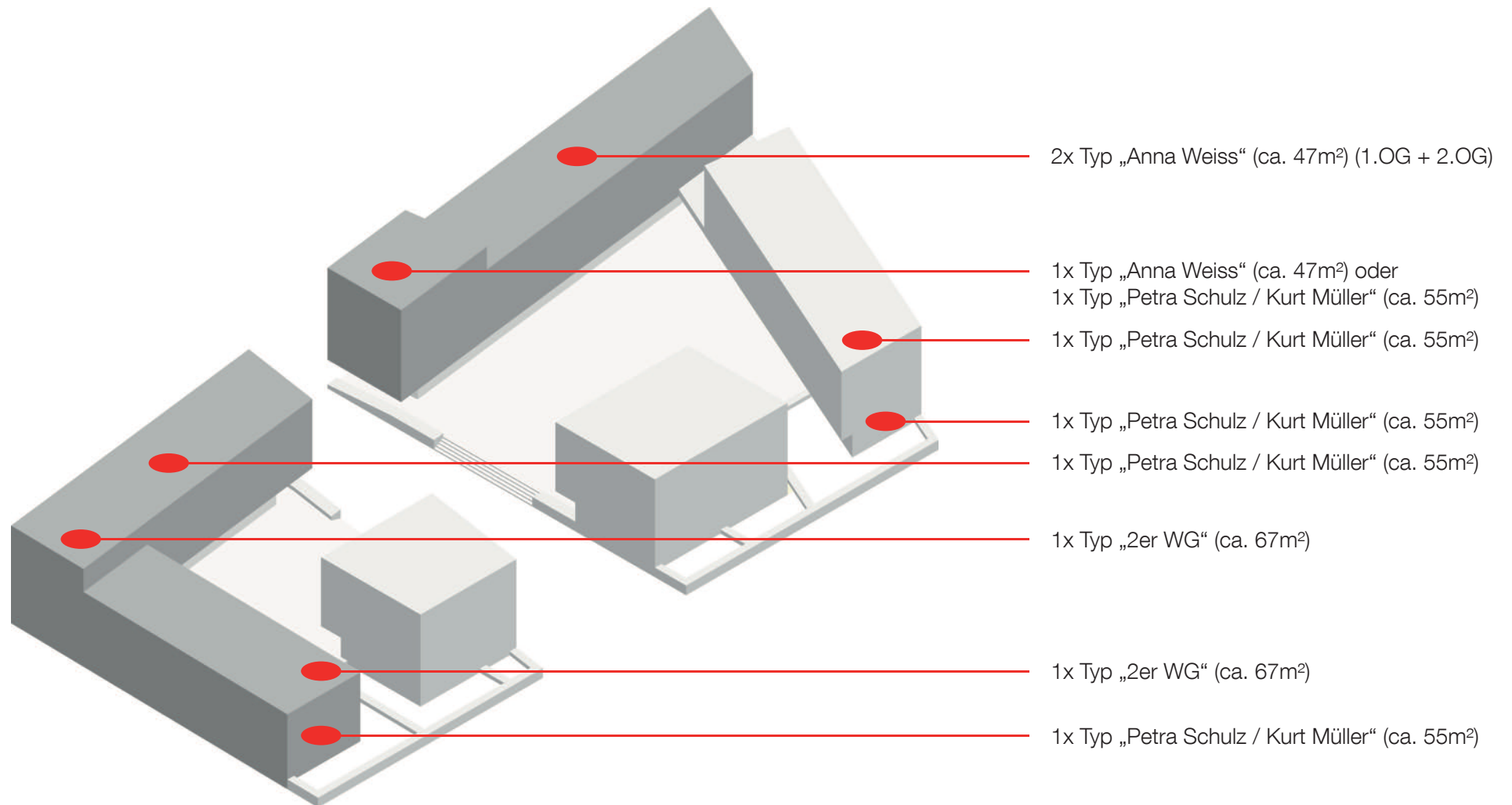
Verminderung Mietflächen durch Ausbildung Treffzonen im OG: 100 qm

Verminderung Mietflächen durch Ausbildung durchgesteckter Treppenh.: 40 qm

Verminderung Mietflächen durch Ausbildung Kommunikationszonen im EG: 80qm



Modell 1: Lageplan Referenzprojekt



Modell 1: Übersicht Position Wohnungen

EINGESTREUTE "EINZELWOHNUNG" IM 2.OG
(Mögliche Platzierung im Gesamtgrundriss)



DIREKTES WOHNUMFELD:

- Wohnsituation mit vielfältigen Blickbeziehungen auf den Hauptzugang in das Quartier, den Quartiershof und den lebendigen Strassenraum am Stolberger Platz
- Der exponierte Standort im Quartier erlaubt visuellen Kontakt mit dem öffentlichen Stadtraum (Inklusion)
- Vorgeschlagene Umplanung in mehreren Varianten denkbar (barrierefrei / rollstuhlgerecht)
- Einhaltung der Flächenobergrenzen durch Ausbildung von gemeinschaftlicher Fläche, welche als Treffzone mit Nachbarn und / oder Betreuungspersonal dienen kann.
- Aufwertung der Erschliessung durch "Durchstecken" des Treppenraums und Anordnung eines Glasaufzugs



BESTANDSGRUNDRISS 1:100



PRINZIPIEN IN DER UMLANUNG:

- Aufwertung der Erschliessung durch das "Durchstecken" des Treppenhauses und der gläsernen Ausbludung des Aufzugs
- Das statische System soll grundsätzlich nicht verändert werden
- Sofern möglich, soll die Position der Bäder beibehalten werden



WOHNTYP "Petra Schulz" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 1:

- rollstuhlgerechte Wohnung für eine Person
- Rollstuhlhalteplätze gem. DIN werden in Treppenraumaufweitung im EG angeboten
- Bad mit direktem Zugang vom Schlafzimmer (Badewanne nachrüstbar)
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 56,37m² Wohnfläche

WOHNTYP "Anna Weis" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 2:

- barrierefreie Wohnung für eine Person
- Loggia mit Kontakt zur Stolberger Strasse und zum Quartiershof
- Treffzone als Treppenaufweitung für Gespräche mit Nachbarn / Betreuern
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 44,97m² Wohnfläche

WOHNTYP "Anna Weis" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 3:

- barrierefreie Wohnung für eine Person
- Loggia mit Kontakt zur Stolberger Strasse und zum Quartiershof
- kleines Betreuungszimmer am Eingang / Flurausbildung mit separatem Abstellraum
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 44,51m² Wohnfläche

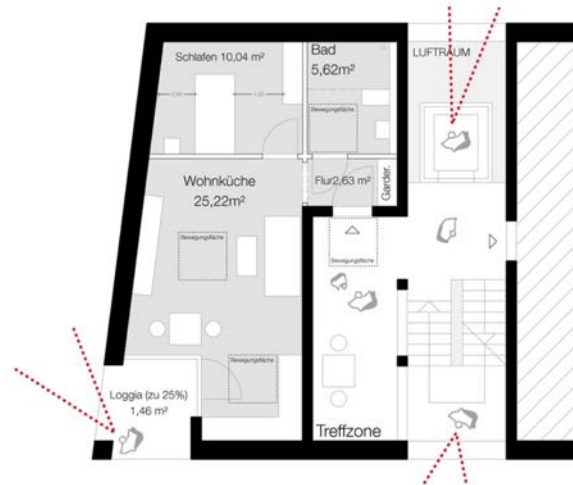
WOHNTYP "Petra Schulz" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 1:

- rollstuhlgerechte Wohnung für eine Person
- Rollstuhlabbstellplätze gem. DIN werden in Treppenraumaufweitung im EG angeboten
- Bad mit direktem Zugang vom Schlafzimmer (Badewanne nachrüstbar)
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 56,37m² Wohnfläche

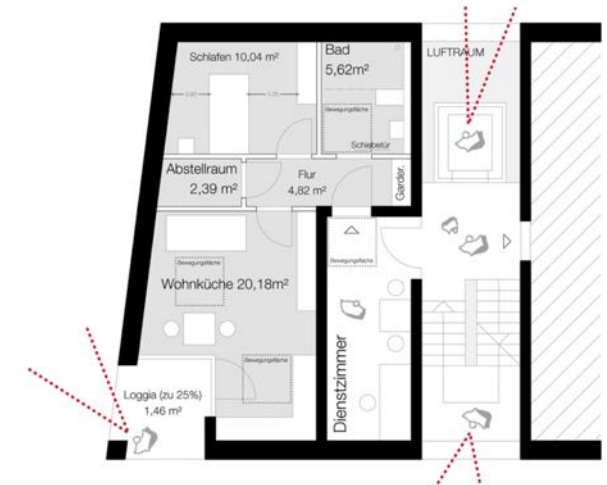
WOHNTYP "Anna Weis" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 2:

- barrierefreie Wohnung für eine Person
- Loggia mit Kontakt zur Stolberger Strasse und zum Quartiershof
- Treffzone als Treppenaufweitung für Gespräche mit Nachbarn / Betreuern
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 44,97m² Wohnfläche

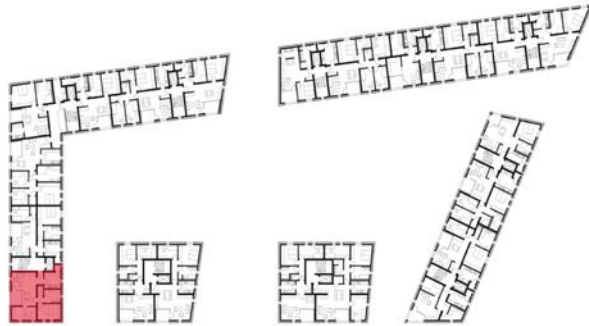
WOHNTYP "Anna Weis" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 3:

- barrierefreie Wohnung für eine Person
- Loggia mit Kontakt zur Stolberger Strasse und zum Quartiershof
- kleines Betreuungszimmer am Eingang / Flurausbildung mit separatem Abstellraum
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 44,51m² Wohnfläche

EINGESTREUTE "DOPPELWOHNUNG" IM 2.OG
(Mögliche Platzierung im Gesamtgrundriss)

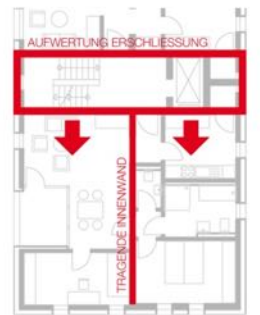


DIREKTES WOHNUMFELD:

- Wohnsituation mit vielfältigen Blickbeziehungen auf die Grünfläche inkl. Spielplatz im Süden, den Pausenhof der benachbarten Schule und den gemeinschaftlichen Quartiershof innerhalb des Wohngebiets
- beruhigter Standort im Quartiersinneren, fernab der Stolberger Strasse, jedoch mit zahlreichen Kontaktmöglichkeiten innerhalb des Quartiers
- Über das Treppenhaus in direkter Nachbarschaft zur 5er Senioren-WG im EG, sowie "regulären" geförderten Wohneinheiten in den beiden übrigen Geschossen
- Einhaltung der Flächenobergrenzen durch Vergrößerung des Treppenraums
- Aufwertung der Erschliessung durch "Durchstecken" des Treppenraums und Anordnung eines Glasaufzugs



BESTANDSGRUNDRISS 1:100



PRINZIPIEN IN DER UMLANUNG:

- Aufwertung der Erschliessung durch das "Durchstecken" des Treppenhauses und der gläsernen Ausbildung des Aufzugs
- Das statische System soll grundsätzlich nicht verändert werden
- Sofern möglich, soll die Position der Bäder beibehalten werden



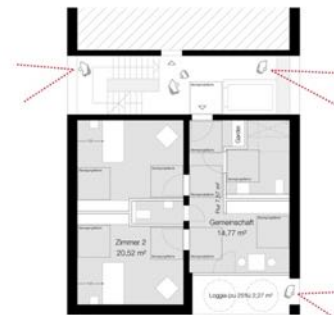
WOHNTYP "2er-WG R" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 1:

- rollstuhlgerechte 2 Personen Wohngemeinschaft
- Zwei direkt den Zimmern zugeordnete Duschbäder (Badewanne nicht nachrüstbar)
- Rollstuhlablestplätze gem. DIN werden in Treppenraumaufwertung im EG angeboten
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 74,80m² Wohnfläche (Überschreitung WBF um 7%)

WOHNTYP "2er-WG R" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 2:

- rollstuhlgerechte 2 Personen Wohngemeinschaft
- 1 nicht barrierefreies Besucher-WC + 1 gemeinsames, rollstuhlgerechtes Bad
- Rollstuhlablestplätze gem. DIN werden in Treppenraumaufwertung im EG angeboten
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 75,45m² Wohnfläche (Überschreitung WBF um 8%)

WOHNTYP "2er-WG B" 1:100

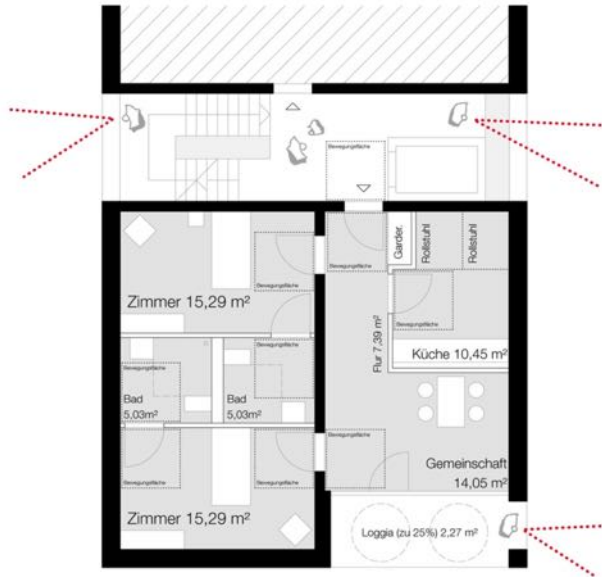


SONDERWOHNEN VARIANTE 3:

- barrierefreie 2 Personen Wohngemeinschaft
- 2 gleichwertige, barrierefreie Bäder, erschlossen über den Eingangstür
- große Individualbereiche, dafür minimierter gemeinschaftlicher Bereich
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 74,90m² Wohnfläche (Überschreitung WBF um 10%)

Modell 1: Übersicht „Doppelwohnungen“

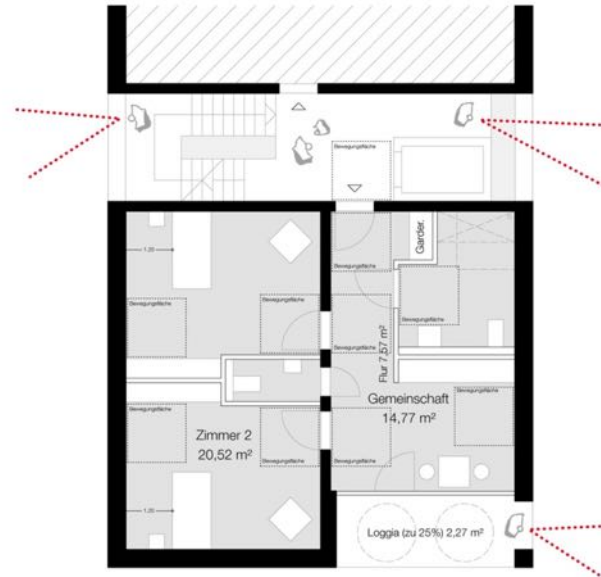
WOHNTYP "2er-WG R" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 1:

- rollstuhlgerechte 2 Personen Wohngemeinschaft
- Zwei direkt den Zimmern zugeordnete Duschbäder (Badewanne nicht nachrüstbar!)
- Rollstuhlabbstellplätze gem. DIN werden in Treppenraumaufweitung im EG angeboten
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 74,80m² Wohnfläche (Überschreitung WBF um 7%)

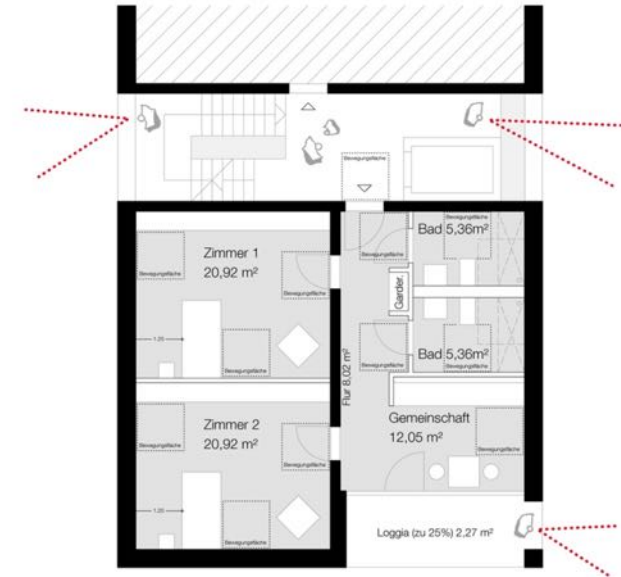
WOHNTYP "2er-WG R" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 2:

- rollstuhlgerechte 2 Personen Wohngemeinschaft
- 1 nicht barrierefreies Besucher-WC + 1 gemeinsames, rollstuhlgerechtes Bad
- Rollstuhlabbstellplätze gem. DIN werden in Treppenraumaufweitung im EG angeboten
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 75,45m² Wohnfläche (Überschreitung WBF um 8%)

WOHNTYP "2er-WG B" 1:100



SONDERWOHNEN VARIANTE 3:

- barrierefreie 2 Personen Wohngemeinschaft
- 2 gleichwertige, barrierefreie Bäder, erschlossen über den Eingangsfür
- große Individualbereiche, dafür minimierter gemeinschaftlicher Bereich
- Wohnungsbezogene, barrierefrei erreichbare Abstellräume werden im UG angeboten
- 74,90m² Wohnfläche (Überschreitung WBF um 10%)

Modell 1: Vergrößerung Grundrisse „Doppelwohnungen“

Kostenaufstellung am Beispiel einer 2-Personen-WG - Vergleich Bestand / Neuplanung

KG			Menge Bestand	Menge Neuplanung	ME	EP	GP Bestand € n.	GP Neuplanung € n.	Differenz € n.	Differenz € b.	Differenz %	
3	Bauwerk-Baukonstruktion											
		31	Baugrube	0,00	0,00	m³	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		32	Gründung	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		33	Außenwände	90,71	77,51	m²	329,06	29.849,03	25.505,44	-4.343,59	-5.168,87	
		34	Innenwände	102,31	96,74	m²	194,07	19.855,30	18.774,33	-1.080,97	-1.286,35	
			Innentüren	8,00	5,00	Stck	918,16	7.345,28	4.590,80	-2.754,48	-3.277,83	
			Zulage Türen rollstuhlgerecht	0,00	5,00	Stck	2.000,00	0,00	10.000,00	10.000,00	11.900,00	
		35	Decken (als Deckenflächen)	76,58	74,72	m²	220,78	16.907,33	16.496,68	-410,65	-488,67	
			Deckenfläche Loggia	6,92	9,85	m²	220,78	1.527,80	2.174,68	646,89	769,79	
			Decken (als Bodenflächen)	76,58	74,72	m²	220,78	16.907,33	16.496,68	-410,65	-488,67	
			Bodenfläche Loggia	6,92	9,85	m²	220,78	1.527,80	2.174,68	646,89	769,79	
		36	Dächer	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		37	Baukonstruktive Einbauten (Einbauküche)	0,00	1,00	Stck	12.000,00	0,00	12.000,00	12.000,00	14.280,00	
		39	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			Summe KG 300					93.919,87	108.213,30	14.293,43	17.009,18	15,2%
4	Bauwerk-Technische Anlagen											
		41	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen									
			Badewanne	1,00	0,00	Stck	350,00	350,00	0,00	-350,00	-416,50	
			Dusche	1,00	2,00	Stck	530,00	530,00	1.060,00	530,00	630,70	
			Zulage Ausstattung rollstuhlgerecht	0,00	1,00	Stck	3.000,00	0,00	3.000,00	3.000,00	3.570,00	
		42	Wärmeversorgungsanlagen	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		43	Lufttechnische Anlagen	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		44	Starkstromanlagen									
			Zulage Verkabelung Notrufanlage/ Türen	0,00	1,00	Stck	1.500,00	0,00	1.500,00	1.500,00	1.785,00	
		45	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen									
			zentrale Alarm-/ Notrufanlage	0,00	1,00	Stck	1.900,00	0,00	1.900,00	1.900,00	2.261,00	
		46	Förderanlagen	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		47	Nutzungsspezifische Anlagen	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		48	Gebäudeautomation	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		49	Sonstige Maßnahmen	0,00	0,00	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			Summe KG 400					880,00	7.460,00	6.580,00	7.830,20	7,0%
			Summe aus KG 300+400					94.799,87	115.673,30	20.873,43	24.839,38	22,2%

Hinweis: Grundlage ist die Kostenberechnung HWR 12/2012 zuzügl. Preissteigerungsindex nach BKI für den Neubau von Wohngebäuden Stand 1/2018

Modell 1: Kostenschätzung „Doppelwohnungen“

10. MODELL 2: WOHNUNGEN ALS „CLUSTER“ IM QUARTIER

3pass Architekten und Stadtplaner, Köln

Referenzprojekt: Wohnbebauung Frohnhof, Brühl Vochem

30 Wohneinheiten + (Arztpraxen, Büros und ein Café) in 3 Häusern

Aufgabenstellung Modell 2

In einer größeren Wohnanlage mit ca. 60 Wohnungen sollen 4-8 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geplant werden. Die Wohnungen sollen an einem Flur liegen. Eine Wohnung ist als Wohnung für 2 Personen einzuplanen. Zusätzlich sind ein Dienstzimmer und ein Gemeinschaftsraum einzuplanen. Diese sollten ebenfalls am Flur liegen. Zusätzlich ist ein Raum für Begegnungen im Quartier vorzusehen.

Kern dieser Arbeit ist die Umgestaltung des 1. Obergeschosses von Haus 3 unter besonderer Berücksichtigung einer Laubengangerschließung und der statischen Auswirkungen auf die darunter und darüber liegenden Geschosse. In der ursprünglichen Planung befinden sich In diesem Geschoss sechs geförderte Wohnungen (1- und 2-Zimmer Wohnungen).

Einbindung in das Umfeld

Der Raum für das Quartier wird im Bereich des in der ursprünglichen Planung schon vorgesehenen Quartiers-Café in Haus 2 angeordnet. Der Raum liegt direkt am Quartiersplatz mit Außensitz.

Gemeinschaftsbereich

Der Gemeinschaftsraum und das Dienstzimmer befinden sich zentral neben dem Aufzug im Geschoss mit den neuen Wohnungen. Beide Räume entsprechen von den Flächen geförderten Wohnungen und können im Bedarfsfall umgenutzt werden.

Tragstruktur

Die bestehende Tragstruktur weist eine klare Zonierung in Schottenbauweise auf, die für die neuen Wohnungen übernommen werden kann. Kleinere Abweichungen, die sich durch die Positionierung des Gemeinschaftsraums ergeben, können in diesem System aufgefangen werden.

Wohnungen

Die Wohnungen sind als durchgesteckte offene Räume mit Loggien geplant. In Grundrissvarianten wird die Platzierung von Gäste-Wcs, erweiterten Abstellmöglichkeiten und größeren Freisitzen aufgezeigt.

Verordnungen/Richtlinien

Baurechtlich wird das Gebäude nicht als großer Sonderbau nach § 68 BauO NRW eingestuft. (s. a. Musterbauverordnung MBO 2012 §2(4)). Es ist aber mit den zuständigen Behörden abzustimmen, ob dieses Modell als „kleiner“ Sonderbau nach § 54 BauO NRW aufgefasst wird. Hier sind ggf. entsprechende Forderungen zu berücksichtigen. Unabhängig davon ist eine Brandschutzprüfung oder ein Brandschutzkonzept für dieses Modell angeraten.

Nach der Richtlinie über Bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen (2011) wird das Modell als Wohnnutzung eingestuft.

Die Größen der Wohnungen bewegen sich im Rahmen der förderrechtlichen Vorgaben (WFB).

Einschätzung der Wirtschaftlichkeit

Der Vergleich der Wohnfläche des Modellprojektes zum Bestand ergibt keine nennenswerte Veränderung. Die Minderflächen im Bereich der vermietbaren Fläche ergeben sich aus dem Dienstzimmer, dem Gemeinschaftsraum und den Maßnahmen im Bereich der Erschließungsflächen. Die Auswertung der Baukosten zeigt, dass auf die gesamten Projektkosten (Haus 1-3) Mehrkosten von ca. 3% zu erwarten sind. Die Mehraufwendungen bezogen auf das umgeplante Geschoss betragen für die 300er/400er Kosten ca. 24%.

Wohnfläche nach Umplanung: 2.660,00 qm

Wohnfläche neue Wohnungen (mit Gem.-raum und Dienstz.): 315,00qm

Wohnfläche neue Wohnungen (ohne Gem.-raum und Dienstz.): 234,20qm

Gemeinschaftsraum: 44,90qm

Dienstzimmer: 35,90qm

Baukosten (inkl. Tiefgarage) gerechnet auf das ganze Projekt:

Baukosten 300er+400er (brutto) 2.190,00€/qm Wfl. (+2,80%)

Gesamtkosten inkl. NK (brutto) 2.664,58/qm Wfl. (+2,97%)

Baukosten gerechnet auf die gepl. Wohnungen im 1. OG (315,00qm Wohnfläche):

Baukosten 300er+400er (brutto) 2.640,00€/qm Wfl. (+23,90%)

Mehrkosten Grundrissänderungen 153,00€/qm Wfl.

Mehrkosten rollstuhlgerechte Ausstattung 220,00€/qm Wfl.

Mehrkosten assistive Technologien 142,00€/qm Wfl.

Einschätzung Flächen

Wohnfläche Haus 3, 1. OG (inkl. Gem.-raum und Dienstz.): 315,00 qm

Verminderung Wohnflächen durch Planung neue Wohnungen: 0 qm



MODELL 2

„In einer größeren Wohnanlage mit ca. 60 Wohnungen sollen 4–8 WOHNUNGEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN geplant werden. Die Wohnungen sollen an einem Flur liegen. Eine Wohnung ist als Wohnung für 2 Personen einzuplanen. Zusätzlich sind ein DIENSTZIMMER und ein GEMEINSCHAFTSRAUM einzuplanen. Diese sollten ebenfalls am Flur liegen. Zusätzlich ist ein Raum für BEGEGNUNGEN IM QUARTIER vorzusehen.“

Modell 2: Übersicht Referenzgebäude



Modell 2: Ansicht Referenzgebäude



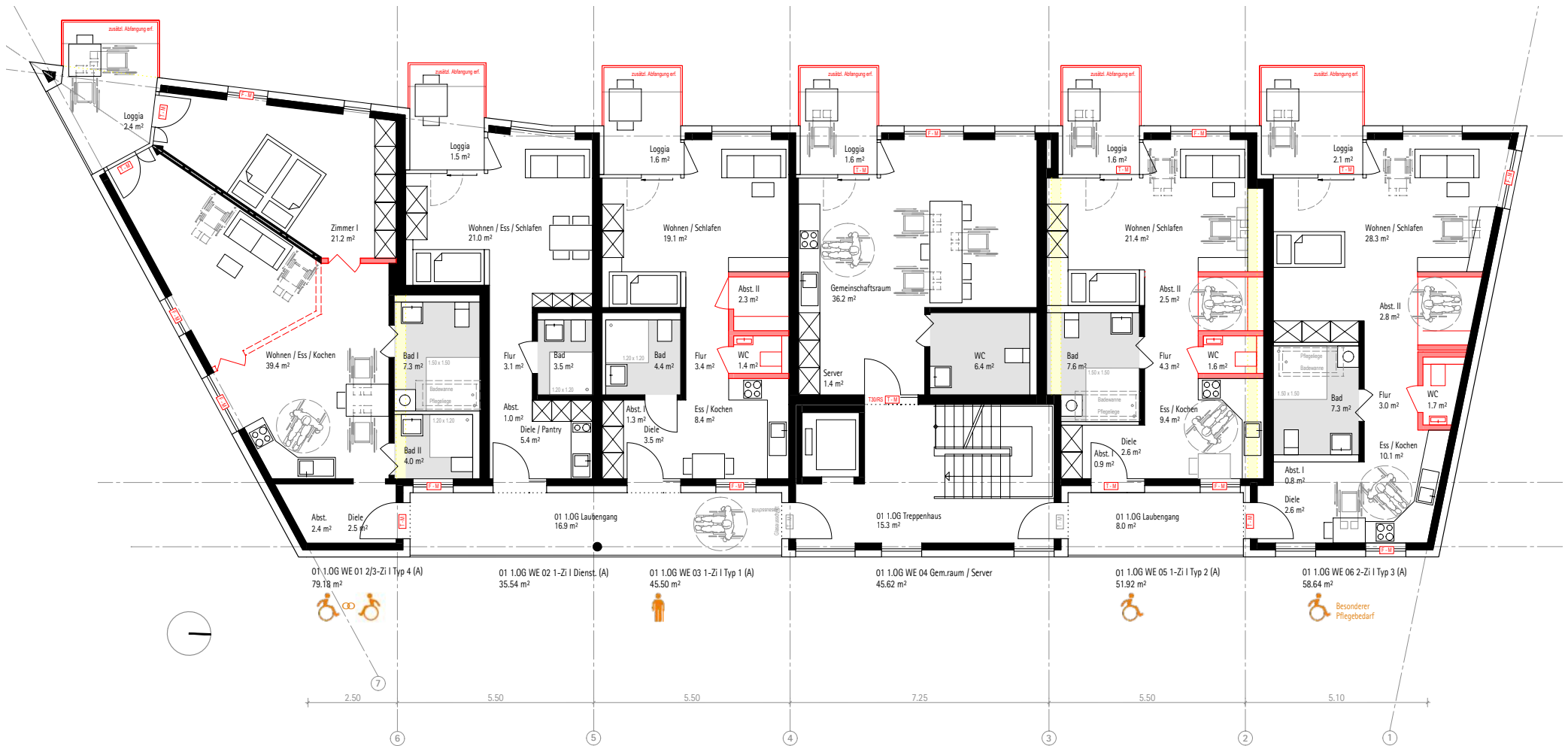
Modell 2: Grundriss Bestandsplanung, o.M.



Modell 2: Grundriss Umplanung ohne Abstellräume, o.M



Modell 2: Grundriss Umplanung ohne Abstellräume, o.M



Modell 2: Grundriss Umplanung mit Abstellräumen, o.M

Kostenberechnung nach Kostengruppen DIN 276 und Kosten- und Flächenvergleich wohnen selbstbestimmt!

Kostengruppe (KG)	Bestand	Modellkonzept	Mehrkosten	Mehrkosten in %
100 Grundstück	324.000,00 €	324.000,00 €		
200 Herrichten und Erschließen	98.000,00 €	98.000,00 €		
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	4.205.000,00 €	4.299.500,00 €	94.500,00 €	2,2%
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.449.000,00 €	1.514.500,00 €	65.500,00 €	4,5%
500 Außenanlagen	287.000,00 €	304.400,00 €	17.400,00 €	6,1%
600 Ausstattung und Kunstwerke	33.000,00 €	33.000,00 €		
700 Baunebenkosten	1.235.000,00 €	1.273.800,00 €	38.800,00 €	3,1%
Projektkosten	7.631.000,00 €	7.847.000,00 €	216.000,00 €	2,8%
Hinweise:	- Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes (Bezugswert 2010 = 100) 1. Quartal 2015: 110,6		1. Quartal 2018: 120,0	9,4%
	- Bestandsbauvorhaben als KfW-Effizienzhaus 70, dies entspricht bereits den erhöhten Anforderungen der ENEC 2016			

Flächen	Bestand	Modellkonzept	Mehrflächen	Mehrflächen in %
BGF Bruttogeschossfläche Haus 2 und 3 inkl. Tiefgarage	4.900,00 m ²	4.900,00 m ²		
WFL Wohnfläche Haus 2 und 3, inkl. NF Cafe´u. Praxis	2.660,00 m ²	2.660,00 m ²		
WFL 1.OG Wohnfläche Haus 3, 1. OG (inkl. Gemeinschaftsraum u. Dienstzimmer)	312,00 m ²	315,00 m ²	3,00 m ²	1,0%
- rollstuhlgerechte Erschließungsflächen vorhanden			keine	
- Raum für Begegnungen im Quartier (Cafe´) vorhanden			keine	
davon Gemeinschaftsraum	0,00 m ²	44,90 m ²	44,90 m ²	

Kostenkennwert	Bestand	Modellkonzept	Mehrkosten	Mehrkosten in %
Bauko/WFL Baukostenkennwert Haus 02 + 03 KG 300 + 400 pro m2 WFL	2.130,00 € /m ²	2.190,00 € /m ²	60,00 € /m ²	2,8%
Bauko/WFL Baukostenkennwert Haus 3, 1. OG 1.OG KG 300 + 400 pro m2 WFL Haus 3, nur 1. OG!	2.130,00 € /m ²	2.640,00 € /m ²	510,00 € /m ²	23,9%
Details zu den Mehrkosten der Wohnungen Haus 3, 1. OG			KG 300 + 400 / WFL 1. OG	
Mehrkosten	aus Größenänderungen (Tragwerk, Erdbebenzone, Durchbrüche, WG 01 Loggiaerweiterung + zusätzl. Bad)		153,00 € /m ²	
Mehrkosten	für rollstuhlgerechte Ausstattung (Barrierefreiheit bereits vorhanden) (Bäder rollstuhlgerecht, Falt- u. Schiebetüren, elektr. Tür- u. Fensteröffner)		220,00 € /m ²	
Mehrkosten	aus assistiven Technologien (inkl. Gemeinschaftsraum u. Dienstzimmer) (Server, CAD-7 Netzwerk, KNX- Gebäudeautomatisation, Betreuungsmöglichkeit, Fernsteuerung, Visualisierung, Personennotruf, Nachrüstung von Komponenten)		142,00 € /m ²	
Mehrkosten	Erschließungsflächen		keine	
Mehrkosten	Gemeinschaftsraum aus o. g. Werten nach Betrachtungsweise			

alle Beträge brutto in Euro

11. MODELL 3: WOHNUNGEN IN BESTANDSGEBÄUDEN

Güldenbergr Architektur, Gelsenkirchen

Referenzprojekte: Zeilensiedlungen der 50er Jahre, Ruhrgebiet

9 Wohneinheiten

Aufgabenstellung Modell 3

In ein Bestandsgebäude mit 8-10 Wohnungen sollen 4-6 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geplant werden. Zusätzlich sind ein Dienstzimmer und ein Gemeinschaftsraum einzuplanen. Zusätzlich ist ein Raum für Begegnungen im Quartier vorzusehen.

Thema dieser Modellplanung ist die beispielhafte Umwandlung von Gebäuden einer 50er Jahre Siedlung in ein inklusives Quartier. Ziel dieses Ansatzes ist zum einen neue Nutzungsoptionen für die Bestandsentwicklung dieser Gebäudetypen zu finden und zum anderen zu untersuchen, ob eine wirtschaftliche Umnutzung möglich ist.

Einbindung in das Umfeld

Die vorhandene Wegeführung wird beibehalten. Die Aufenthaltsqualität der Eingangsbereich wird durch den neuen Aufzug, das Vordach und neue Sitzgelegenheiten aufgewertet.

Tragwerk

Nach einer statischen Analyse der Bestandgebäude werden alle nichttragenden Wände in den Gebäuden entfernt. In diese Gerüst werden die neuen Wohnungen geplant. Die vorhandenen Schächte sollen möglichst für die neuen Wohnungen genutzt werden. Ausnahme sind hier die Saniterschächte, da die Sanitärbereich aus den Eingangsbereichen verlegt werden, um größere Aufenthaltsräume zu erhalten.

Gemeinschaftsbereiche

Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen neuen Aufzug von außen. Der Gemeinschaftsraum wird im Erdgeschoss angeordnet, das Dienstzimmer im 1. Obergeschoss. Beide Räume funktionieren in den Maßen von förderfähigen Wohnungen und könnten entsprechend umgenutzt werden..

Wohnungen

Die unterschiedlichen neuen Wohnungen fügen sich gut in das tragende Raster des Bestandsgebäudes ein. Die förderrechtlichen Flächenvorgaben werden eingehalten. Auf Außensitze wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit verzichtet.. Alternativ werden die Wohnungen mit großen, bodentiefen Fensterelementen geplant, die funktional so gestaltet sind, dass der Innenraum bei geöffneten Fensterelementen zum Außenraum werden kann. Die Abstellräume sind in den Wohnungen vorgesehen.

Verordnungen/Richtlinien

Baurechtlich wird das Gebäude nicht als großer Sonderbau nach § 68 BauO NRW eingestuft. (s. a. Musterbauverordnung MBO 2012 §2(4)). Es ist aber mit den zuständigen Behörden abzustimmen, ob dieses Modell als „kleiner“ Sonderbau nach § 54 BauO NRW aufgefasst wird. Hier sind ggf. entsprechende Forderungen zu berücksichtigen.

Nach der Richtlinie über Bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen (2011) wird das Modell als Wohnnutzung eingestuft.

Die Größen der Wohnungen bewegen sich im Rahmen der förderrechtlichen Vorgaben (WFB).

Einschätzung der Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des Umbaus von Bestandsgebäuden ist abhängig von der architektonischen und räumlichen Qualität und dem Zustand der Gebäude. Die Wirtschaftlichkeit dieser Modellplanung misst sich somit zum einem am Bestandswert des Gebäudes und zum anderen an den Investitionskosten für einen vergleichbaren Neubau. Entscheidend für Maßnahmen im Bereich von Bestandsgebäuden ist die Möglichkeit der Refinanzierung und somit das inhaltliche Konzept für die Umnutzung.

Wohnfläche neue Wohnungen (mit Gem.-raum und Dienstz.): 455,00qm

Wohnfläche neue Wohnungen (ohne Gem.-raum und Dienstz.): 357,23qm

Gemeinschaftsraum: 54,18qm

Dienstzimmer: 43,59qm

Baukosten gerechnet auf die geplanten Wohnungen (455,00qm Wohnfläche):

Baukosten 300er+400er (brutto) 2.010,00€/qm Wfl.

Gesamtkosten inkl. NK (brutto) 2.352,02/qm Wfl.

Im Vergleich zu einer „Vollmodernisierung“ eines Bestandsgebäudes (nach Schmitz Krings Baukosten Altbau) ergeben sich Mehrkosten in Höhe von ca. 66%. Bei dem mit „Vollmodernisierung“ bezeichneten Maßnahmenpaket handelt es sich um die Instandsetzung und Modernisierung aller Bauteile **ohne** Anpassung der Grundrisse und ohne barrierefreie Erschließung (Aufzug, Türen etc.)

Mehrkosten Grundrissänderungen 203,52€/qm Wfl.

Mehrkosten rollstuhlgerechte Ausstattung (inkl. Aufzug) 445,46€/qm Wfl.

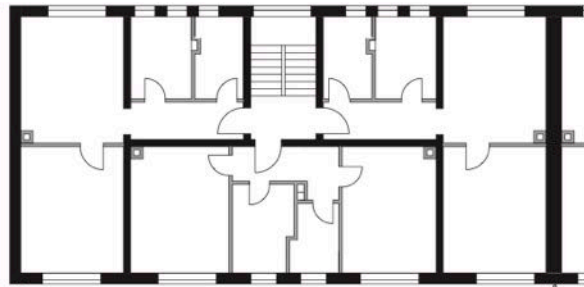
Mehrkosten assistive Technologien 59,40€/qm Wfl.

Einschätzung Flächen

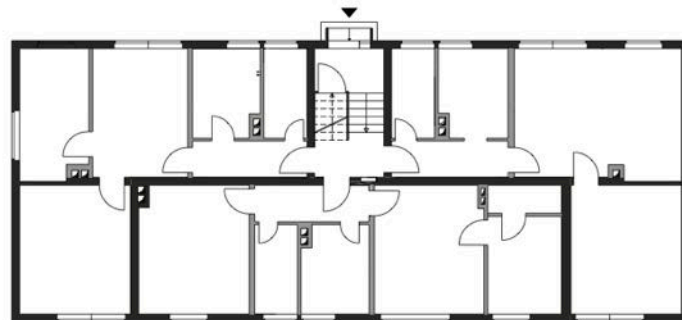
Wohnfläche (inkl. Gemeinschaftsraum, Dienstzimmer): 455,00 qm

Verminderung Wohnflächen durch Planung neue Wohnungen: -10,00 qm

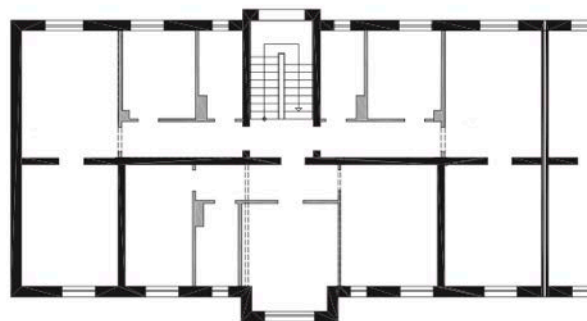
Referenzobjekt Grundrisstypologie 50-er Jahre Siedlung 03.1



Beispiel 3-Spänner
TYP A



Beispiel 3-Spänner
TYP B

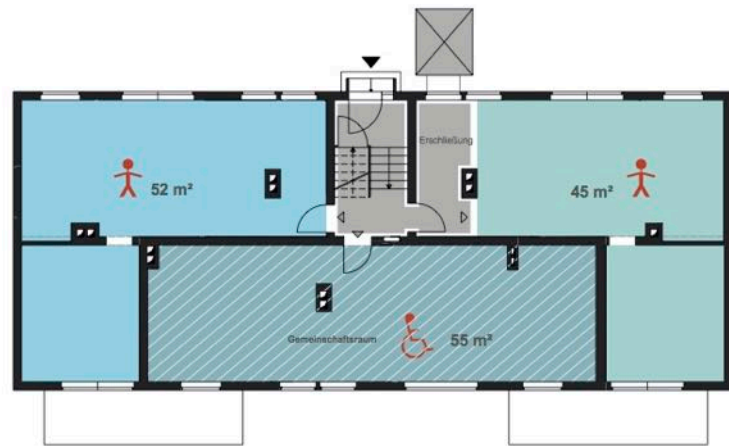


Beispiel 3-Spänner
TYP C

Die Grundrisstypologien der 50er Jahre Siedlungen weisen eine grundsätzlich ähnliche Struktur auf. 2,5 -3,5 R Wohneinheiten sind sowohl als 2-Spänner sowie 3-Spänner Typus umgesetzt worden (2 oder 3 Wohneinheiten je Geschoss).

Für die hiesige Betrachtung wird ein 3-Spänner Grundriss auf Umsetzung des beschriebenen Wohnmodells „Wohnen Selbstbestimmt!“ untersucht, da sich insbesondere hier eine große Variabilität in der Grundrissumstrukturierung zeigt, durch „Schaltbarkeit“ der Mittelwohneinheiten. Als Beispiel wird der hier dargestellte TYP B weiterverfolgt.

Entwurf Erschließung I 04.3



VARIANTE 1
Aufzug an der Nordfassade
(am bisherigen Eingang)

Auswahl eines barrierefreien Erschließungssystems

Für die barrierefreie Erschließung kommen 2 Varianten in Frage. Neben der Anordnung einer Aufzugsanlage aussen an der Eingangs- oder Gartenfassade besteht die Möglichkeit den Aufzug im Gebäude anzuordnen. Aufgrund der besseren Schaltbarkeit der Grundrissflächen und der Erhaltung einer klaren Erschließungshierarchie wird der Aufzug auf der Eingangsseite vorgestellt.

Diese Position führt zu einem Durchladersystem mit 4 Stationen, -> E0-Eingang, EG, O1 und O2

Die neue dem TRH angegliederte Erschließungszone ist wenig geräumig, aber ausreichend, um die 3 Einheiten pro Etage auch mit einem Rollstuhl zu erschliessen. Die gemäß DIN18040.2 unmittelbar vor der Wohnung vorzuhaltende „Wendzone“ von 1,50 lässt sich im Bestand nicht erstellen. Hier muss, ebenso wie bei Begegnungsverkehr, auf den zusätzlichen Flur zum Aufzug ausgewichen werden. Hier ist eine Abweichung zu formulieren.



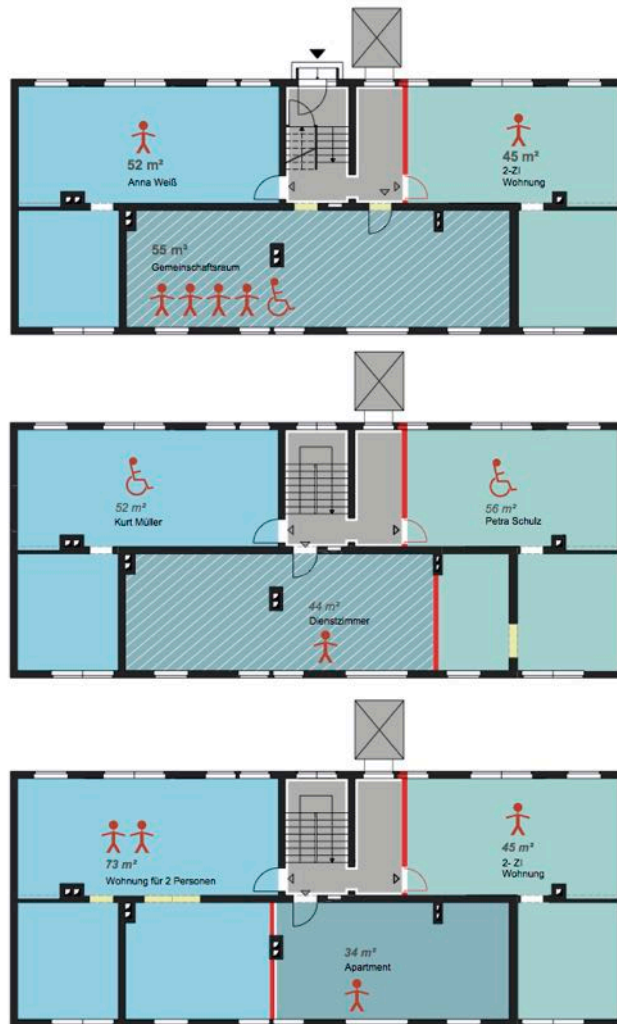
VARIANTE 2
Aufzug im Gebäude
neuer, zweiter Eingang
Terrasse an Südseite
zur Erschließung

Innenliegender Aufzug (Hebebühne)

Eine kostengünstige, allerdings etwas eingeschränkte, Alternative hinsichtlich des Systems für eine vertikale Erschließung, kann ein innenliegender Aufzug sein. Da hier aber bautechnisch und brandschutzrechtlich sinnvollerweise nur ein Geschoss überbrückt werden kann, haben wir diesen Fall in dieser Studie nicht weiter betrachtet.

Modell 3: Varianten Erschließungssysteme

Entwurf Wohnungsmix neu I 04.4



BESTAND Typ B				WFL m ²
OG2	2 Raum	2 Raum	2 Raum	155
	51 m ²	53 m ²	51 m ²	
OG1	2 Raum	2 Raum	2 Raum	155
	51 m ²	53 m ²	51 m ²	
EG	2 Raum	2 Raum	2 Raum	155
	51 m ²	53 m ²	51 m ²	
				465,0

Umbau Typ B				WFL m ²
OG2	WE 2 Pers	1 Raum	2 Raum	148,8
	71,3	32,9	44,6	
OG1	Kurt Müller	Dienstzimmer	Petra Schulz	149,8
	51,5	43,6	54,8	
EG	Anna Weiß	Gemeinschaft	2 Raum	150,7
	51,9	54,2	44,6	
				449,3

Modell 3: Grundrisschema



Erdgeschoss | 04.6

Der zentral gelegene Gemeinschaftsraum ist aus dem halböffentlichen Bereich auf kurzem Weg erreichbar.

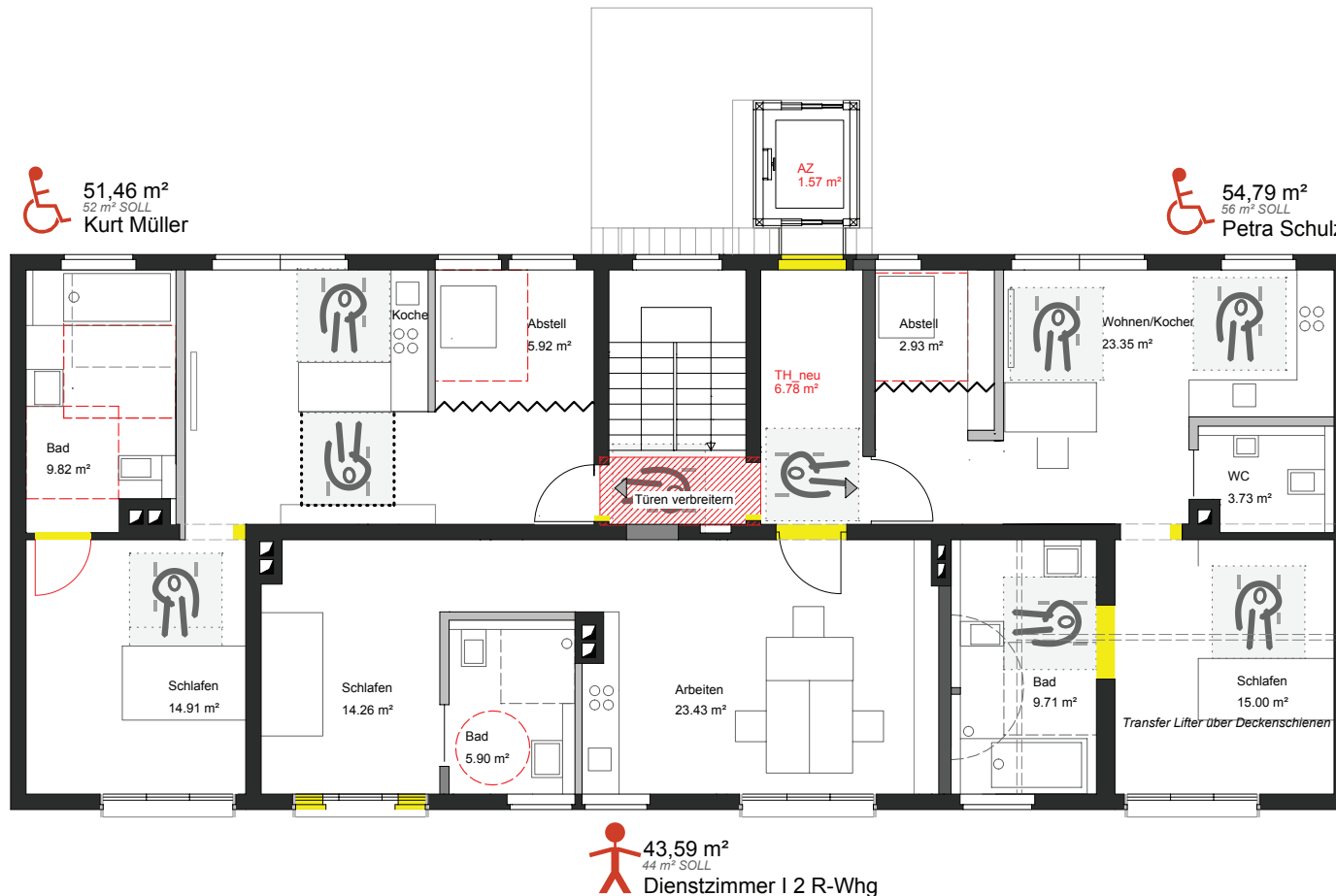
Er erhält neben der Teeküche und der notwendigen sanitären Ausstattung eine barrierefreie Terrasse.

Die Fläche ist redundant konzipiert und kann so jederzeit auch wieder als Wohnung genutzt werden.

Die Wohnungen im EG können von Klienten, hier Anna Weiss, oder auch Personen ohne regelmäßige Assistenz bewohnt werden.

Modell 3: Grundrisse Erdgeschoss o.M.

1.Obergeschoss | 04.9



OG1

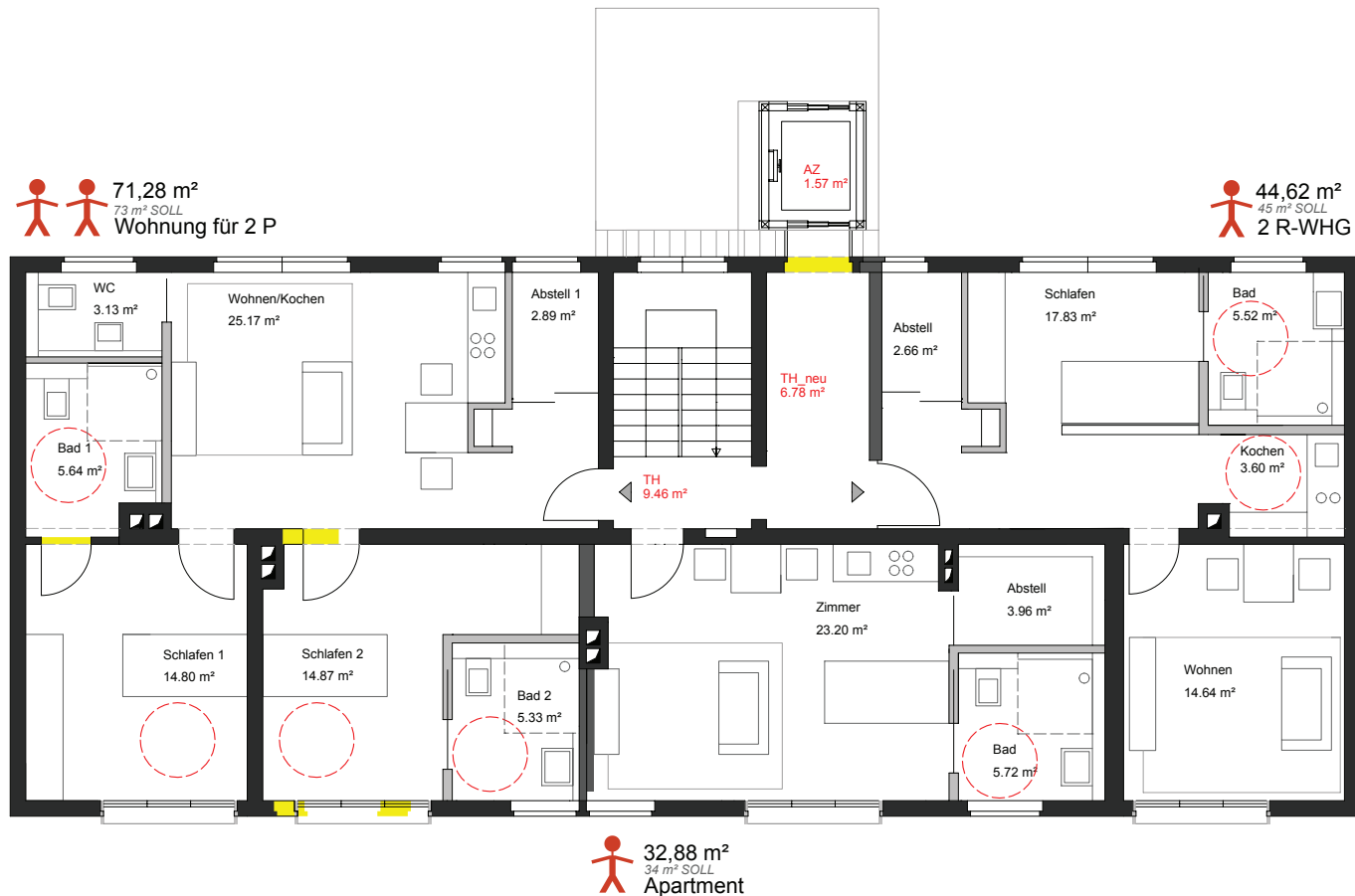
Das Grundprinzip der Grundrissgestaltung sieht vor die Nassräume „wo möglich, aus den „Wohnungseingängen“ an die Ränder zu verlegen. Das hat zwar zur Folge, dass weitere Verlegungsstrecken für Leitungen im UG in Kauf genommen werden müssen, erhöht aber die Kombinationsmöglichkeit und Großzügigkeit der Aufenthaltsräume ohne den klassischen Flur.

Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungsprofile, wird es nötig einen zusätzlichen Sanitärstrang einzurichten, der die Flexibilität der Grundrisse zu Lasten der Wirtschaftlichkeit verbessert. Die Eingriffe in die tragende Bausubstanz werden auf das nötigste reduziert (gelb)

Die Mitteleinheit wird als Dienstwohnung eingerichtet. Kurze Wege zu allen Parteien im Haus sind möglich.

Modell 3: Grundriss 1. Obergeschoss o.M.

2.Obergeschoss | 04.8



OG2

Modell 3: Grundriss 2. Obergeschoss o.M.

Im Grundriss des 2. OGs lässt sich gut die Schaltbarkeit der Räume der Mittelwohnung erkennen. Hier ist der linke Teil der Nachbarwohnung zugeschlagen. Theoretisch kann die Mittelwohnung auch zu Gunsten zweier großer Wohnungen ganz aufgelöst werden oder auf ein Gästezimmer reduziert werden.

Die Wohnung links ist für 2 Personen konzipiert. Jeder Person ist ein eigenes Bad zugeordnet. Diese Ausstattungsvorgabe führt zu relativ hohen Kosten, da insgesamt ein Sanitärstrang mehr vorgehalten wird, als schematisch notwendig.

Statt Balkonen erhalten die Wohnungen jeweils ein großes bodentiefes Fenster, das als Sonderelement im Sinne der inklusiven Idee von www.designforall.de so funktional gestaltet wird, dass der Innenraum z.B. bei aufgeschobenem Fenster auch zum privaten Aussenraum werden kann.

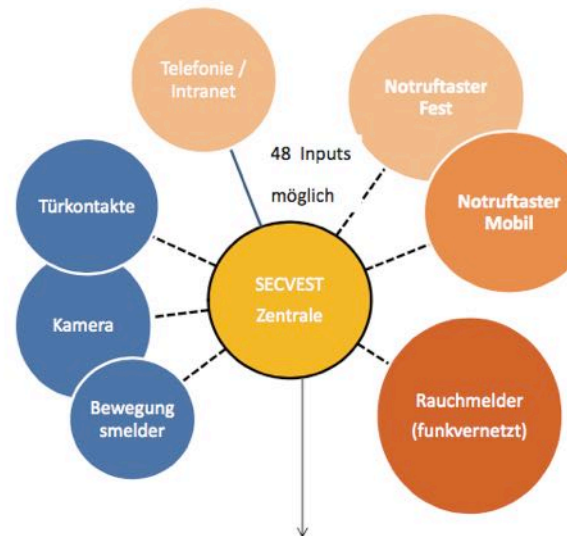
Nr.	Baustein spezifische Mehraufwendungen	Kosten	Einheit	Projekt 180416		Gesamt brutto	
				Anzahl/Stk/qm			
1	Mehrkosten KG 300 Grundrissänderung Abbruch und Rohbau					65.336,80 €	
1.1.	Abbruch nicht tragender Innenwände	45,00 €	je m²	360	16.200,00 €		
1.2.	Durchbrüche in 24er Wand, inkl. Abfangung+Statik	960,00 €	je Stk	7	6.720,00 €		
1.3.	Verbreiterung Fenster Fassade	1.318,00 €	je Stk	3	3.954,00 €		
1.4.	Abbruch Kamin 2 zülig (UG - DG) incl. Beidecken	755,00 €	je m²	9,6	7.248,00 €		
1.5.	Abbruch Brüstungen à 2qm	420,00 €	je Stk	15	6.300,00 €		
1.6.	Wandöffnung in 24er MW schließen, inkl. verputzen	168,00 €	je qm	4	672,00 €		
1.7.	DD schliessen nach Abbrucharbeiten	70,00 €	je Stk	12	840,00 €		
1.8.	DD erstellen für Sanitärinstallation	120,00 €	je Stk	16	1.920,00 €		
1.9.	Treppenhauswand errichten (KS Planelemente)	62,00 €	je m²	42	2.604,00 €		
1.10.	Wohnungstrennwand einseitig ertüchtigen (Brand und Schall)	90,00 €	je m²	10	928,80 €		
1.11.	Leichte Trennwand neu	80,00 €	je m²	50	4.000,00 €		
1.12.	Bodenniveau nach Abbruch von verbundenen Räumen herstellen	12,00 €	je m² WFL	465	5.580,00 €		
1.13.	zusätzliche Verputzarbeiten nach Abbruch der Innenwände	18,00 €	je m² WFL	465	8.370,00 €		
2	Mehrkosten KG 400 Grundrissänderung					27.265,00 €	
2.1	zusätzliches WC neu, inkl. Leitungen+Armaturen	2.725,00 €	je Stk	3	8.175,00 €		
2.2	zusätzliches Duschbad	4.140,00 €	je Stk	1	4.140,00 €		
2.3	1 Abwasserstrang DN100 (8 lfdm)	4.200,00 €	je Stk	1	4.200,00 €		
2.4	2 Abwasserstränge DN70 (8 lfdm)	500,00 €	je Stk	2	1.000,00 €		
2.5	Sanitärleitungen im Keller zur Grundleitung führen	2.500,00 €	je Stk	1	2.500,00 €		
2.6	Mehraufwand WW und KW Zuleitungen im UG	5.000,00 €	je Stk	1	5.000,00 €		
2.7	mech. Entlüftung innenliegender Sanitärräume	450,00 €	je Stk	5	2.250,00 €		
3	Mehrkosten Ausstattung Barrierefreiheit Gebäude /Erschliessung / Entree					121.100,00 €	
3.1	Aussenliegender Aufzug <i>Durchlader, 4 Portale (1+3) incl. Schacht und 3 Brückenkonsolen</i>	92.000,00 €	psch	1	92.000,00 €		
3.2	Anarbeiten des Aufzugschachtes an das Haus	3.500,00 €	psch	1	3.500,00 €		
3.3	Mobiliar Entree	5.000,00 €	psch	1	5.000,00 €		
3.4	Vordach über dem Entree	6.800,00 €	je Stk	1	6.800,00 €		
3.5	Fundamente und Abfichtungen	2.500,00 €	psch	1	2.500,00 €		
3.6	Entwässerung Vorplatz	1.800,00 €	psch	1	1.800,00 €		
3.7	Aufwand Elektro für Aufzug / Erweiterung TRH	3.500,00 €	psch	1	3.500,00 €		
3.8	Mehraufwand Aussenanlagen Entree	150,00 €	qm	40	6.000,00 €		
4	Mehrkosten Ausstattung Barrierefreiheit Wohnungen					81.585,00 €	
4.1	rollstuhlgerechtes Duschbad	2.500,00 €	je Stk	1	2.500,00 €		
4.2	rollstuhlgerechtes Wannenbad	3.500,00 €	je Stk	1	3.500,00 €		
4.3	Sonderelemente HZG	600,00 €	je Stk	15	9.000,00 €		
4.4	Sondertüren	865,00 €	je Stk	2	1.730,00 €		
4.5	Mehraufwand Sonderfenster mit Features zum Aufschieben	2.200,00 €	je Stk	15	33.000,00 €		
4.6	Terrasse (Gemeinschaftsraum)	250,00 €	qm	40	10.000,00 €		
4.7	Zulage für erhöhten Aufwand bei Trockenbauarbeiten	35,00 €	je m² WFL	465	16.275,00 €		
4.8	für barrierefreie elektrische Versorgung	12,00 €	je m² WFL	465	5.580,00 €		
5 *	Assistenzsysteme (spezifisch) * Kosten incl. Montage: Handi Move international					6.500,00 €	
5.1	Liftsystem Petra Schulz	6.500,00 €	je Stk	1	6.500,00 €		
5.2	optionale Lösung: 1 Wandlifter (1x Stuhl <-> Bett / 1x Stuhl <-> WC/Wanne)	3.800,00 €	je Stk	2	EP		
6 *	Besondere technische Ausstattung					20.530,00 €	
6.1	Intranet / CAT7	11.500,00 €	psch	1	11.500,00 €		
6.2	Funkvernetzte Alarmierungsanlage (48 Inputs) u.A. Rauchmelder	9.030,00 €	psch	1	9.030,00 €		
Info	* Die Positionen 5 und 6 beinhalten Kosten für Einrichtungen, Möblierung, etc. und gehören zu den 600er Kosten, die eigentlich nicht im Kennwert enthalten sind. Zur Vereinfachung sind diese Kosten aber hier in die Summenbildung einbezogen, da sie wesentliche Ausstattungsgegenstände sind.					Index II/2014 109,2	Index I/2018 : 120
Summe der Sonderkosten durch den spezifischen Umbau				322.316,80 €		363.715,29 €	
Vergleichswert EUR/m² Wohnfläche: 1050€							
Schmitz Krings Baukosten Altbau, enthält dieser Kennwert die Baukosten (Kostengruppe 200-500) incl. MwSt. für eine Vollmodernisierung eines Wohngebäudes, ohne Baunebenkosten; Bezugsgröße ist die WofI							
Bei dem mit "Vollmodernisierung" bezeichneten Massnahmenpaket handelt es sich um die Instandsetzung und Modernisierung aller Bauteile unter Weiterverwendung der tragenden Bauteile des Gebäudes. Beispielhaft für ein Gebäude 1950-1958 wäre die folgenden baulichen Massnahmen: Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster, und Ausstentüre, Erneuerung der Dachendeckung und der Dachentwässerung, Wärmedämmung der obersten und unteren Decken, Neueinbau aller haustechnischen Installationen (Heizung, sanitäre Einrichtungen, Elektroinstallation) Instandsetzung des gesamten Innenausbau.							
Baukosten für die Vollmodernisierung des MFH				465 m² WFL	488.250,00 €	550.961,01 €	
Gesamtbaukosten					810.566,80 €	914.676,30 €	
Baukosten / qm WFL (alt)				465	1.743,15 €	1.967,05 €	
Baukosten / qm WFL (neu)				455	1.781,47 €	2.010,28 €	
überschlägig (BGFx 2,70m) ohne Dachraum				2160	375,26 €	423,46 €	
überschlägig ermittelt 4x200 qm				800	1.013,21 €	1.143,35 €	

Assistenzsysteme | 04.10



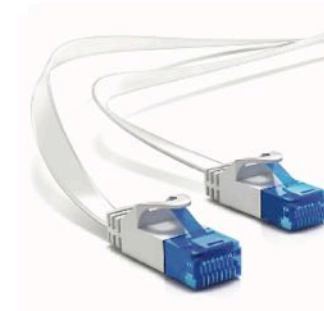
Installation für 6 WE		
Komponenten:		
Notruftaster mobil	5 Stk. á 100,- €	500,-
Notruftaster fest	6 Stk. á 130,- €	800,-
Rauchmelder funk	20 Stk. á 150,- €	3.000,-
Zentrale für 48 Melder	1 Stk. á 500,- €	500,-
Zubehör, OSV	1.200,-	1.200,-
Installationsaufwand:		
4 Manntage		2.000,-
Programmierung, Konfiguration, Einweisung		3.500,-
Summe Notruf und Alarmierung (Zentral)		11.500,-

Quelle: Online EP Listen der Fa. ABUS 2018



Aufschaltung möglich auf

- Mobiltelefon
- ext. Alarmierung
- www / email



Installation für 6 WE	
Komponenten:	
Pro WE 4 RJ45 Doppeldosen (Netzwerk, Telefon, Medien, Internet, TV) 6 x 4 = 24 á 15,00 €	350,-
Verkabelung:	
Material CAT7 Duplex rd. 500m á 1,70 €	750,-
Serverraum:	
Serverschrank, Patchpanel, Lüfter, Server, OSV	5.500,-
Potentialausgleich, Stromversorgung für die Komponenten im Keller psch.	
Installationsaufwand:	
6 Manntage	2.400,-
Summe Server und Intranet	9.000,-

Quelle Kostenschätzung: Kurzkonzept Fa. WestCon Group Germany GmbH, Deutschland 4/2018

Modell 3: Übersicht Assistenzsysteme

12. MODELL 4: KLEINES WOHNGEBÄUDE IM QUARTIER

schultearchitekten, Köln

Referenzprojekt: Wohnquartier Piazza, Konstanz

9 Wohneinheiten

Aufgabenstellung Modell 4

In ein kleines Wohngebäude mit 6-8 Wohnungen sollen 4-6 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geplant werden. Zusätzlich sind ein Dienstzimmer und ein Gemeinschaftsraum einzuplanen. Zusätzlich ist ein Raum für Begegnungen im Quartier vorzusehen.

Für diese Untersuchung wurde ein Gebäudeensemble von 9 Mehrfamilienhäusern mit 48 Wohneinheiten, welche sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren, ausgewählt. Genauer betrachtet werden zwei 3-geschossige Gebäude an der westlichen Platzseite. Schwerpunkt der Arbeit ist zum einen der Bezug der Gemeinschaftsflächen zum Außenraum und die Flexibilität in der Grundrissgestaltung.

Gemeinschaftsbereiche

Im Erdgeschoss wird die Fuge zwischen den beiden Gebäuden mit einem Glasdach geschlossen und als gemeinschaftliche Freifläche verfügbar. Im Erdgeschoss des größeren Baukörpers werden der Gemeinschaftsraum, der Raum für das Quartier und das Dienstzimmer vorgesehen. Die Gemeinschaftsbereiche werden im Erdgeschoss durchgesteckt, so dass sich Freiflächen sowohl auf der Innenhofseite, als auch auf der Quartiersseite

ergeben. Das Dienstzimmer und der Gemeinschaftsraum entsprechen jeweils der Fläche einer Wohnung nach WF, so dass nach Bedarf eine entsprechende Umnutzung möglich ist. Die Abstellflächen sind barrierefrei im Untergeschoss angeordnet.

Tragwerk

Durch eine Ausführung der meisten Innenwände als nichttragenden Wände besteht eine hohe Flexibilität in der Ausbildung von Räumen.

Wohnungen

Die in diesem Modell dargestellten Wohnungen sollen eine möglichst flexible Grundrissgestaltung bieten. Baulich abgetrennt werden nur die Sanitärzellen und die Vorrichtungen für die Küchen. Die weitere Zonierung der Nutzungen kann durch die Möblierung erfolgen.

Verordnungen/Richtlinien

Bei der Modellplanung liegt analog zu dem Modell 3 kein großer Sonderbau nach §68 BauO NRW vor. Ob Anforderungen an einen „kleinen“ Sonderbau nach § 54 BauO NRW gestellt werden, ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die förderrechtlichen Flächen nach WFB werden leicht überschritten.

Einschätzung der Wirtschaftlichkeit

Der Vergleich der Wohnfläche des Modellprojektes zum Bestand ergibt keine nennenswerte Veränderung. Die Minderflächen im Bereich der vermietbaren Fläche ergeben sich aus den neuen Erschließungsflächen im Erdgeschoss und vor den Wohnungen in den Geschossen. Die Auswertung der Baukosten zeigt, dass die Mehraufwendungen bezogen auf die umgeplanten Gebäude für die 300er/400er Kosten ca. 18% betragen.

Wohn- und Nutzfläche nach Umplanung: 519,39 qm

Wohnfläche neue Wohnungen (mit Gem.-raum und Dienstz.): 427,18qm

Wohnfläche neue Wohnungen (ohne Gem.-raum und Dienstz.): 326,97qm

Gemeinschaftsraum: 50,76qm

Dienstzimmer: 49,45qm

Baukosten gerechnet auf die geplanten Wohnungen (427,18qm Wohnfläche):

Baukosten 300er+400er (brutto) 1.860,00€/qm Wfl. (+17,20%)

Gesamtkosten inkl. NK (brutto) 2.176,00 €/qm Wfl. (+17,20%)

Mehrkosten Grundrissänderungen 79,00€/qm Wfl.

Mehrkosten rollstuhlgerechte Ausstattung 149,82€/qm Wfl.

Mehrkosten assistive Technologien 44,18/qm Wfl.

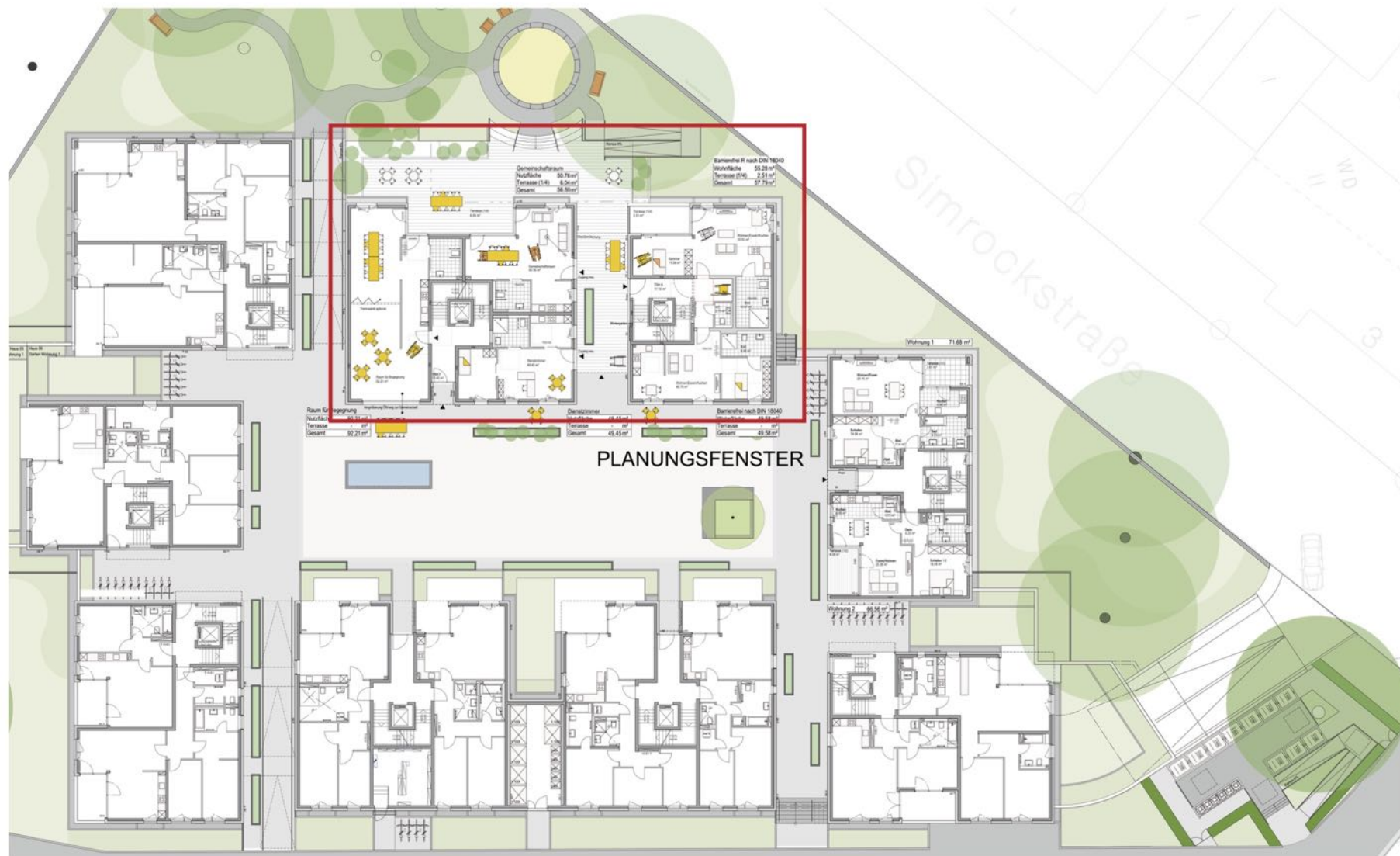
Einschätzung Flächen

Wohnfläche (inkl. Gem.-raum, Dienstz., Raum f. d. Quartier): 519,39 qm

Verminderung Wohnflächen durch Planung neue Wohnungen: 25,5 qm



Modell 4: Lageplan



Modell 4: Grundrisse Erdgeschoss o.M.



Modell 4: Grundrisse Erdgeschoss o.M.



Modell 4: Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss o.M



Modell 4: Perspektive Innenhof

KG	Kostengruppe der 1. Ebene	Einheit	Menge	% an 300+400	Kosten
100	Grundstück	m ² FBG			
200	Herrichten und Erschließen	m ² FBG		0,8%	7.725 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	m ² BGF	854,01	81,1%	798.910 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	854,01	18,9%	166.697 €
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	854,01	100,0%	965.607 €
500	Außenanlagen	m ² AUF		3,9%	37.659 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	854,01	0,3%	2.897 €
700	Baunebenkosten	m ² BGF	854,01	22,0%	212.434 €
	Gesamtkosten (Brutto)				1.226.321 €

Kostengruppe 300					
KG	Kostengruppe der 2. Ebene	Einheit	Menge	€/Einheit	Kosten
310	Baugrube (anteilig)	m ³ BGI	250	38 €	9.514 €
320	Gründung	m ² GRF	165	230 €	37.884 €
330	Außenwände	m ² AWF	747	398 €	297.536 €
340	Innenwände	m ² IWF	615	175 €	107.657 €
350	Decken	m ² DEF	854,01	315 €	268.660 €
360	Dächer	m ² DAF	165	320 €	52.744 €
370	Baukonstruktive Einbauten	m ² BGF	854,01	6 €	5.417 €
390	Sonstige Baukonstruktionen	m ² BGF	854,01	23 €	19.500 €
300	Bauwerk Konstruktion (Brutto)	m² BGF	854,01		798.910 €

Kostengruppe 400					
KG	Kostengruppe der 2. Ebene	Einheit	Menge	€/Einheit	Kosten
410	Abwasser, Wasser, Gas	m ² BGF	854,01	63 €	53.987 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	m ² BGF	854,01	51 €	43.568 €
430	Lufttechnische Anlagen	m ² BGF	854,01	11 €	9.471 €
440	Starkstromanlagen	m ² BGF	854,01	35 €	30.309 €
450	Fernmeldeanlagen	m ² BGF	854,01	4 €	3.789 €
460	Förderanlagen	m ² BGF	854,01	30 €	25.573 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m ² BGF	854,01	0 €	0 €
480	Gebäudeautomation	m ² BGF			
490	Sonstige Technische Anlagen	m ² BGF			
400	Bauwerk Technische Anlagen (Brutto)	m² BGF			166.697 €

Modellplanung 4: Kostenschätzung

13. BETRACHTUNG WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Modellplanungen stellen mit den individuellen Lösungsansätzen eine beispielhafte Auswahl dar. Die Planungen gehen dabei von unterschiedlichen Voraussetzungen und Anforderungen aus. Dementsprechend geben die in den Modellplanungen dargestellten Kostenschätzungen eine Bandbreite der möglichen Kosten wieder. Die Entwicklung der Kosten für die inklusiven Wohnkonzepte ist in großem Maße von einer vorausschauenden Planung und inhaltlichen Konzeption der Projekte abhängig. Als Annäherung für die weiterführenden Diskussionen können zusammenfassend die folgenden Kostenspannen genannte werden.

Mehrkosten (brutto) je qm Wohnfläche:

300€-700€/qm Wfl.

Baukosten (300+400) (brutto) gesamt je qm Wohnfläche:

1.900-2.400€/qm Wfl.

Über den geförderten Wohnungsbau hinausgehenden Kosten sind nach Anforderung und Konzept der Planung individuell zu berücksichtigen.

Kostenbausteine für Barrierefreiheit/Rollstuhlgerechtigkeit

- Küche rollstuhlgerecht	bis 12.000€/St.
- 0-Schwellen-Tür	1.000-2.000€/St.
- rollstuhlgerechtes Duschbad	2.500€/St.
- rollstuhlgerechtes Wannenbad	3.500€/St.
- elektrische Türen	2.000€-6.000/St.
- barrierefreie elektrische Versorgung	12,00€/qm Wfl.
- Zulage f. erhöhten Aufwand Innenausbau	bis 35€/qmWfl.

Kostenbausteine für Assistenzsysteme

- Lifter	3.500€-6.500€/St.
- Intranet/CAT 7 (6 WE)	bis 11.500,00€
- Funkvernetzte Alarmierung (48 Inputs)	9.000,00€
- Serverraum	5.000,00€

Die Angaben wurden auf Grundlage der Modellplanungen zusammengestellt. Die Kosten können in Abhängigkeit von den spezifischen Anforderungen der jeweiligen Planung abweichen.

14. ZUSAMMENFASSUNG

Die entscheidende Erkenntnis aus den Modellplanungen ist, dass inklusive Wohnkonzepte im Rahmen des frei finanzierten und geförderten Wohnungsbaus möglich sind und dass sie die Lebensqualität und die Infrastruktur verbessern können.

Quartier und Nachbarschaft

Auf der Ebene des Quartiers und der Nachbarschaft schaffen sowohl die Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen und Innenhöfe als auch die zusätzlichen gemeinschaftlichen Raumangebote (z.B. Raum für das Quartier) neue Qualitäten. Die großzügigere und transparentere Planung der Erschließungsbereiche und das zusätzliche Raumangebot für informelle Begegnungen in der Nachbarschaft schaffen offene und kommunikative Atmosphären. Diese Maßnahmen sind ein wesentlicher Qualitätsgewinn der allen Mietern zu Gute kommt.

Wohnungen und Grundrisse

Die vier Modellplanungen zeigen, dass sich die Modellgrundrisse gut in bestehenden Wohnungsstrukturen integrieren lassen, sowohl aus statischer, als auch aus flächentechnischer Sicht. Die Modellgrundrisse zeigen dabei eine Vielzahl an Lösungen, die sich oftmals durch eine flexible Ausbaustruktur auszeichnen. Die Grundrisse können sowohl offen als auch mit klaren Trennungen der Funktionen gedacht werden. Abstellräume können integriert werden. Räume können teilweise zugeschaltet oder mit anderen Funktionen belegt werden. Mit der 2-er WG gibt es einen neuen Wohnungstyp, der neue Angebote für das Zusammenleben macht.

Verordnungen und Richtlinien

Für die Verordnungen ergeben sich drei Anforderungsbereiche, die in den einzelnen Modellen geprüft wurden. Die baurechtlichen Anforderungen, die förderrechtlichen Anforderungen und die pflegerechtlichen Anforderungen.

Die untersuchten vier Modelle fallen nicht in den Bereich der großen Sonderbauten nach §68 BauO NRW der neuen Landesbauordnung. Die in der Musterbauverordnung MBO 2012 §2(4) genannten Kriterien treffen nicht auf die vier Modelle zu.

Ob die untersuchten Fälle, insbesondere Modell 2, 3 und 4, in den Bereich der „kleinen“ Sonderbauten nach § 54 BauO NRW fallen, muss individuell mit den Genehmigungsbehörden geklärt werden, da hier aktuell keine textlich gefassten Definitionen vorliegen. Hier sind ggf. entsprechende Anforderungen (z.B. Brandschutzkonzept) zu berücksichtigen

Die Förderrechtlichen Anforderungen (WFB) werden in den einzelnen Modellplanungen erfüllt. Die Überschreitungen der förderfähigen Flächen bei einzelnen Grundrissen können im Rahmen von begründeten Abweichungen mit den jeweils zuständigen Behörden abgestimmt werden. Die Förderung der Gemeinschaftsräume ist im Rahmen der Förderung möglich. Ein Raum für das Quartier kann bei Vorlage eines Nutzungskonzeptes ebenfalls gefördert werden. Die Grundrisse und Konzepte sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Pflegerechtlich können die vier Modelle nach der Richtlinie über Bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen (2011) als Wohnnutzung eingestuft werden.

15. CHECKLISTE BARRIEREFREIHEIT

Die Modellplanungen zeigen sehr eindrücklich, dass das Thema der Barrierefreiheit nicht nur an Normen und Maßen fest gemacht werden kann, sondern das gerade auch die Qualität der Räume entscheidend für eine barrierefreie Planung ist. Großzügige und freundliche Eingangsbereiche, transparente Treppenhäuser und Aufzüge, helle Flure mit Sichtbeziehungen nach außen, schaffen niederschwellige und angstfreie Räume, in denen sich gerade Menschen mit Behinderungen sicher und frei bewegen können. Ein hoher Grad an Transparenz und die Möglichkeit der Blickbeziehung von innen nach außen erleichtern die Orientierung und fördern die Identifizierung der Bewohner mit den Gebäuden.

Die Agentur Barrierefrei NRW und die Koordination Wohnberatung NRW haben ergänzend zu den Modellplanungen weiterführende Anforderungen zur Barrierefreiheit zusammengestellt. Diese Anmerkungen sind als Diskussionsgrundlage zu betrachten und sollten in jedem Projekt vor dem Hintergrund der spezifischen Anforderungen genauer geprüft werden.

Nach DIN 18040 zu beachten

Viele Bedingungen der DIN 18040 sind in Entwurfsplänen (noch) nicht erkennbar. Dazu gehören u. a.

- leichtgängige Türen / alternativ elektrische Türen
- gute Ausleuchtung
- kontrastreiche Gestaltung innen und außen zur Verbesserung der Orientierung
- eindeutige und ausreichend große Beschilderung
- erschütterungsarme Bodengestaltung
- taktil erfassbare Wegführung
- barrierefreie Nutzbarkeit von Bedienelementen, Briefkästen, Fenstergriffen...
- Die Fenster in den Wohnungen für Rollstuhlnutzende sollten niedrigere Brüstungshöhen haben, so dass es problemlos möglich ist, im Sitzen aus dem Fenster zu schauen. In allen anderen Wohnungen sollte die Brüstungshöhe zumindest im Wohnzimmer niedriger sein.
- Die bodengleichen Duschen sollten wirklich schwellenfrei ausgebildet werden, da für viele Rollstuhl- und Rollatornutzende die laut DIN 18040 mögliche Schwelle von 2 cm eine nicht zu überwindende Hürde ist. Nur dann ist im Übrigen die Möglichkeit gegeben die bodengleiche Dusche auch als Bewegungsfläche für WC oder Waschbecken mit zu nutzen.
- schwellenfreie Ausbildung von Balkon- bzw. Terrassenübergängen Diese Punkte müssen bei der Ausbauplanung unbedingt berücksichtigt werden.

Zusätzliche Anregungen

Die DIN 18040 gibt die Mindest-Anforderungen für Barrierefreies Bauen vor. Wenn diese Grundrisse eine Vorbildfunktion haben sollen, sollten folgende Punkte auch berücksichtigt werden:

Generell

- Menschen mit Rollator benötigen ähnlich viel Bewegungsfläche vor Türen und Möbeln wie Rollstuhlnutzende, was innerhalb der DIN 18040-2 für Wohnungen, die barrierefrei nutzbar sein sollen (ohne uneingeschränkte Rollstuhlnutzung) keine Berücksichtigung findet.
- Auch Nebenräume wie Abstellräumen sollten barrierefrei nutzbar sein, denn sie gehören zur Mietsache.

Badezimmer

- Schiebetüren sind im Badezimmer keine wirklich gute Lösung, da sie nicht so dicht sind und Gerüche, Feuchtigkeit und Geräusche leichter in die Wohnung entweichen. V. a. wenn die WCs direkt an die Küche angrenzen, ist dies von Bedeutung.
- Der Einbau einer Pflegeliege im Bad für Menschen mit erhöhtem Pflegebedarf stellt eine erhebliche Erleichterung für die pflegende Person dar.
- Es wäre sinnvoll, wenn die Toiletten höhenverstellbar wären. Es gibt inzwischen preiswerte Lösungen.

Wege innerhalb der Wohnung

- Wünschenswert ist, ein möglichst kurzer, direkter Weg vom Schlafzimmer zum Badezimmer - ohne Durchgang durch einen anderen Raum, z. B. das Wohnzimmer. Das ist insbesondere für den nächtlichen Toilettengang von Bedeutung.

Aufzug

- Eine Aufzuggröße von 1,10 X 1,40 m ist zwar auch für einen elektrischen Rollstuhl ausreichend, allerdings nicht für eine Trage. D. h. im Falle eines Krankentransports müsste dieser grundsätzlich über die Treppe erfolgen.

Wohnumfeld/Quartier/Gemeinwesen

- Alle Maßnahmen in Wohnungen sind nur sinnvoll, wenn auch das Wohnumfeld den Bedürfnissen der Zielgruppe entspricht. Dabei sind u. a. folgende Aspekte zu berücksichtigen:
- Medizin: Erreichbarkeit von Ärztinnen und Ärzten, Krankenhaus, Therapeuten und Therapeutinnen, Apotheke ...
- Pflege bzw. Betreuung innerhalb des Quartiers: Bei dezentraler Verteilung der barrierefreien Wohnungen im Quartier muss die Betreuung entsprechend darauf abgestimmt werden. Das hat zumeist einen erhöhten organisatorischen Aufwand zur Folge.
- Geschäfte/Versorgung: Post, Bank, Lebensmittel ...
- Der ÖPNV muss erreichbar und barrierefrei nutzbar sein und – uns auch am Wochenende - in angemessener Taktung fahren. Haltestellen sollten Wartehäuschen haben. Fahrpläne müssen lesbar sein, auch für Rollstuhlnutzende und Menschen mit Seh- und Hörbehinderung.
- ausreichende Grünflächen mit barrierefreien Sitzmöglichkeiten
- barrierefreie WCs im öffentlichen Raum
- Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Theater, Kino, Bücherei, Schwimmbad, Kulturveranstaltungen

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

IGKE – Institut für Gesundheitsökonomie und klinische Epidemiologie

IAUW – Intensiv ambulant unterstützte Wohnen

UNBRK – UN Behindertenrechtskonvention

BTHG – Bundesteilhabegesetz

WTG – Wohn- und Teilhabegesetz NRW

LWL – Landschaftsverband Westfalen-Lippe

WFB – Wohnbauförderungsbestimmungen NRW

IMPRESSUM

post welters + partner mbB

Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Arndtstraße 37

44135 Dortmund

Stiftung Bethel

Bethel.regional

Regionalleitung

Von der Tann Straße 38

44143 Dortmund

Lebenshilfe NRW e.V.

Abtstraße 21

50354 Hürth

Institut für Gesundheitsökonomie und

Klinische Epidemiologie der Universität zu Köln

Gleueler Str. 176-178

50935 Köln

Druck:

rheinsatz

Bonner Straße 272

50968 Köln

www.rheinsatz.de

Bildnachweis:

Abbildung Deckblatt copyright Chritoph Illiges

Abbildungen Modellplanungen copyright Projekt „Wohnen-selbstbestimmt!“

Weitere Informationen zum Forschungsprojekt:

www.wohnen-selbstbestimmt.de

Dortmund, September 2018

