

1.1.1 Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG: Barrierearme Modernisierung Berckhusenstraße

Seit 2007 legt die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz einen Schwerpunkt ihrer Modernisierungstätigkeit auf barrierearme Wohnungsanpassungen. In der Berckhusenstraße 53 - 57 wurden 1,2 Mio. Euro investiert, um die insgesamt 24 Wohnungen nach barrierearmem Standard zu modernisieren. Um die Optik der denkmalgeschützten Fassaden nicht durch einen Aufzugsanbau zu verändern, wurden im Innern der Gebäude Plattformaufzüge eingebaut. Dieses vergleichsweise kostengünstige und wartungsarme Aufzugssystem hat den Vorteil, dass es ohne Maschinenraum auskommt und auf einer geringen Grundfläche zu installieren ist. (In der Berckhusenstraße wurde der Lift in einem Schacht der Maße 1,63 x 1,43 m installiert. Das lichte Maß beträgt 140 x 90 cm.) Nachteil des Systems ist, dass die Nutzer während der gesamten Fahrt den Bedienknopf gedrückt halten müssen. Diese Maßnahme ist aus Sicherheitsgründen erforderlich, da sich die Plattform ohne seitliche Wände innerhalb des Schachtes bewegt und im Extremfall Gegenstände zwischen Plattform und Seitenwand geraten könnten. In diesem Fall würde der Lift sofort stoppen, wenn die Hand vom Bedientableau genommen wird. Die Aufzugsanlage kostete pro Haus 35.000 € Herkömmliche Aufzugsanlagen hätten das Dreifache gekostet und darüber hinaus wesentlich höhere zusätzliche Umbau- und Betriebskosten nach sich gezogen.



Abb. 1 Im Innern des Plattformlifts



Abb. 2 Der Knopf muss ständig gedrückt gehalten werden

Da die schmalen Treppenhäuser keinen Spielraum zum Einbau eines Liftes enthielten, musste der erforderliche Platz durch Grundrissänderungen in den Wohnungen einer Haushälfte gewonnen werden. Auf diese Weise veränderte sich der Wohnungsmix im Haus. Während er früher acht gleichartige 3-Zimmer-Wohnungen enthielt, kann heute zwischen einer 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 qm und einer 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 59 qm gewählt werden. Trotz der erforderlichen Umbaumaßnahmen innerhalb der Häuser lag der bauliche Aufwand insgesamt niedriger als beim Anbau eines außen liegenden Fahrstuhls, wobei sich zusätzlich der Vorteil ergab, dass auf diese Weise auch das Kellergeschoss mit dem Fahrstuhl erreichbar gemacht werden konnte.



Abb. 3 Die Gebäude in der Berckhusenstraße



Abb. 4 Zugang zum Fahrstuhl neben der Kellertür



Abb. 6 Blick in das Badezimmer mit flacher Duschtasse auf niedrigem Duschsockel



Abb. 5 Etagengrundriss vor und nach dem Umbau

Innerhalb der Wohnungen wurden die Badezimmertüren verbreitert und es wurden Duschen und höhenverstellbare WC-Sitze eingebaut. Aufgrund der Balkenlage im Fußbodenbereich war es nicht möglich, bodengleiche Duschen einzubauen. Da die eingebauten Duschwannen den Bewegungsspielraum im Bad beengen, ist dieses für Rollstuhlfahrer nur dann geeignet, wenn sie noch einige Schritte zu Fuß gehen können. Es konnten daher auch Duschbecken eingebaut werden, deren Größe unter der Norm des barrierefreien Bauens liegt. Zielgruppe dieser Wohnungen sind Menschen mit motorischen Behinderungen, denen das Alltagsleben erleichtert werden soll. Für diese Menschen ist es hilfreich, dass sie die Höhe des WCs auf ihre individuellen Bedürfnisse abstimmen können und durch Haltegriffe neben dem WC Erleichterung beim Hinsetzen und Aufstehen erhalten.



Abb. 7 Höhenverstellbarem WC hinter der Duschwand

Im Flur wurden Bewegungsmelder eingebaut, damit ältere Menschen nicht Gefahr laufen, den Flur nachts im Dunkeln zu benutzen und damit Stürze zu provozieren. Eine Gegensprechanlage erhöht das Sicherheitsgefühl. Mit Ausnahme der Dachgeschosse erhielten alle Wohnungen einen neu angebauten, überdachten Balkon mit einer Grundfläche von 5,7 qm. Da es aus technischen Gründen nicht möglich war, den Übergang zum Balkon vollkommen schwellenfrei zu gestalten, wurden teilweise Trittstufen angebracht, um gehbehinderten Menschen den Zugang zum Balkon zu erleichtern. Diese Trittstufen befinden sich auf gleichem Höhenniveau wie der Innenraumfußboden, so dass es vergleichsweise einfach ist, in einem ersten Schritt zunächst nur den niedrigen Türholm und in einem zweiten Schritt eine kleine Stufe zum Balkon zu überschreiten.

Innerhalb der Wohnung wurden alle Schwellen beseitigt.



Abb. 8 Angebaute Balkone mit Überdachung



Abb. 9 Trittstufe beim Übergang zum tieferliegenden Balkon

nungen leer standen, konnten alle modernisierten Wohnungen innerhalb weniger Monate an die Zielgruppe 60+ bzw. Menschen mit Gehbehinderungen vermietet werden. Der Mietpreis beträgt 6,00 € für Wohnungen ohne Balkon, 6,50 € für Wohnungen mit Balkon. Im Vergleich dazu liegt der Mietpreis bei modernisierten Wohnungen ohne Fahrstuhl an vergleichbaren Standorten zwischen 5,50 € und 6,00 €. Unter dynamischer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung lässt sich bei vorsichtig geschätzter Nutzungsdauer eine ertrags- und geldrechnungsmäßige Rentabilität erwirtschaften.

Im Anschluss an diese erste, sehr erfolgreiche Maßnahme wurde das Konzept auf weitere Altbaumodernisierungen ausgeweitet. Am Schaperplatz 1 wurden zusätzlich im Erdgeschoss des Gebäudes eine Arztpraxis und eine Praxis für Ergotherapie eingerichtet, um die diesbezügliche Infrastruktur im Stadtteil aufzuwerten. Weitere vergleichbare Projekte sind in Planung.

Die Umbaumaßnahmen in der Berckhusenstraße begannen im Februar 2007 mit der Umsetzung der vorhandenen Mieter. Diese verlief reibungslos, so dass im August mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte. Die ersten Mieter konnten zum 1.12.07 einziehen. Während vor dem Umbau ca. 50 % der Woh-