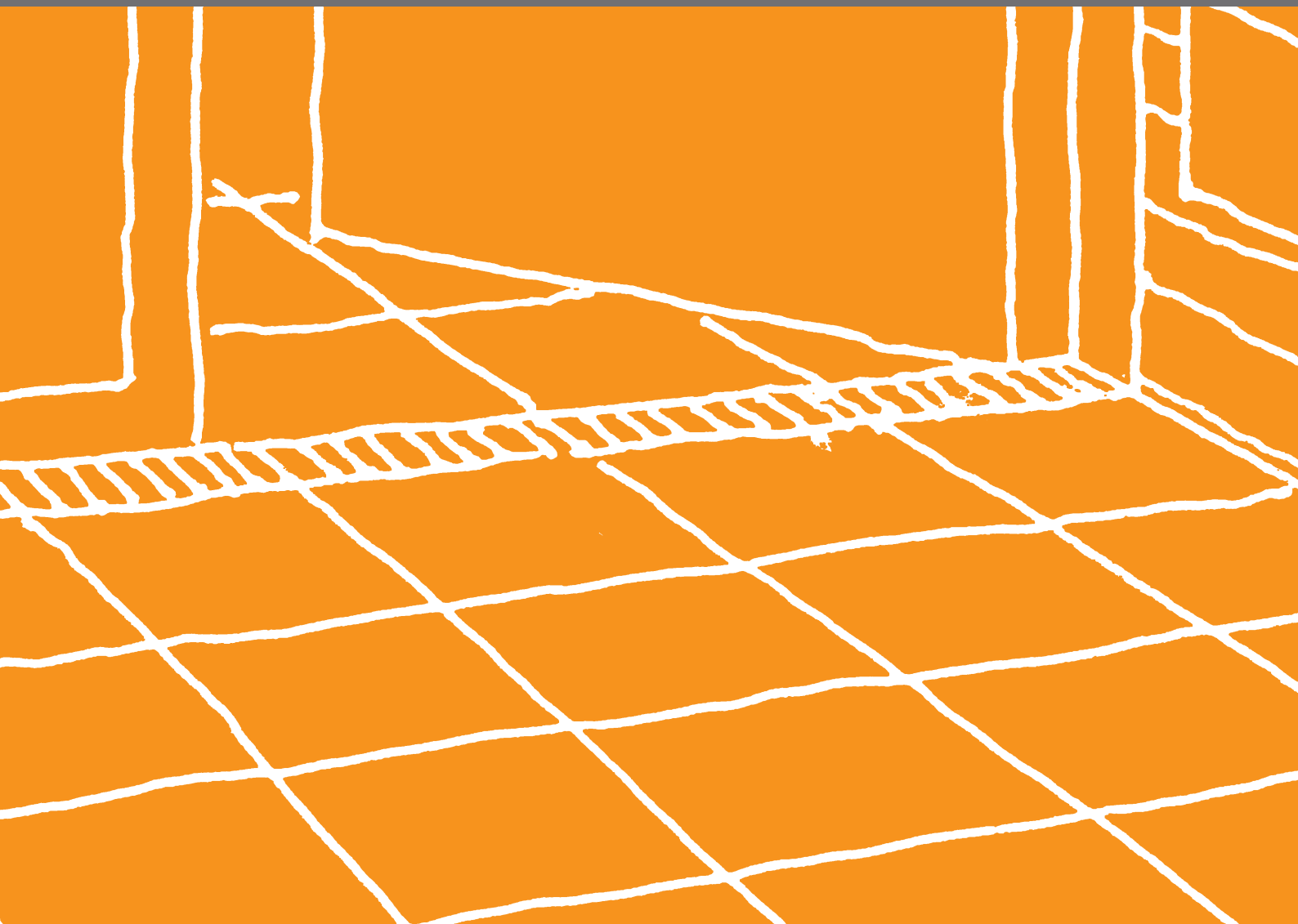


---

**Vorbauen und umbauen:  
barrierearm und altersgerecht**

---



---

# **Vorbauen und umbauen: barrierearm und altersgerecht**

---

**Ein Bauherren-Ratgeber des  
Verbandes Privater Bauherren (VPB)**

---

## Inhaltsverzeichnis

---

---

Einführung ins Thema

Für die Zukunft planen: barrierearm bauen! Seite 04 - 05

---

Die Menschen und ihre Handicaps Seite 06 - 08

---

Der Wohnort - mit Checkliste Seite 09 - 11

---

Die »Seniorenwohnung« - mit Checkliste Seite 12 - 16

---

Das Grundstück - mit Checkliste Seite 17 - 19

---

Der Garten - mit Checkliste Seite 20 - 22

---

Das Haus - mit Checklisten

→ Wenn Sie noch einmal neu bauen

→ Wenn Sie einen Altbau kaufen möchten

→ Wenn Sie Ihr bisheriges Haus umbauen möchten Seite 23 - 27

---

Der Hauseingang - mit Checkliste Seite 28 - 31

---

Der Flur - mit Checkliste Seite 32 - 33

---

Die Treppe - mit Checkliste Seite 34 - 36

---

Der Treppenlift - mit Checkliste Seite 37 - 38

---

Die Küche - mit Checkliste Seite 39 - 42

---

Das Wohnzimmer - mit Checkliste Seite 43 - 45

---

Der Essbereich - mit Checkliste Seite 46 - 47

---

Das Badezimmer - mit Checkliste Seite 48 - 51

---

Der Schlafrum - mit Checkliste Seite 52 - 54

---

Die Türen - mit Checkliste Seite 55 - 57

---

Böden und Bodenbeläge - mit Checkliste Seite 58 - 59

---

Licht, Strom und Haustechnik -

mit Checkliste Elektroplanung Seite 60 - 63

---

Impressum Seite 66

---

---

## Für die Zukunft planen: barrierearm bauen!

---

Der demografische Wandel stellt uns vor neue Herausforderungen. Der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung wird weiter zunehmen. Die Versorgung von pflegebedürftigen Personen in Wohn- und Pflegeheimen ist dabei oft nicht die Wunschlösung für die Betroffenen. Eine Stärkung des selbständigen Wohnens mit niederschweligen Pflegeangeboten im Wohnquartier ist deshalb sowohl für die Betroffenen als auch für die Sozialkassen eine interessante Alternative. Altersgerechte Wohnkonzepte, die ein selbständiges und gleichzeitig komfortables Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen, sind dafür notwendig.

### Private Bauherren brauchen Eigeninitiative

Bereits vor zehn Jahren, 2003, im Europäischen Jahr der Menschen mit Behinderungen, hatte sich der VPB mit einem Symposium und der Erstauflage dieses bis dahin einmaligen Bauherren-Ratgebers an die Öffentlichkeit gewandt und versucht seither, Bauherren, Architekten, Bauträger, Anbieter von Schlüsselfertighäusern und Politiker für den Gedanken zu gewinnen, sich für barrierearme Häuser einzusetzen.

Die langjährigen Bemühungen des VPB haben Erfolg: Seit April 2009 fördert die bundeseigene KfW-Bank den altersgerechten Umbau von Bestandsimmobilien bei Modernisierung und Instandsetzung. Dazu zählen beispielsweise Veränderungen des Wohnungszuschnitts, Verbesserungen der Sanitärinstallationen oder die Nachrüstung von Aufzügen.

### Neubauten gleich ohne Barrieren planen

Aber nicht nur bestehende Wohnungen müssen den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechend angepasst werden, sondern auch Neubauten sollten von Anfang an barrierearm projektiert werden. Nach den Prognosen der Statistiker wird der Anteil älterer Menschen über 60 Jahre im Jahre 2030 bei 36 Prozent liegen. Das betrifft die Generation der heutigen Bauherren! Junge Familien, die neu bauen, können bereits in der Planung viele Erleichterungen vorsehen, die im Alter oder im Falle einer Behinderung das selbstbestimmte Leben in den eigenen vier Wänden erleichtern und weiterhin ermöglichen. Breite Türöffnungen, ausreichend Bewegungsflächen vor allen Türen, große Bäder, stufenlose Eingänge sollten in jedem Rohbau eine Überlegung wert sein. Frühzeitig eingeplant, erhöhen sie nicht einmal die Baukosten.

---

---

Private Bauherren, die nur für sich und ihre Familie bauen, sind auf Eigeninitiative angewiesen. Ihnen liefert der Verband Privater Bauherren (VPB) mit diesem Bauherren-Ratgeber konkrete Planungshilfen fürs eigene, barrierearme Heim. Die Vorschläge basieren vor allem auf den vielfältigen Erfahrungen der über 60 bundesweit tätigen VPB-Sachverständigen. Sie kennen sich aus mit dem Neubau barrierearmer Wohnhäuser und dem Umbau bestehender Familien- zu komfortablen Altersruhesitzen, und sie wissen: Häuser, die ihr Geld wert sind, passen sich allen Lebensphasen – und individuellen Behinderungen – an!

#### Generation 50+ baut noch einmal

Neu bauen heute aber nicht nur junge Familien, sondern zunehmend auch Menschen jenseits der 50, die sich nach dem Auszug der Kinder ganz bewusst noch einmal eine Immobilie suchen oder sogar bauen, in der sie mit allem Komfort alt werden können. Eine Alternative zum Wohnen im Eigenheim ist der Alterssitz auf der Etage. Auch hier suchen junge Senioren gezielt alterstaugliche Eigentumswohnungen. Weil nicht jede als »Seniorenwohnung« beworbene Schlüsselfertigimmobilie tatsächlich den Bedürfnissen der Menschen entspricht, sind sie alle auf Eigeninitiative angewiesen. Sie müssen sich über ihre Wünsche klar werden und selbst entscheiden, was sie wirklich brauchen. Das ist nicht immer ganz einfach, zumal, wenn es um gebrauchte

Immobilien geht, die erst für die eigenen Ansprüche umgebaut werden müssen. Im Neu- wie im Altbau lauern versteckte Kosten und Nachrüstpflichten, die schnell das vorgesehene Budget sprengen. Erfahrene VPB-Sachverständige beraten und helfen beim Wohnungs- oder Hauskauf, beim barrierearmen Neubau und bei der Anpassung der eigenen Bestandsimmobilie an altersgerechte Wohnbedingungen.

Der vorliegende VPB-Leitfaden, bereits in der dritten, erweiterten Auflage, gibt Hinweise für alle: Für junge Familien, die heute schon barrierearm planen (weil Barrierefreiheit auch das Leben mit Kindern enorm erleichtert), für Bauherren 50+, die sich noch einmal auf das Abenteuer Hausbau einlassen, diesmal barrierearm, für Immobilienbesitzer, die ihr vorhandenes Haus umbauen möchten, und für Menschen, die auf der Suche nach einer fürs Alter passenden Wohnung sind. Sie alle bekommen in diesem Leitfaden wichtige Hinweise, worauf sie achten müssen.

---

## Die Menschen

---

Laut Statistischem Bundesamt lebten im Jahr 2012 insgesamt 7,3 Millionen schwerbehinderte Menschen in Deutschland. Über ein Viertel der Schwerbehinderten war 75 Jahre und älter, knapp die Hälfte war zwischen 55 und 75 Jahren, der Rest jünger, darunter Kinder unter 18 Jahren (zwei Prozent).

Die Zahl der Rollstuhlfahrer liegt bei rund 1,56 Millionen. Diese Menschen sind – aus den unterschiedlichsten Gründen – immer oder zeitweise auf den Rollstuhl angewiesen. Auch von dieser Gruppe ist über die Hälfte älter als 65 Jahre; Patienten, die unter mit Multipler Sklerose (MS), den Folgen eines Schlaganfalls, Glasknochen, Muskeldystrophie oder ähnlichen Krankheiten leiden, sind dabei noch nicht miterfasst.

Experten unterscheiden mehrere Arten von Behinderungen, wie etwa körperlich eingeschränkte Menschen, Sehbehinderte und Blinde, Gehörlose und Menschen mit Sprachstörungen, ferner geistig behinderte Menschen, chronisch kranke Menschen, Senioren mit Behinderungen und Kinder mit Behinderungen. Viele Handicaps sind Mischformen – und in der großen Mehrzahl sind Behinderungen ein Problem älterer Menschen. Andersherum formuliert: Im Alter müssen die meisten mit Behinderungen rechnen.

Viel weiter verbreitet als Krankheiten, die den Menschen an den Rollstuhl fesseln, sind Sehbehinderungen. Diese stellen sich in der Regel schleichend ein. Laut Robert Koch-Institut (Gesundheitsbericht des Bundes 2012) nehmen Sehschwierigkeiten ab 45 deutlich zu. Mit 65, also im Alter, ab dem die Rente ausbezahlt wird, beklagen ein gutes Drittel aller Frauen und über ein Viertel aller Männer schwere Sehprobleme

oder sogar den Verlust des Sehvermögens. Schuld daran sind neben dem Altern des Auges an sich vor allem altersbedingte Gesundheitsprobleme, wie etwa der Graue Star, oder auch neurologische Erkrankungen, zum Beispiel in Folge von Diabetes, der im Alter ebenfalls zunimmt. Sehbehinderungen schränken die Mobilität im Alltag zum Teil erheblich ein. Autofahren beispielsweise kommt für viele Sehbehinderte nicht (mehr) in Frage. Aber auch als Fußgänger leben sie unter Umständen gefährlich, ebenso wie Menschen, die schlecht oder gar nichts mehr hören. Je nach Handicap muss das eigene Heim individuell gestaltet und technisch ausgestattet werden.

Auch Menschen, die an einer Rheumaerkrankung leiden, leben zum Teil mit gravierenden Einschränkungen, beispielsweise der Hände, was die Selbstversorgung im Alltag erschwert, aber auch der Hüfte, Knie, Fuß- und Zehengelenke, was wiederum die Mobilität erheblich beeinträchtigen kann. Rheumatische Erkrankungen beginnen bei den meisten Betroffenen zwischen 55 und 65 Jahren, belasten also das Alter und sollten in die Planung des Alterswohnsitzes einfließen. Gleiches gilt für Arthrosepatienten. Arthrose ist eine typische Alterskrankheit, die sich bislang auch nicht aufhalten lässt. Betroffene müssen ihr Wohnumfeld also entsprechend einrichten. Auch die Osteoporose gehört zu den klassischen Alterskrankheiten. In Verbindung mit dem im Alter ohnehin erhöhten Sturzrisiko führt sie ab Mitte 70 bei vielen Menschen zu zahlreichen Knochenbrüchen, vor allem Oberschenkelhalsfrakturen. Auch dies ist ein guter Grund, den Alterssitz stufenlos zu gestalten, um das Risiko eines Sturzes möglichst klein zu halten.



→ **Einstiegspaket 70+:** Obwohl auch viele Kinder, Jugendliche und junge Menschen mit Behinderungen leben müssen, so zeigt die Statistik doch vor allem eines: Behinderung ist ein Altersproblem! Wer alt wird, der muss mit Behinderungen leben, mit reduzierter Sehkraft, schwindendem Hörvermögen, nachlassender Körperkraft, Beweglich- und Geschicklichkeit. Deshalb ist es wichtig, die eigene Immobilie immer wieder an die sich ändernden Bedürfnisse anzupassen. Experten sprechen von »Wohnraumanpassung«. Viele Ältere wissen, sie sollten ihre Immobilie fürs Alter vorbereiten, haben aber noch keine rechte Vorstellung, wie sie damit anfangen können. Der VPB erleichtert die Sache mit seinem »Einstiegspaket 70plus Barrierarm«. Es beinhaltet neben einem Jahr VPB-Mitgliedschaft und dem Zugang zu allen Mitgliedsleistungen vor allem die individuelle Beratung zum altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung, und zwar von den bautechnischen Gegebenheiten hin bis zu den möglichen Fördermitteln. Das VPB-Einstiegspaket ist auch ein sinnvolles Geschenk für Eltern, liebe Verwandte und Freunde über 70. ←

→ Wenn Sie den obenstehenden QR-Code mit Ihrem Handy einscannen, führt er Sie auf die VPB-Internetseite [www.vpb.de](http://www.vpb.de) und dort direkt zum »VPB-Einstiegspaket 70plus Barrierarm«. ←

---

## Die Türen

---

Türen spielen im mitteleuropäischen Wohnungsbau eine wichtige Rolle: Sie schützen die Wohnung gegen Witterung, Kälte und ungebetene Gäste. Innentüren trennen Wohn- und Arbeitsbereiche voneinander ab und geben den Bewohnern als Schall- und Sichtschutzelemente Privatsphäre.

Auch im Einfamilienhaus sind Türen nicht wegzudenken. Dort lassen sie sich weitgehend individuell planen und gestalten. Nicht jeder Haushalt braucht Innenraumtüren, wer alleine lebt, der schottet unter Umständen nur sein Badezimmer mit einer Tür zum Wohnbereich ab. Familien mit Kindern brauchen dagegen mehr Schallschutz und auch entsprechend mehr Türen. Das Gleiche gilt für Freiberufler, die Büro und Zuhause unter einem Dach vereinen. Auch sie benötigen Türen im Innern des Hauses.

### Von Anfang an großzügig denken

Weil sich die Familienkonstellationen ebenso wie das gesundheitliche Befinden einzelner Bewohner im Laufe des Lebens ändern, planen vorausschauende Bauherren Türen im neuen Haus von vorneherein 90 Zentimeter breit. Das

ist weitgehend kostenneutral, denn jeder Durchgang, gleich ob er offen bleibt oder mit Dreh- oder Schiebetür geschlossen werden kann, braucht in jedem Fall einen Türsturz. Dieser Sturz ist statisch unentbehrlich; er trägt im fertigen Haus die Last der Decke auf die Mauern ab. Ob der Sturz nun für eine 70, 80 oder rollstuhlgerichte 90 Zentimeter breite Tür dimensioniert wird, spielt beim Rohbau keine Rolle. Deshalb ist es empfehlenswert, von vorneherein ein Öffnungsmaß von 90 Zentimetern Breite vorzusehen, und zwar lichter Breite, also nach Einbau der Türzarge. (Im Rohbauzustand entspricht das einer Mauerwerksöffnung von 101 Zentimetern Breite.)

Wünscht der Bauherr zunächst nur einen schmälere Durchgang, so kann er unter dem Sturz eine der beiden Seiten aufmauern lassen und eine entsprechend schmälere Tür einsetzen. Ist eines Tages ein Bewohner auf den Rollstuhl – und damit auf 90 Zentimeter breite Türen – angewiesen, fällt der Umbau leicht: Die seitliche Steinreihe wird einfach wieder herausgebrochen. Das kann jeder Heimwerker an einem Samstagnachmittag erledigen. Die nachträgliche Erweiterung



---

einer zu schmal geplanten Tür dagegen, mit der Verbreiterung des Durchgangs und dem Einbau eines breiteren Sturzes, ist bautechnisch ungleich aufwändiger.

Breite Türen sind nur sinnvoll, wenn sie sich auch komplett öffnen lassen: Drehtüren müssen grundsätzlich 90 Grad weit aufschlagen. Weder Türstopper, Türklinke oder seitlich der Tür stehende Möbelstücke dürfen den Öffnungswinkel reduzieren. Schiebetüren müssen im geöffneten Zustand ebenfalls auf 90 Zentimetern Breite freien Durchgang gewähren.

Wichtig ist immer auch der seitliche Abstand von der Tür zum nächsten Möbelstück oder zur nächsten Wand. Dieser Abstand sollte mindestens 50, besser noch 60 Zentimeter betragen. Das erleichtert das Öffnen der Türen, weil auch Rollstuhlfahrer direkt vor die Tür fahren und das Schloss bedienen können, ohne sich über Gebühr strecken zu müssen, weil sie mit dem Rolli nicht nahe genug an die Tür herankommen.

Vorausschauende Planer achten auch auf die Öffnungsrichtung der Türen: Badezimmertüren, Toilettentüren wie auch die Türen von Duschkabinen sollten immer nach außen hin aufschlagen, und zwar zum jeweils größeren Raum hin. Das ist bislang im Neubau noch nicht üblich, erleichtert aber den Alltag enorm – mit und ohne Rollstuhl.

### Schiebetüren sind sinnvolle Alternativen

Türgriffe werden stets 85 Zentimeter über dem Boden befestigt. Dort sind sie auch für Rollstuhlfahrer gut erreichbar. Gehbehinderte sollten statt der Klinken und Schlösser Schnappverschlüsse einbauen; sie lassen sich mit der Schulter oder dem Arm auf- und zudrücken. Vorsicht gilt bei der Montage von Schiebetüregriffen: Sie müssen über die Wandfläche, in die die Tür eingelassen ist, in den Raum ragen, damit sich der Benutzer beim Öffnen oder Schließen nicht die Finger zwischen Griff und Wand einklemmt.

Glastüren wirken elegant und lassen viel Helligkeit in die einzelnen Räume. Sie haben allerdings auch gravierende Nachteile: Streifenfrei saubere, bodentiefe Glasflächen sind fast unsichtbar. Viele Menschen nehmen sie gar nicht wahr und laufen dagegen – eine gefährliche Unfallquelle für alle Hausbewohner, speziell für Kinder und Sehbehinderte. Wer auf Glastüren nicht verzichten mag, der sollte die Glasfläche durch Kontraste unterbrechen, durch Rahmen, Sprossen, starke Strukturen oder farbige Gläser.

- Beim Bauen 90 Zentimeter breite Türöffnungen vorsehen; das entspricht einem Rohbaumaß von 101 Zentimetern.
- Der Abstand der Tür zur nächsten Wand oder zum nächsten Möbelstück sollte mindestens 50 bis 60 Zentimeter betragen.
- Türen müssen sich 90 Grad weit öffnen lassen.
- Alle Türen sollten immer zum größeren Raum hin aufschlagen.
- Türgriffe in 85 Zentimetern Höhe montieren lassen.
- Türgriffe bei Schiebetüren mit ausreichend Abstand zur Wand montieren.
- Statt klarer Glasgläser strukturierte Gläser wählen, Sprossen oder farbiges Glas.
- Türgriffe bei Schiebetüren mit ausreichend Abstand zur Wand montieren.
- Bei wichtigen, häufig benutzten oder schweren Türen am besten einen elektrischen Öffnungsmechanismus einbauen oder zumindest Leerrohre für die elektrische Nachrüstung der Tür vorsehen.



---

## Kennen Sie eigentlich unsere VPB-Einstiegspakete?

---

### Sie überlegen, ob Sie bauen, modernisieren, umbauen oder energetisch sanieren möchten?

Gute Idee, aber wie fangen Sie das richtig an? Welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Immobilie? Was möchten Sie an Ihrem Haus verändern? Was brauchen Sie genau? Wie möchten Sie in Zukunft wohnen? Welche Bauformen, Materialien und Technik sagen Ihnen zu? Wer unterstützt Sie bei der Konzeption und Planung? Wo finden Sie

die richtigen Partner für Ihr Vorhaben? Wer bauen, umbauen oder sanieren will, der hat viele Fragen, lange bevor der erste Handwerker überhaupt aufs Grundstück kommt. Fragen Sie uns! Bedienen Sie sich der Expertise der VPB-Berater! Der Verband Privater Bauherren (VPB) unterstützt Sie in allen Fragen rund um die Immobilie. Zum Beispiel mit einem der VPB-Einstiegspakete. Wir haben mehrere Einstiegspakete für Sie zusammengestellt:

- **Einstiegspaket 70plus Barrierearm**
- **Einstiegspaket Altbau**
- **Einstiegspaket Neubau**
- **Einstiegspaket Grundfragen des Wohneigentums**
- **Einstiegspaket Schadstoffe + Schimmel**
- **Einstiegspaket Energetische Modernisierung**
- **Einstiegspaket Vorbereitung der Abnahme**



→ Erfahren Sie mehr auf der VPB-Website unter <http://www.vpb.de/vpb-einstiegspakete.html> oder unter nebenstehendem QR-Code. ←

---

---

## Wissen Sie, welche Vorzüge Sie als VPB-Mitglied genießen?

---

### **Sie möchten neu bauen, modernisieren, umbauen oder Energie sparen?**

Dann werden Sie Mitglied im VPB! Der Verband Privater Bauherren ist der älteste Bauherrenschutzverband in Deutschland. Er unterhält ein bundesweites Netz von Regionalbüros mit hochqualifizierten Sachverständigen, die Sie in allen Fragen des Bauens, Kaufens und Sanierens umfassend beraten. Die vom VPB ausgewählten Experten arbeiten strikt firmen- und produktneu-

tral und sind keinen Interessengruppen verpflichtet. Darüber hinaus vertritt der VPB die Interessen privater Bauherren bei Gesetzgeber, Verwaltung, Bau- und Kreditwirtschaft sowie öffentlichen und staatlichen Organisationen. Der VPB ist »die Stimme« der privaten Bauherren in Deutschland. Die Mitgliedschaft im VPB steht allen privaten Bauherren offen – nur ihnen! Werden Sie Mitglied und profitieren Sie von zahlreichen Angeboten, die der VPB nur seinen Mitgliedern macht:

- **individuelle Betreuung von der Vertragskontrolle bis zur Abnahme**
- **Begleitung bei allen wichtigen Terminen**
- **Netzwerk mit allen Bauexperten (Fachanwälte, Fachingenieure, Schadstoffexperten etc.)**
- **Sonderkonditionen bei wichtigen Versicherungen**
- **»praxisnahe« Rechtsberatung durch qualifizierte Baurechtsanwälte**
- **kostenlose Publikationen rund um die Immobilie**
- **kostenlose Radonmessung in betroffenen Gebieten**
- **kostenlose E-Paper und Print-on-demand-Angebote**
- **VPB-Referenzenbörse zum Erfahrungsaustausch**
- **Sonderkonditionen bei allen VPB-Leitfäden**
- **Sonderkonditionen bei beliebten Publikumszeitschriften**



→ Erfahren Sie mehr über Satzung und Aufgaben auf der VPB-Website unter <http://www.vpb.de/mitglied-werden.html> oder unter nebenstehendem QR-Code. ←

---

---

## Impressum

---

**Text:** Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina, Seeheim-Jugenheim

**Illustration:** Dipl.-Ing. Eva Blumenbach, Hannover

**Bautechnische Beratung:** Dipl.-Ing. Irmtraut Swoboda,  
VPB-Regionalbüro Wetzlar  
Dipl.-Ing. Thomas Molt, VPB-Regionalbüro Nordschleswig

**Gestaltung:** U9 Visuelle Allianz, Offenbach am Main

3., überarbeitete und ergänzte Auflage, 2014

© Verband Privater Bauherren e.V., Berlin



---

**Verband Privater Bauherren e. V.**

Chausseestraße 8  
10115 Berlin

Telefon 030/278901-0  
Fax 030/278901-11

[www.vpb.de](http://www.vpb.de)  
[info@vpb.de](mailto:info@vpb.de)

---

