

Anne-Kathrin Widany

Wohnen bis ins Alter.

Bauliche und organisatorische Voraussetzungen für lebenslanges Bewohnen von Baugemeinschaften

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN

Fakultät Architektur
Institut für Gebäudelehre und Entwerfen

Professur für Sozial- und Gesundheitsbauten
Prof. Dr.-Ing. Peter Schmieg

Diplomarbeit Sozial- und Gesundheitsbauten, WS 2010/2011

Verfasser:

Widany, Anne-Kathrin, 2004, 3119048

Thema:

Wohnen bis ins Alter.

Bauliche und organisatorische Voraussetzungen für lebenslanges Bewohnen von
Baugemeinschaften

1. Gutachter:

Prof. Dr.-Ing. Peter Schmieg

2. Gutachter:

Dipl.-Ing. oec. Juliane Banse

Danksagung

Mein besonderer Dank gilt an dieser Stelle Herrn Prof. Dr.-Ing. Peter Schmiege vom Lehrstuhl für Sozial- und Gesundheitsbauten der Fakultät Architektur an der TU Dresden für die Betreuung und Unterstützung während dieser Diplomarbeit.

Außerdem bedanke ich mich herzlich bei meiner Zweitgutachterin, Frau Dipl.-Ing. Juliane Banse vom Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung, IÖR, in Dresden für ihre Betreuung und Hilfestellung während der gesamten Arbeit, insbesondere bei der Auswertung der Bewohnerbefragung sowie der Bereitstellung von Forschungsmaterial ihres Instituts.

Auch gilt der Dank meiner Betreuerin, Frau Dr.-Ing. Gesine Marquardt, für ihre umfangreiche Unterstützung vom Beginn der Recherche bis zur Fertigstellung der Arbeit. Vor allem ihre Hartnäckigkeit und stets offenes Ohr haben die Diplomarbeit und insbesondere das Layout auf diesem Niveau ermöglicht.

Weiterhin möchte ich mich bei Frau Marion Kempe vom bauforum e.V. Dresden und Herrn Dr. Frank Götte vom Stadtplanungsamt der Stadt Dresden für ihre umfangreichen Informationen über die Entwicklung von Baugemeinschaften in Dresden bedanken, die sie mir in persönlichen Gesprächen gegeben haben und für die Vermittlung von Kontakten zu Baugemeinschaften und Architekturbüros.

Bedanken möchte ich mich auch bei allen Architekten, die mir freundlicherweise die Pläne der Objekte in Dresden und die der bundesweiten Beispiele zur Verfügung gestellt haben und mir außerdem in persönlichen Gesprächen, Telefonaten und Emails bezüglich der jeweiligen Planung bereitwillig mit weitere Informationen geholfen haben.

Mein Dank gilt ebenfalls den 13 Baugemeinschaften in Dresden, die sich an der Bewohnerbefragung beteiligt haben und mir sehr geduldig trotz der vielen Emails alle offenen Fragen beantwortet haben. Die positive Resonanz meiner Recherchen hat mich sehr überrascht und erfreut.

Nicht zuletzt danke ich allen ungenannten Helfern für ihre Unterstützung, die ein erfolgreiches Gelingen dieser Arbeit ermöglicht hat.

Dresden, im Januar 2011

Anne-Kathrin Widany

Inhaltliche Kurzfassung

Baugemeinschaften sind eine moderne, immer stärker nachgefragte Form des Wohneigentums, die sich vor allem aus Gründen des gemeinschaftlichen Miteinanderlebens, aber auch der Kostenersparnis und Möglichkeit zum ökologischen Bauen entwickeln. Eine Motivation zur Gründung bezüglich des Wohnens bis ins Alter ist bisher jedoch nicht erforscht worden. Durch den starken Gemeinschaftsgedanken bieten sich jedoch sehr gute Grundlagen, eine derartige Ausprägung anzustreben. Vor diesem Hintergrund wurde die Fragestellung, ob Baugemeinschaften bauliche und organisatorische Voraussetzungen für ein lebenslanges Bewohnen dieser bieten, am Beispiel von 13 Dresdner Baugemeinschaften untersucht.

Für diese Untersuchung bedient sich die folgende Diplomarbeit unterschiedlicher Methoden. Mittels intensiver Literaturrecherche, Auswertung von Statistiken, der Erstellung eines Bewertungsalgorithmus für die Grundrisspläne der Baugemeinschaften und anschließender Bewertung dieser, einer Befragung der Bewohner wurde die genannte These erörtert.

Es wurde festgestellt, dass die organisatorischen Voraussetzungen vorhanden sind und die Bewohner die Baugemeinschaften bis ins Alter bewohnen wollen. Allerdings sind die baulichen Aspekte in Form von altersgerechter Funktionalität sehr wenig beachtet wurden. Sie werden außerdem oft in der derzeitigen Lebenssituation nicht als wichtig empfunden.

Die Diplomarbeit hat gezeigt, dass sich Baugemeinschaften für ein lebenslanges Bewohnen eignen. Es bedarf für eine derartige Ausrichtung allerdings der gründlichen Auseinandersetzung mit dem Thema zu Beginn und während der Planung, einer intensiven Unterstützung durch die Architekten und der Umsetzung altersgerechter Funktionalität und barrierearmer Architektur innerhalb des Gebäudes und der Wohneinheiten, aber auch der Außenanlagen und Eingangsbereiche. Als Ergebnis liegt ein erstellter Maßnahmen- und Empfehlungskatalog für künftige Interessenten und Planer vor.

Inhaltsverzeichnis

Danksagung	V
Inhaltliche Kurzfassung	VII
1. Einleitung	13
1.1 Zielstellung	13
1.2 Methodik	13
2. Demographie und Wohnungsmarkt.....	15
2.1 Der demographische Wandel.....	15
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland	15
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung in Sachsen und Dresden.....	16
2.1.3 Bevölkerungsentwicklung in der Altersgruppe der 30-50-Jährigen.....	17
2.1.4 Die Erhöhung der Lebenserwartung.....	18
2.2 Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt.....	20
2.3 Zusammenhang und Auswirkungen der Entwicklungen	21
2.4 Zusammenfassung.....	22
3. Wohnen im Alter	25
3.1 Begriffsklärung.....	25
3.2 Wohnbedürfnisse älterer Menschen.....	26
3.2.1 Soziale Wohnbedürfnisse	26
3.2.2 Bedürfnis nach gemeinschaftlichem Wohnen	28
3.2.3 Körperlich-biologische Wohnbedürfnisse.....	29
3.3 Architektonische Anforderungen	30
3.3.1 Barrierefreiheit gemäß DIN 18040	30
3.3.2 Anforderungen älterer Menschen an den Wohnraum.....	33
3.4 Bewertungskriterien der zu untersuchenden Objekte.....	35
3.4.1 Das Umfeld	36
3.4.2 Die Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche	37
3.4.3 Die Wohneinheiten	38
3.5 Zusammenfassung.....	40
4. Baugemeinschaften.....	41
4.1 Begriffsklärung.....	41
4.2 Formen von Baugemeinschaften	43
4.3 Entwicklung in Deutschland	47

4.4 Baugemeinschaften in Dresden	48
4.5 Zusammenfassung.....	49

5. Darstellung und Diskussion der Analysen der Baugemeinschaften 51

5.1 Bauliche Analyse der Baugemeinschaften	51
5.1.1 Baugemeinschaft 1	53
5.1.2 Baugemeinschaft 2	56
5.1.3 Baugemeinschaft 3	59
5.1.4 Baugemeinschaft 4	62
5.1.5 Baugemeinschaft 5	65
5.1.6 Baugemeinschaft 6	68
5.1.7 Baugemeinschaft 7	71
5.1.8 Baugemeinschaft 8	74
5.1.9 Baugemeinschaft 9	77
5.1.10 Baugemeinschaft 10	80
5.1.11 Baugemeinschaft 11	83
5.1.12 Baugemeinschaft 12	86
5.1.13 Baugemeinschaft 13	89
5.2 Zusammenfassende Diskussion der Analysen der Baugemeinschaften	92
5.2.1 Umfeld.....	92
5.2.2 Gebäude/Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche	92
5.2.3 Gebäude/Wohneinheiten	93
5.3 Zusammenfassung und Fazit der Analysen.....	94

6. Darstellung und Diskussion der Ergebnisse der Bewohnerbefragung 97

6.1 Darstellung des Fragebogens	97
6.2 Darstellung der Ergebnisse	98
6.2.1 Allgemeine Daten der Bewohner der Baugemeinschaften	98
6.2.2 Gründe für die Beteiligung an einer Baugemeinschaft	101
6.2.3 Auswahlkriterien für das Objekt.....	104
6.2.3.1 Faktoren für die Wahl des Gebäudes.....	104
6.2.3.2 Faktoren für die Wahl des Stadtteils	108
6.2.4 Umsetzung des Gemeinschaftsgedanken.....	109
6.2.5 Erwartungen an lebenslanges Bewohnen der Baugemeinschaft	111
6.2.5.1 Baugemeinschaften als Wohnalternative im Alter.....	111
6.2.5.2 Bedeutung und Umsetzung altersgerechter Funktionalität	115
6.3 Diskussion der Ergebnisse der Bewohnerbefragung.....	117
6.4 Vergleich der Analysen der baulichen Umgebung und der Befragung der Bewohner	118
6.5 Zusammenfassung.....	119

7. Empfehlungen für Baugemeinschaften zum lebenslangen Bewohnen..... 121

7.1 Hinweise bei der Gründung und Planung der Baugemeinschaft	121
---	-----

7.2 Auswahlkriterien für das Umfeld	122
7.3 Anforderungen an die bauliche Umgebung	122
7.3.1 Architektonische Maßnahmen in den Gemeinschaftsbereichen.....	123
7.3.2 Architektonische Maßnahmen innerhalb der Wohneinheiten.....	124
7.4 Zusammenfassung.....	127
8. Schlussbetrachtung	129
Abbildungsverzeichnis	131
Literaturverzeichnis	135
Anhang 1. Befragung zur Diplomarbeit „Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit von Baugemeinschaften“	137
Anhang 2. Pläne der 13 bewerteten Baugemeinschaften.....	143

1. Einleitung

Es ist weder spießig noch verfrüht, sich im jungen Alter Gedanken über das architektonische Wohnumfeld zu machen, vor allem im Wohneigentum, das die wenigsten wieder verkaufen werden. „Wir in Deutschland ziehen ja ungern um, und auch junge Leute hier sind sehr, sehr ortsgebunden.“¹, stellte nicht nur Dirk Ippen, einer der größten deutschen Zeitungsverleger, fest. Laut einer Studie der Umzug AG haben 2007 12,1% aller Deutschen ihren Wohnraum gewechselt. Dies scheint auf den ersten Blick viel, bezieht sich dabei jedoch vor allem auf Singles, denn 35% der Umgezogenen waren Ein-Personen-Haushalte. Vor allem Familien mit Kindern oder Paare ab 40 Jahren verkaufen ihr Wohneigentum nur im seltensten Fall wieder.² Ist man sich dieser Tatsache bewusst und akzeptiert sie, ergeben sich neue Möglichkeiten im zukünftigen Wohneigentumsbau im Hinblick auf das Wohnen bis ins Alter.

1.1 Zielstellung

„Gemeinsam mit anderen ein Haus planen, bauen und dabei individuelle Wünsche umsetzen – das ist die Idee der Bauherrengemeinschaft“³, so wirbt die Landeshauptstadt Dresden mit dieser noch relativ jungen Form des Wohneigentums. Baugemeinschaften, das sind mehrere Einzelbauherren, die sich zusammenschließen und nach gemeinsamen Vorstellungen und Wünschen ihr Wohneigentum bauen. Sie werden immer populärer und bekannter im Land. „Gemeinsam zu wohnen, gemeinsam zu planen, neue Organisationsformen für Nachbarschaft und Gemeinschaft zu entwickeln“⁴, das wollen immer mehr Menschen verwirklichen. Baugemeinschaften entstehen aus den unterschiedlichsten Motiven, ökologisch, sozial oder ökonomischen begründet, geplant für die derzeitige Lebenssituation. Dabei wird ein möglicherweise großes Potential der Baugemeinschaften übersehen: der Vorzug der Gemeinschaft auch im Hinblick auf ein *Wohnen im Alter*. Im Gegensatz zum normalen Eigentümer sind die Bauherren nicht allein, es gibt immer eine Gruppe, die mitentscheidet, mitplant, aber auch mitwohnt. Im Hinblick auf den demographischen Wandel, das Altern der Bevölkerung und Schrumpfen der Einwohnerzahl und den damit verbundenen Auswirkungen vor allem im Sozial- und Gesundheitssystem, untersucht diese Arbeit die Eignung von Baugemeinschaften für ein lebenslanges Bewohnen. Es soll analysiert werden, inwiefern sowohl die architektonischen Gegebenheiten, aber auch die Vorstellungen und Bedürfnisse der Bewohner eine Grundlage für eine derartige Sichtweise bilden. Es ist nicht nur eine altersgerechte Funktionalität innerhalb der Gebäude und Wohneinheiten von Nöten, es bedarf ebenfalls von Anfang an der Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung und Hilfe der Bewohner.

1.2 Methodik

Die Arbeit bedient sich unterschiedlicher methodischer Grundlagen. Durch eine umfangreiche Literaturrecherche werden die Themen Demographie und Wohnungsmarkt (Kapitel 2), Wohnen im Alter (Kapitel 3) und Baugemeinschaften (Kapitel 4) abgehandelt. Des Weiteren wurde ein Bewertungskatalog entwickelt, der die Grundlage zur Analyse der baulichen Umgebung und der Grundrisse der Baugemeinschaften bildet

¹ Vgl. Interview mit D. IPPEN, Welt am Sonntag online, http://www.welt.de/wams_print/article2839324/Die-Deutschen-ziehen-ungem-um.html, 07.12.2008.

² UMZUG AG, *Umzugstatistik*, <http://www.deutscher-umzugsmarkt.de/umzugstatistik.html>, 2009. siehe auch FOCUS online, http://www.focus.de/immobilien/mieten/studie-volkssport-wohnungswechsel_aid_402208.html, 25.05.2009.

³ Vgl. LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, *Leben, arbeiten, Wohnen, Eigenheim in der Stadt*. http://www.dresden.de/de/03/080/eigenheim/03_bauerrengemeinschaft.php?lastpage=zur%20Ergebnisliste, Stand: 11/2010.

⁴ Vgl. KRÄMER, S. 343, 2008.

(Kapitel 5). Außerdem wurde eine Umfrage für die Bewohner erstellt, die mit Hilfe einer Onlinebefragung durchgeführt wurde (Kapitel 6). Schlussendlich werden aus den ermittelten Ergebnissen Empfehlungen und Maßnahmen, um künftige Bauherren zu beraten und ihnen bei der Planung zu helfen, abgeleitet (Kapitel 7).

In den ersten Kapiteln werden die Grundlagen gelegt, indem der demographische Wandel und die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland, Sachsen und insbesondere Dresden dargestellt werden. Anschließend wird der Bereich *Wohnen im Alter* mittels Anforderungen entsprechend der DIN 18040, aber auch tatsächlicher und natürlich bedingter Bedürfnisse älterer Menschen erläutert. Außerdem findet sich am Ende des Kapitels der erstellte Bewertungsbogen. Das vierte Kapitel beschäftigt sich mit den Baugemeinschaften, speziell der Darstellung der Wohnform, Entwicklung in Deutschland und Dresden und Darstellung dreier bundesweiter, repräsentativer Beispiele.

Der Hauptteil dieser Arbeit basiert auf der Untersuchung von 13 Dresdner Baugemeinschaften. Es wurden 17 unterschiedliche Baugemeinschaften in Dresden kontaktiert, 14 reagierten auf die Anfrage, 13 wurden für die Untersuchungen ausgewählt und stellten ihre Grundrisse zur Verfügung. Diese wurden mittels eines eigens erstellten Bewertungsbogens bezüglich ihrer Lage und architektonischen Gegebenheiten, vor allem des Umgangs mit Barrieren außerhalb und innerhalb der Gebäude und Wohneinheiten und damit deren Eignung für ein Wohnen bis ins Alter analysiert. Außerdem wurde ein Fragebogen für die Bewohner der Baugemeinschaften erstellt. Der Link zur Onlineumfrage wurde über eine jeweilige Kontaktperson verschickt, um möglichst viele Teilnehmer zu erreichen. Die Umfrage war den Bewohnern fünf Wochen lang zugänglich. Nach Ablauf der Frist konnten 54 Antworten von den Bewohnern der Baugemeinschaften registriert werden. Die Ergebnisse wurden sowohl eigenständig als auch zusammenfassend im Vergleich mit den bestehenden Grundrissen analysiert.

Auf der Grundlage der erhaltenen Ergebnisse, die sowohl die architektonischen Gegebenheiten, aber auch Bedürfnisse und Standpunkte der Bewohner betreffen, werden Empfehlungen und notwendige Maßnahmen formuliert, die den Baugemeinschaften die Möglichkeit eines lebenslangen Wohnens in der Baugemeinschaft aufzeigen sollen.

2. Demographie und Wohnungsmarkt

Demographische Entwicklungen haben einen enormen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Deutschland verzeichnet seit längerem einen demographischen Wandel mit regionalen Unterschieden. Der Wohnungsmarkt ist, vor allem in den neuen Bundesländern, durch den Rückbau alter Plattenbauten gekennzeichnet. Die Beziehungen zwischen der Veränderung der Bevölkerung und dem Wohnungsmarkt werden im Folgenden beschrieben.

2.1 Der demographische Wandel

„Nicht das Altern, sondern der absehbare und sich voraussichtlich beschleunigende Rückgang unserer Bevölkerung ist das zentrale demographische Problem.“⁵ Wenn es immer mehr ältere Menschen gibt, jedoch die Jugend fehlt, wer kümmert sich dann um die ältere Bevölkerung? Die durchschnittliche Lebenserwartung steigt immer weiter. Die körperlich-biologischen Veränderungen bleiben aber weiterhin bestehen. Ein Großteil wird im Alter Hilfe von außen benötigen. Die Kinderzahl ist in Deutschland mittlerweile unter den Wert gefallen, der für eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung notwendig wäre. Die Bundesrepublik weist die niedrigste Geburtenrate der Welt auf, relativ zur Einwohnerzahl.⁶ Sie ist mittlerweile niedriger als die Sterberate. Deutschland verzeichnet zwar weiterhin einen großen Zuwanderungsstrom, vor allem junger Emigranten, aber auch dieser kann den generellen Trend der Bevölkerungsentwicklung nicht umkehren.⁷

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Die folgenden Fakten sind entnommen aus der *12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung*⁸ des Statistischen Bundesamtes. Gezeigt wird darin die Entwicklung der Bevölkerung bis 2060 basierend auf Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, zur Lebenserwartung und der Zu- und Abwanderung. Die Bevölkerungsvorausberechnung umfasst zwölf Varianten, welche von der Kombination der genannten Aspekte abhängig sind. Zusammengefasst dargestellt wird hier die Variante *mittlere Bevölkerung, Untergrenze/Obergrenze*. Sie beschreibt den Korridor der Entwicklung der Bevölkerung und des Altersaufbaus bei sich fortsetzendem demographischen Trend. Grundlage dieser Variante sind eine annähernde Konstanz der Geburtenhäufigkeit (1,4 Kinder/ je Frau), ein Anstieg der Lebenserwartung (bei Geburt 2060 sieben bzw. acht Jahre bei Jungen/Mädchen) und ein Wanderungssaldo von 100.000 Personen im Jahr ab 2014 oder 200.000 Personen im Jahr ab 2020.

⁵ KAUFMANN, 2005.

⁶ KRÖHNERT, MEDICUS, KLINGHOLZ, 2006.

⁷ ebd.

⁸ DESTATIS, 2009.

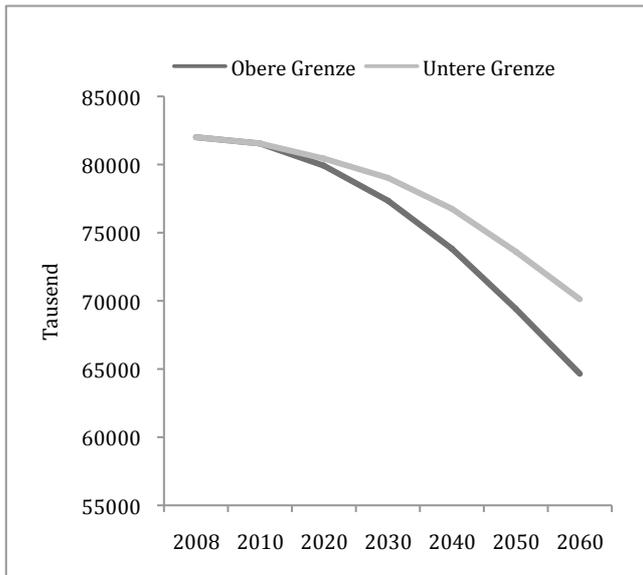


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2060

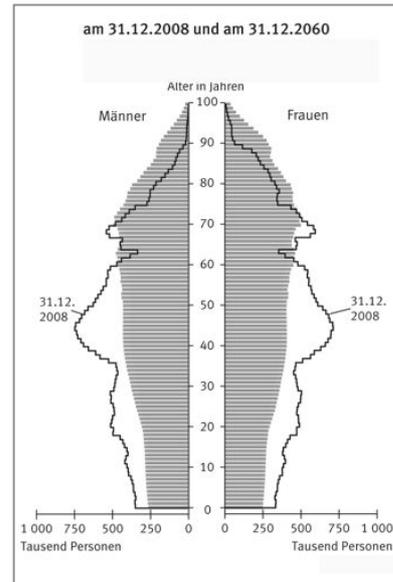


Abbildung 2: Vergleich Bevölkerungspyramide 2008 und 2060⁹

Die Zahl deutsche Bevölkerung nimmt seit 2003 ab. Dieser Rückgang wird sich weiter verstärken. Lebten 2008 noch ca. 82 Millionen Menschen in der Bundesrepublik, werden es 2060 nur noch zwischen 65 und 70 Millionen sein. (Abb.1) Dieser Rückgang ergibt sich aus dem stetig steigenden Geburtendefizit. 2008 wurde ein Geburtendefizit von -162 je 1000 Personen verzeichnet, in 50 Jahren wird diese Zahl voraussichtlich bei -553 je 1000 Personen liegen. Dabei wird die Geburtenzahl kontinuierlich fallen und die Sterbezahle gleichzeitig steigen. Die Geburtenziffer wird konstant bleiben und verursacht damit, dass jede neue Generation um ein Drittel kleiner ist als die ihrer Eltern. Diese Zahlen führen zu gravierenden Veränderungen der Altersstruktur. Die Bevölkerungspyramide hat ihre klassische Form schon lange verloren. Im Jahr 2060 wird sie voraussichtlich einer Urne gleichen. (Abb.2) Die stark besetzten Jahrgänge werden weiter nach oben wandern, ausdünnen und von kleineren ersetzt. Heute (2008) verzeichnet die Bevölkerung 19% Kinder und junge Menschen unter 20 Jahren, 61% 21-65-Jährige und 20% Senioren (65+). 2060 wird der Anteil der Senioren auf 34% steigen, es wird doppelt so viele 70-Jährige geben wie neugeborene Kinder. Der Anteil der 80+ Jährigen wird dabei von 5% auf 14% ansteigen.

Die Außenwanderung, die Bevölkerungsbewegungen über die Landesgrenzen, hat ebenfalls Einfluss auf die Entwicklung. Aus den bisherigen Wanderungssalden lässt sich kein wirklicher Trend ableiten, es lassen sich jedoch aus früheren Verläufen Tendenzen erkennen. Es wird mit einem jährlichen Wanderungssaldo von 100.000 bzw. 200.000 Personen gerechnet. Der derzeitige negative Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung wird sich durch die rückläufige Zahl der jungen Menschen verringern.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung in Sachsen und Dresden

Für die Darstellung der Fakten zur Bevölkerungsentwicklung in Sachsen diene die 5. *Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025*¹⁰ als Grundlage. Diese Prognose orientiert sich an den Ergebnissen der 12. *koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung*¹¹. Sie umfasst zwei Varianten, die sich an den Werten des Statistischen Bundesamtes orientieren bzw. diese durch landesspezifische Annahmen ersetzen. Um einen Vergleich zu den Werten der Bundesrepublik zu ermöglichen, wird hier nur die erste Variante erwähnt. Die Geburtenhäufigkeit liegt bei 1,45 Kindern je

⁹ Quelle: DESTATIS, 2009.

¹⁰ STLA, 2009.

¹¹ DESTATIS, 2009.

Frau, die Lebenserwartung steigt bei Jungen um 3,7 und bei Mädchen um 2,8 Jahre (Geburtsjahr 2025) und die Wanderungsbilanz bleibt nahezu ausgeglichen. Für das Jahr 2025 wird ein Überschuss aus Fort- und Zuzügen von 2,4 je 1000 Personen berechnet.

Auch die Bevölkerungszahl Sachsens ist von einem stetigen Schrumpfen betroffen. Lebten 2009 noch ca. 4,2 Millionen Menschen im Freistaat, werden es 2025 voraussichtlich nur noch zwischen 3,5 und 3,8 Millionen sein. Das ergibt einen Rückgang der Bevölkerung um 18% seit der Wiedervereinigung Deutschlands 1990, als noch 4,91 Millionen Menschen in Sachsen lebten. (Abb.3) Verursacht wird dies vor allem durch ein stetig wachsendes Geburtendefizit. 2025 wird es ca. 35% weniger Geburten geben als 2009. Im Gegensatz dazu steigt die Zahl der Sterbefälle um 12%. 2009 wurden ca. 16.000 Menschen weniger geboren als gestorben sind. Es ergibt sich eine adäquate Entwicklung zur Bundesrepublik: die Geburtenrate sinkt bei steigender Sterberate und die folgenden Generationen schrumpfen.

Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt, dass auch die Bevölkerung im Freistaat zunehmend altert. Der Anteil der Senioren (65+) steigt von 18,6% im Jahr 2000 auf 30,5% im Jahr 2025. Im Gegenzug nimmt die Zahl der 20-65-Jährigen ab. Im Jahr 2000 waren es noch 62,3%, 25 Jahre später werden es nur noch 53,6% sein. Eine Entwicklung gemäß der allgemeinen Tendenz zeigt auch die Zahl der unter 20-Jährigen, die ebenso sinken wird bis 2025 (von 19,1% auf 15,9%), auch wenn seit dem Jahr 2000 in Sachsen wieder mehr Kinder geboren werden. Seit der Wende bis zum Jahr 2005 verzeichnete Sachsen einen hohen Bevölkerungsverlust durch Abwanderung. Es zogen mehr Menschen weg, als sich neue ansiedelten. Die Prognosen zeigen eine Abkehr von diesem Trend, es wird ein positiver Wanderungssaldo erwartet.

Diese genannten Veränderungen wirken sich auf den gesamten Freistaat aus, mit Ausnahme der Städte Dresden und Leipzig. In Dresden wird die Bevölkerungszahl von 517.100 (2009) auf 554.000 (2025) steigen und damit um 7%. Die Geburtenzahl steigt um 12,5% bis 2020. „Dresden ist die Geburtenhauptstadt Deutschlands“¹², war im August 2010 in mehreren deutschen Zeitungen zu lesen. 2009 wurden in Dresden die meisten Kinder geboren, bezogen auf die Einwohnerzahl, im Vergleich mit 15 deutschen Großstädten (mehr als 400.000). 110 Neugeborene auf 10.000 Einwohner bescherte die Spitzenposition. Die Geburtenziffer lag damit bei 1,48 Kindern je Frau und bedeutet einen Anstieg um 1,9% innerhalb eines Jahres, was wiederum den Spitzenplatz einbrachte. Die Sterberate wird auch in Dresden steigen, um 22,4% von 2009 bis 2025. Doch trotz des Anstiegs der Geburtenrate wird es auch in Dresden eine negative Bilanz zwischen Lebendgeborenen und Sterbefällen geben, sie liegt jedoch nur bei -0,7 je 1000 Einwohner. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Stadt Dresden Binnenwanderungsgewinne verzeichnet. Das Wanderungssaldo stieg von 80 Personen im Mai 2009 auf 271 Personen im Mai 2010¹³.

2.1.3 Bevölkerungsentwicklung in der Altersgruppe der 30-50-Jährigen

Die Untersuchungen dieser Arbeit beschäftigen sich mit einem Wohntyp, der vor allem von 30-50-Jährigen gewählt wird.¹⁴ Aus diesem Grund soll die Veränderung dieser Altersgruppen gezielt untersucht werden. (Abb.3)

Zur Gruppe der 30-50-Jährigen gehörten 2008 in Deutschland 24,3 Millionen Menschen, was einem Anteil von 30% entspricht. Laut der Prognosen wird sich diese Zahl verringern. 2020 gibt es voraussichtlich noch 19,8 Millionen Menschen in dieser Altersgruppe, 2060 noch 14,6 Millionen. Ihr Anteil wird sich somit auf 25% bzw. 23% verringern.¹⁵

In Sachsen sind diese Entwicklungen analog denen der gesamten Bundesrepublik. 2009 lebten 1,13 Millionen 30-50-Jährige in Sachsen, 2020 werden es voraussichtlich noch

¹² Vgl. LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Pressemitteilungen, http://www.dresden.de/de/02/035/01/2010/08/pm_007.php?lastpage=zu%20Ergebnisliste,04.08.2010.

¹³ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, *Bevölkerungsbewegung*, Stand: 06/2010.

¹⁴ siehe Kapitel 6.2.1

¹⁵ DESTATIS, 2009.

0,97 Millionen sein. Ihr Anteil sinkt von 13,6% auf 12,4%. Dabei wird es allerdings mehr 30-40-Jährige geben (+1,3%), resultierend aus den geburtenstarken Jahrgängen zwischen 1985 und 1990, und deutlich weniger 40-50-Jährige (-3,7%).¹⁶

Die Stadt Dresden zeigt auch hier wieder gegensätzliche Tendenzen. Der Anteil der 30-50-Jährigen wird voraussichtlich von 0,14 Millionen 2009 auf 0,16 Millionen 2020 steigen und somit von 14% auf 14,7%. Ursache dafür ist der deutliche Anstieg der 30-40-Jährigen (+3,0%) und eine geringe Abnahme des Anteils der 40-50-Jährigen (-1,6%).¹⁷

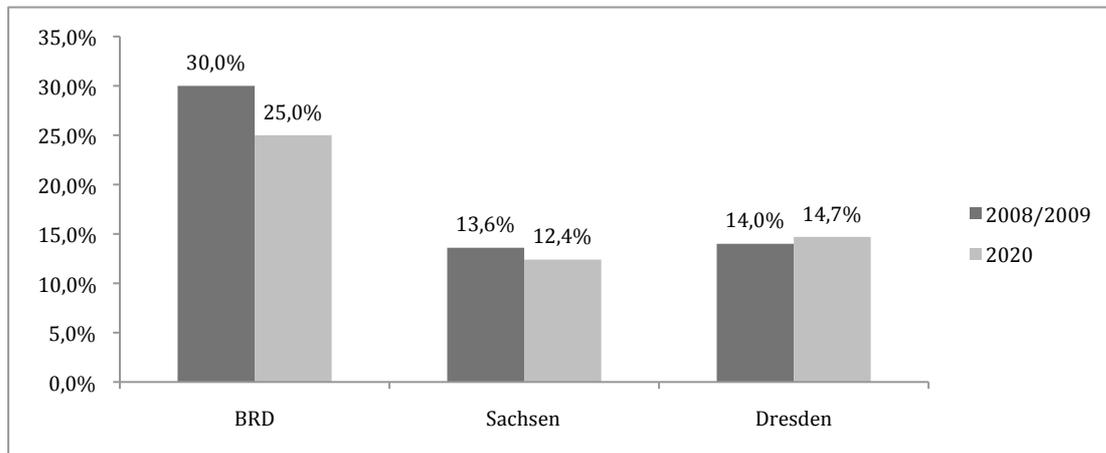


Abbildung 3: Vergleich Veränderung der Anteile der Altersgruppe der 30-50-Jährigen

2.1.4 Die Erhöhung der Lebenserwartung

Die Erhöhung der durchschnittlichen Lebenserwartung bei der Geburt hat eine enorme Relevanz für die Erwartung, dass immer mehr Menschen in ihren eigenen vier Wänden alt werden.¹⁸ Hochaltrige¹⁹ bilden keine Ausnahme mehr, das klassische dritte Lebenszeitalter existiert nicht mehr.²⁰ Entgegen offizieller Prognosen haben Wissenschaftler festgestellt: „dass ein Abflachen des Anstiegs der Lebenserwartung nicht auszumachen ist.“²¹ Die Lebenserwartung steigt weltweit immer weiter an und die von Experten festgelegten Obergrenzen werden immer wieder widerlegt, so dass sogar die 100 Jahre-Marke in naher Zukunft überschritten werden könnte.²²

Bei der Betrachtung der Lebenserwartung unterscheidet man die durchschnittliche Lebenserwartung bei der Geburt und die fernere Lebenserwartung, die beschreibt, wie viele Lebensjahre eine Person im Durchschnitt noch vor sich hat im Bezug auf ihr derzeitiges Alter. Die Summe aus dem erreichten Lebensalter und der ferneren Lebenserwartung liegt dabei stets höher als die Lebenserwartung zur Geburt, da das Risiko eines frühen Todes bereits überwunden ist.²³

Die Lebenserwartungen sind in Deutschland in den letzten 100 Jahren enorm gestiegen. Begründet ist das in den Fortschritten im Gesundheitswesen, der Hygiene, der Ernährung, der Wohnsituation und den Arbeitsbedingungen. Ein 60-jähriger Mann beispielsweise hatte 1998/2000 noch eine fernere Lebenserwartung von 19 Jahren, vor hundert Jahren lag diese noch bei 13 Jahren. Anfang der 1970er Jahre hatten Jungen bei der Geburt in der DDR eine höhere Lebenserwartung als Jungen in der BRD. Bei Mädchen war sie in etwa gleich. Ab 1977 stagnierte die Lebenserwartung im Osten Deutschlands jedoch und näherte sich erst Mitte der 1990er Jahre wieder an die im Westen an.²⁴

¹⁶ STLA, 2009.

¹⁷ ebd.

¹⁸ Da es durch den demographischen Wandel nicht ausreichend Pflegeplätze und Pflegepersonal gibt. Siehe Kapitel 2.1.1

¹⁹ 85+ Jährige

²⁰ OPASCHOWSKI, 2005.

²¹ Vgl. ZDWA, *Obergrenze der Lebenserwartungen ist nicht in Sicht*, http://www.zdwa.de/zdwa/artikel/20051104_76379443.php, Stand: 11/2010.

²² ZDWA, *Obergrenze der Lebenserwartungen ist nicht in Sicht*, http://www.zdwa.de/zdwa/artikel/20051104_76379443.php, Stand: 11/2010.

²³ Bundeszentrale für politische Bildung, *Entwicklung der Lebenserwartung*, <http://www.bpb.de/wissen/YDGMRC>, 2008.

²⁴ Bundeszentrale für politische Bildung, *Entwicklung der Lebenserwartung*, <http://www.bpb.de/wissen/YDGMRC>, 2008.

Sterbetafel ²⁵ /Jahr	Jungen	Mädchen	
1993/1995	72,99 Jahre	79,49 Jahre	BRD
2007/2009	77,33 Jahre	82,53 Jahre	BRD
2007/2009	76,94 Jahre	82,89 Jahre	Sachsen
2060	85-87,7 Jahre ²⁶	89,2-91,2 Jahre	BRD

Abbildung 4: Veränderung der durchschnittlichen Lebenserwartung bei der Geburt bei Jungen und Mädchen.²⁷

Der Abbildung 4 kann entnommen werden, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bei der Geburt bei Jungen und Mädchen in Deutschland seit 1993/1995 ansteigt. Auch die fernere Lebenserwartung hat sich verändert. Die folgende Tabelle veranschaulicht dies am Beispiel eines 60-Jährigen bzw. einer 60-Jährigen.

Sterbetafel/Jahr	60-jährige Jungen	60-jährige Mädchen	
1993/1995	18,08 Jahre	22,49 Jahre	BRD
2007/2009	21,04 Jahre	24,81 Jahre	BRD
2060	22,3-24,7 Jahre	25,5-27,4 Jahre	BRD

Abbildung 5: Veränderung der ferneren Lebenserwartung bei Jungen und Mädchen am Beispiel eines 60-Jährigen/einer 60-Jährigen.²⁸

Je älter der Mensch wird, desto mehr steigt seine Lebenserwartung. Die nächste Tabelle veranschaulicht die Erhöhung der ferneren Lebenserwartung mit zunehmendem Alter.

Geschlecht/Alter	Geburt 2007/2009	mit 40 Jahren	mit 60 Jahren	mit 80 Jahren
Jungen	77,33 Jahre	78,59 Jahre	81,04 Jahre	87,67 Jahre
Mädchen	82,53 Jahre	83,32 Jahre	84,81 Jahre	89,04 Jahre

Abbildung 6: Veränderung der ferneren Lebenserwartung mit zunehmendem Alter bei Jungen und Mädchen.²⁹

Aus den Sterbetafeln lässt sich außerdem entnehmen, dass statistisch gesehen derzeit jeder zweite Mann in Deutschland wenigstens 80 Jahre alt wird, jede zweite Frau sogar 85 Jahre. Das 60. Lebensjahr erreichen 94% aller Frauen und 89% aller Männer.³⁰

²⁵ Die amtlichen Sterbetafeln basieren auf den Daten über die Gestorbenen und die Durchschnittsbevölkerung der letzten drei Jahre. Es handelt sich also um eine Momentaufnahme der Sterblichkeitsverhältnisse der gesamten Bevölkerung in diesem Zeitraum. (Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung, Entwicklung der Lebenserwartung, <http://www.bpb.de/wissen/YDGMRC>, 2008)

²⁶ Die Spanne ergibt sich aus zwei verschiedenen Annahmen, die der Berechnung zugrunde gelegt wurden. Die erste Annahme ist die Basisannahme, dass die Lebenserwartung um sieben bis acht Jahre steigt. Als Grundlage dient eine Kombination aus der kurzfristigen Trendentwicklung seit 1970 und der langfristigen Trendentwicklung seit 1870. Die zweite Annahme geht von einem Anstieg zwischen neun und elf Jahren aus. Diese Annahmen basieren auf der Trendentwicklung seit 1970 und der Voraussetzung, dass sich die medizinische Versorgung verbessert und das Sterberisiko somit abnimmt. (Quelle: DESTATIS, 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2010)

²⁷ DESTATIS, 2009.

²⁸ DESTATIS, *Tabellen Lebenserwartung*, 2010.

²⁹ ebd.

³⁰ ebd.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland und dem Freistaat Sachsen schrumpfen wird. Es werden weniger Kinder geboren als Menschen sterben. Auch der erwartete Anstieg der Zuwanderungen wird den demographischen Wandel nicht verhindern können. Zudem steigt sowohl die durchschnittliche Lebenserwartung zur Geburt als auch die fernere Lebenserwartung immer weiter an, so dass Hochaltrige keine Ausnahme mehr darstellen. Die Stadt Dresden steht im Gegensatz zu diesen Prognosen. Es wird einen Anstieg der Bevölkerungszahl geben, die Geburtenrate wird steigen und auch das Wanderungssaldo fällt positiv aus. Der Anteil der älteren Bevölkerung wird auch in Dresden steigen, es ergibt sich eine nahezu ausgeglichene Bilanz zwischen Lebendgeborenen und Sterbefällen. Der Bevölkerungsanteil der relevanten Altersgruppe dieser Befragung, die 30-50-Jährigen, wird in der Bundesrepublik und dem Freistaat leicht sinken, in Dresden jedoch ansteigen.

2.2 Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

In der Bundesrepublik standen 2006 39,6 Millionen Wohnungen zu Verfügung, wovon ca. 8% leer standen. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen war in den neuen Bundesländern höher als in den alten. Seit 2002 ist allerdings ein Rückgang von 2% des Leerstandes zu verzeichnen.³¹ In den neuen Bundesländern wurde dies vor allem durch das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ bewirkt. Vom Bundesministerium für Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesen wurden von 2002 bis 2009 insgesamt 2,5 Mrd Euro Fördergelder zur Sicherung und Stärkung der Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden bereitgestellt.³² Dadurch wurden bis Ende 2008 240.000 Wohnungen zurückgebaut. Zum Beispiel hat sich in Sachsen-Anhalt die Zahl der Wohnungen von 2002 bis 2006 um 13.000 reduziert. Im gleichen Zeitraum verringerte sich die Anzahl der leerstehenden Wohnungen in den neuen Bundesländern um 15%. Von den 39,6 Millionen existierenden Wohnungen fielen 54% auf Miete und 38% auf Eigentum.³³

Im Freistaat Sachsen gab es Ende 2007 ca. 2,3 Millionen Wohnungen. Damit hat sich der Bestand seit 2000 um 21.530 Wohnungen verringert, bedingt durch weniger Neubauten und die hohe Rückbauquote. Von den 2,3 Millionen Wohnungen standen im Freistaat 14,5% leer. Auch in Sachsen ist ein Rücklauf der Leerstandsquote zu verzeichnen, sie verringerte sich um 3% gegenüber dem Jahr 2002.³⁴ In Dresden gibt es seit Jahren einen kontinuierlichen Leerstand von ca. 10%. Insgesamt verzeichnete die Landeshauptstadt im Jahr 2008 einen Bestand von 292.600 Wohnungen.³⁵

Nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 gab es einen bundesweiten Anstieg im Wohnungsbau, welcher im Jahr 1995 seinen Höhepunkt erreichte. Bis zum Jahr 2007 ging die Bautätigkeit aufgrund der allgemeinen Entspannung der Wohnungsmärkte wieder zurück. Die rückläufige Entwicklung war vor allem in den neuen Bundesländern ausgeprägt.³⁶ Die Entwicklungen im Freistaat sind analog denen der Bundesrepublik. Im Jahr 1997 wurde der Höhepunkt der Wohnungszugänge in Wohngebäuden registriert. In den folgenden Jahren gab es einen starken Rückgang im Geschosswohnungsbau. Die Zahl der Neubauten von Ein- und Zweifamilienhäusern blieb dagegen konstant.³⁷

In Deutschland liegt die Quote des selbstgenutzten Eigentums mit 43%³⁸ im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr niedrig. Die Gründe dafür liegen in historischen und kulturellen Faktoren, den traditionellen Wegen der nationalen Wohnungspolitik und auch den finanziellen Rahmenbedingungen der Bevölkerung. Vor allem den vielen

³¹ DESTATIS, *Wirtschaft und Statistik* 2/2008, kor. Fassung April 2008 (Fachserie 5, Heft 1).

³² siehe Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, <http://www.stadtumbau-ost.info/>, Stand: 11/2010.

³³ DESTATIS, *Wirtschaft und Statistik* 2/2008, kor. Fassung April 2008 (Fachserie 5, Heft 1).

³⁴ STLA, 2006.

³⁵ GLATTER, MALLY, SIEDHOFF, PETROSCHKA, 2009.

³⁶ BMVBS, 2009.

³⁷ DEILMANN, EFFENBERGER, 2004.

³⁸ DESTATIS, *Einkommens- und Verbraucherstichprobe*, 2008.

Schwellenhaushalten³⁹ ist ein Erwerb von Wohneigentum nur schwer möglich. Damit sich mehr Haushalte den Wunsch vom Wohneigentum erfüllen können, sind günstige Bedingungen auf dem Kapitalmarkt, effiziente Förderungen und eine bessere Baulandpolitik der einzelnen Kommunen notwendig.⁴⁰

Aktuelle Prognosen zur Neubaunachfrage in Deutschland ergeben, dass viele regionale Wohnungsmärkte mit Nachfragerückgängen rechnen müssen. Berechnet wurden diese Zahlen auf der Basis von zwei Varianten hinsichtlich der Annahmen zur Außen- und Binnenwanderung. Entsprechend der Variante mit einem angenommenen Außenwanderungssaldo von 70.000 Personen jährlich werden 2025 in Deutschland ca. 2,9 Millionen Wohnungen benötigt, das entspricht durchschnittlich 183.000 neuen Wohnungen jährlich. Der größte Teil des erwarteten Neubaus fällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser, nur ein Drittel macht der Geschosswohnungsbau aus. Die Prognosen zeigen weiter, dass der Bedarf an Neubauten ab 2015 nochmals sinkt im Vergleich zu den vorherigen Jahren. Ab 2020 liegt der jährliche Bedarf nur noch bei 169.000 neugebauten Wohnungen. Wichtige Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage bleiben dabei die Bildung von Wohnungseigentum und die wachsende Inanspruchnahme von Wohnfläche. Die Eigentumsquote wird bis 2025 in den alten Bundesländern um 4% und in den neuen Bundesländern um 6% steigen.⁴¹

In Sachsen wird eine Verringerung des Wohnbestandes um 24% bis 2050 erwartet.⁴² Dieser Rückgang bezieht sich dabei fast nur auf Mehrfamilienhäuser. Es werden ein dauerhafter Nachfragerückgang und eine sehr geringe Bautätigkeit für Wohnungen erwartet. Die Leerstandsquote wird sich dabei aufgrund einer neuen Leerstandsstruktur wahrscheinlich nicht verändern. In Dresden wird sich der Wohnungsleerstand auch ohne Rückbau vorhandenen Bestands verringern. Begründet ist dies mit der wachsenden Bewohnerzahl. Es gibt ein modifiziertes Rückbauprogramm der GAGFAH GROUP, laut dem zwischen 2007 und 2011 3.562 Wohnungen rückgebaut werden.⁴³ In Dresden werden relativ stabile Verhältnisse der Bautätigkeit erwartet. Die Neubaunachfrage wird in den kommenden Jahren annähernd stabil bleiben.⁴⁴ Bis zum Jahr 2020 geht man von einer jährlichen Neubauzahl von ca. 500 Wohnungen, in Neubauten und sanierten Altbauten, aus. Der Anteil an Eigenheimen wird sich dabei auf 13% erhöhen. Die Nachfrage im Geschosswohnungsbau wird aufgrund eines derzeitigen Überangebots gering ausfallen. Für das Jahr 2020 wird von einem Bestand von 296.000 Wohnungen ausgegangen. Es wird damit eine Zunahme um 9.900 Wohnungen geben. Allerdings wird es in Dresden bis zum Jahr 2025 voraussichtlich einen Bedarf an 14.150 zusätzlichen Wohnungen für ältere Menschen geben.⁴⁵ Insgesamt steht in Dresden ein Bedarf an 6.600⁴⁶ Wohnungen in Eigenheimen einem Potential an 15.500 existierenden Wohnungen gegenüber. Das Potential an existierenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei ca. 37.000.⁴⁷

2.3 Zusammenhang und Auswirkungen der Entwicklungen

Die deutsche Bevölkerung altert und gleichzeitig schrumpft die Einwohnerzahl. Das Generationenverhältnis wird sich in Deutschland in den nächsten Jahren deutlich verändern. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen werden in allen Bereichen zu spüren sein: höhere Beiträge in den Versicherungssystemen bei geringeren Leistungen, weitere Einschränkungen bei den staatlichen Absicherungen und damit Erhöhung der Eigenversorgung und vor allem vielfältige Probleme im Pflegesystem, welche sich in der

³⁹ Schwellenhaushalte sind solche, deren finanzielle Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum an der unteren Grenze der Vermögensverhältnisse befinden.

⁴⁰ KRÄMER, 2002.

⁴¹ BBSR, *Wohnungsmärkte im Wandel*, 01/2010.

⁴² DEILMANN, EFFENBERGER, 2004.

⁴³ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Stadtplanungsamt, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden*, 2010.

⁴⁴ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, *Kommunale Bürgerumfrage*, 2007.

⁴⁵ PESTEL-INSTITUT, *Wohnungsbedarf in Deutschland bis zum Jahr 2025*, 2010.

⁴⁶ ermittelt nach Pestel-Institut, KBU und Bautätigkeit

⁴⁷ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Stadtplanungsamt, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden*, 2010.

Finanzierung, im Personalbedarf und vor allem der Qualität der Pflege widerspiegeln. Die Wohnungsnachfrage verändert sich durch den Rückgang der Bevölkerung. Durch den Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerung wächst auch deren Bedarf an Wohnungen und entsprechenden Wohnungsanpassungen. Die Zahl der kleinen Haushalte erhöht sich weiter und erfordert Veränderungen bezüglich der Wohnungsgröße und -grundrisse. Die Neubauten müssen sich diesen Entwicklungen anpassen. Zum Einen wird eine demographisch und verhaltensbedingt steigende Wohnflächennachfrage erwartet und zum Anderen ergibt sich ein Ersatzbedarf resultierend aus der Alterung der bestehenden Gebäude. Um einem vermehrten Leerstand der Wohnungen entgegenzuwirken, werden Aufwertungen attraktiver erhaltenswerter älterer Bestände eine wichtige Rolle spielen. Trotzdem wird im Zeitraum zwischen 2000 und 2050 ein Abriss von 810.000 Wohnungen in Sachsen nötig sein, um einen Anstieg der Leerstandsquote zu verhindern.⁴⁸ In Dresden wird dagegen die Wohnungszahl in den kommenden Jahren wieder zunehmen. Allerdings beschränkt sich diese Zunahme ebenfalls auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Geschosswohnungsbau gibt es kaum Bedarf an Neubauten. Dieser wird sich auf das Schließen von Baulücken in attraktiven Lagen, die Innen- und Neustadt sowie die elbnahen Gebiete im Osten, beschränken.⁴⁹ Trotzdem ist von einer weiteren zusätzlichen Inanspruchnahme und Erschließung von größeren Flächen für den Bau von Wohnungen zukünftig abzusehen, da es ausreichende Angebote erschlossener Wohnbauflächen gibt.⁵⁰ Der demographische Wandel bewirkt einen steigenden Bedarf an Wohnungen für ältere Menschen. Neubauten mit entsprechender Anpassung oder vorhandenen Nachrüstungsmöglichkeiten werden eine entscheidende Rolle spielen und stellen eine Wohnsicherheit für Familien und zukünftige Senioren dar. Der Anstieg des Anteils an Wohneigentums wirkt sich langfristig auf folgende Generationen aus. Immobilien als Alterswohnsitz entlasten den Staatshaushalt und sind eine der „[...]wirksamsten Formen der Alters- und Zukunftsvorsorgepolitik“.⁵¹ Es wird außerdem eine Umorientierung der Wohnungslage geben. Das urbane Wohnen gewinnt zunehmend an Attraktivität, durch die Nähe zu kulturellen und Freizeitangeboten sowie eine gute Infrastruktur.⁵² Aufgrund der geringen Abnahme des Anteils der relevanten Altersgruppe für diese Untersuchung, der 30-50-Jährigen, wird es weiterhin ausreichend Menschen geben, die sich in diesem Alter für ein gemeinschaftlich genutztes Wohneigentum entscheiden. Innerhalb der Gesellschaft ist ein Bewusstseinswandel auf vielen Ebenen erforderlich, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Vor allem im Wohnen müssen neue Formen entwickelt werden, um der alternden Gesellschaft gerecht zu werden, da der benötigte Bedarf an Pflege und Betreuung durch die jüngere Bevölkerung nicht mehr vollständig gedeckt werden kann.⁵³

2.4 Zusammenfassung

Die Bevölkerungszahl wird in Deutschland auf 65 bis 70 Millionen im Jahr 2060 schrumpfen. Der Anteil der Senioren (65+) wird dann bei 34% liegen. Die Geburtenzahl wird sich annähernd bei 1,4 Kindern pro Frau halten⁵⁴, die Lebenserwartung steigt kontinuierlich an. In Sachsen werden 2020 noch ca. vier Millionen Menschen leben, was ein stetiges Abnehmen der Bevölkerungszahl darstellt. Die Verschiebung der Alterspyramide ist analog der gesamtdeutschen. In Dresden wird die Zahl der Bevölkerung dagegen auf 529.700 (2020) und damit um 7% steigen. Die Geburtenzahl wird voraussichtlich bei 1,48 Kindern pro Frau in der Landeshauptstadt liegen und damit auch weiter steigen. Diese Veränderungen der Bevölkerungszahl und -struktur erfordern eine

⁴⁸ DEILMANN, EFFENBERGER, 2004.

⁴⁹ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, 2009.

⁵⁰ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Stadtplanungsamt, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden*, 2010.

⁵¹ Vgl. OPASCHOWSKI, S. 188, 2005.

⁵² OPASCHOWSKI, 2005.

⁵³ Bedingt durch den demographischen Wandel, siehe Kapitel 2.1

⁵⁴ Für 2009 errechnete das Statistische Bundesamt 1,36 Kinder pro Frau im Durchschnitt in Deutschland. Stand: 11/2010.

Konzentration der Politik auf diese Problematik und die in diesem Zusammenhang genannten Auswirkungen in allen Bereichen, vor allem dem Gesundheits- und Versorgungssystem. Um dem Missverhältnis zwischen der hohen Zahl an Hochaltrigen und gleichzeitig fehlenden jüngeren Menschen entgegenzuwirken, sollte das Zusammenleben der Generationen gefördert werden. Insbesondere Menschen ohne eigene Kinder sind auf Hilfe von anderen Mitbürgern angewiesen. Der individuelle Vorteil des längeren Lebens muss sich in einem gesellschaftlichen Nutzen niederschlagen, um den drohenden enormen Mehrkosten der Sozial- und Gesundheitssysteme entgegen zu wirken.

Im Wohnungsbau sinkt der Bedarf kontinuierlich und konzentriert sich auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, außerdem ist ein Trend zum städtischen Wohnen zu verzeichnen. Die demographische Entwicklung erfordert neue Schwerpunkte auf dem Wohnungsmarkt, vor allem im Bereich des *Wohnens im Alter*, welches im nächsten Kapitel genauer untersucht wird.

3. Wohnen im Alter

Der Wille nach einem selbstbestimmten und selbstständigen Leben in den eigenen vier Wänden ist bei den meisten Menschen sehr ausgeprägt. Von den 2,25 Millionen in Deutschland lebenden pflegebedürftigen Menschen (85% davon sind älter als 60 Jahre) mit mindestens Pflegestufe I⁵⁵ werden 32% in Heimen versorgt⁵⁶, was jedoch insgesamt nur 4% aller 65+ Jährigen in der Bundesrepublik entspricht.⁵⁷ Alle anderen Menschen, die Pflege von außen benötigen, leben weiterhin zu Hause, zuzüglich der 30 Millionen Senioren⁵⁸, die ihr Leben ohne fremde Hilfe meistern. Jedoch verändern sich die Anforderungen an den Wohnraum aufgrund anderer psychischer und physischer Bedingungen mit zunehmendem Alter. Diese Voraussetzungen und Anforderungen werden im folgenden Kapitel beschrieben.

3.1 Begriffsklärung

Die körperlichen Fähigkeiten verändern sich bei allen Menschen mit zunehmendem Alter. Um weiterhin eine selbstständige Nutzung des Wohnraumes zu sichern, sind entsprechende Anpassungen der Wohnungen und Häuser notwendig. Die Begrifflichkeiten im Sprachgebrauch für derartige Wohnraumanpassungen gehen weit auseinander. Im Folgenden werden die Definitionen der verschiedenen Begriffe dargestellt.

BARRIEREFREI ist der gängigste Begriff. Die Definition nach DIN 18040 lautet: „[...]barrierefreie Gestaltung [– Eigenschaft] des gebauten Lebensraums weitgehend allen Menschen seine Benutzung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu ermöglichen.“⁵⁹ DIN 18040 definiert als Nachfolger der bisherigen DIN 18024 und 18025 das *barrierefreie Bauen* in öffentlich zugänglichen Gebäuden und Wohnungen. Die DIN berücksichtigt dabei Bedürfnisse von Menschen mit Seh- oder Hörbehinderung oder motorischen Einschränkungen. Die DIN 18040 verzichtet auf die Einteilung in *barrierefreie Wohnungen* und *barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlnutzer*.

ROLLSTUHLGERECHT ist kein exakt definierter Begriff. Es wird allgemein vorausgesetzt, dass *barrierefreie* Wohnungen gleichzeitig auch *rollstuhlgerecht* sind. In der DIN 18040 findet man im Anwendungsbereich folgende Aussage: „Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl.“⁶⁰

ALTENGERECHT ist ebenfalls kein exakt definierter Begriff. Die DIN 18040 bezieht sich auch auf ältere Menschen. Dort setzt der Begriff *altengerecht* auch *Barrierefreiheit* voraus. Dies wird jedoch nicht immer umgesetzt. Der Begriff ist nicht eindeutig definiert, da ältere Menschen unterschiedliche Anforderungen an Wohnungen haben, die in diesen Fällen altersgerecht sein könnten.

SENIORENFREUNDLICH orientiert sich ebenfalls an keiner Standarddefinition. Der Begriff ermöglicht die Orientierung an der DIN, setzt aber keine genaue Einhaltung voraus. *Seniorenfreundlich* ist ein marktgängiger und positiverer Begriff als *altengerecht* und findet daher immer häufiger Gebrauch.

⁵⁵ Pflegestufen I bis III entsprechend der benötigten Hilfe nach dem SGB XI (Sozialgesetzbuch)

⁵⁶ DESTATIS, *Pflegestatistik*, 2007.

⁵⁷ DESTATIS, *Pflegestatistik 2007 und Bevölkerung nach Altersgruppen*, 2007,

<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/Content75/AltersgruppenFamilienstand,templateId=renderPrint.phtml>; 2007 gab es ca. 16,5 Millionen 65+ Jährige in der BRD. Davon wurden 659.765 in Heimen versorgt.

⁵⁸ DESTATIS, 2009; Senioren bezeichnet alle Menschen ab 65 Jahren.

⁵⁹ Vgl. DIN 18040 – 1, Entwurf, S.3, 2009.

⁶⁰ Vgl. DIN 18040 – 1, Entwurf, S. 4, 2009.

BARRIEREARM ist ein neuer Begriff, der sich an der DIN orientiert, sie als Richtschnur versteht und sie trotzdem nicht als unabdingbare Voraussetzung begreift. Die DIN hat damit keinen Absolutheitsanspruch, eher steht das Erreichen einer größtmöglichen Barrierenreduzierung im Vordergrund.

Die nachfolgenden Untersuchungen stützen sich auf den Begriff *barrierearm*. Die DIN 18040 soll dabei als Orientierung dienen. Beispiele zeigen jedoch, dass es möglich ist, Barrieren zu entfernen und eine gute Nutzbarkeit zu schaffen, ohne den exakten Maßangaben der DIN zu folgen. Die Erstellung einer DIN steht immer im Zusammenhang mit einer gewissen Lobbyarbeit, da daran stets Experten aus z.B. Wirtschaftskreisen mitarbeiten. Der Begriff *Barrierearmut* hat sich schnell in der Praxis verbreitet. Eine einfache Google-Suche bringt ca. 42.200 Treffer (Stand: 12.10.2010). Auch bedienen sich Autoren des Begriffes, so steht im Vorwort zum Werk *Wohnen im Alter* von Stefan Krämer: „[...]weil der Zugang zum Gebäude nicht barrierearm gestaltet ist[...]“⁶¹. Der Fraunhofer Verlag beschäftigt sich in seinem 81. Band der Bauforschung für die Praxis mit der neuen Begrifflichkeit: *Barrierearm – Realisierung eines neuen Begriffes*.⁶² In den *Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen* steht unter Punkt 1.2.1 „Förderfähige Maßnahmen und Fördervoraussetzung“: „Förderfähig sind bauliche Maßnahmen [...], die Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18025 Teil 2 herstellen [...] Im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren.“⁶³ Jedoch birgt dieser Begriff die Gefahr, mit dem Thema Barrieren und deren Abbau leichtfertig umzugehen. „Barrierearm reicht aus“ kann keine geltende Prämisse sein. Es muss immer versucht werden, die DIN umzusetzen oder sich so nah wie möglich an ihr zu orientieren, um Barrieren zu vermeiden, abzubauen oder zu reduzieren.

3.2 Wohnbedürfnisse älterer Menschen

Es gibt eine neue Generation von Älteren. Sie sind lebensfroh und selbstbewusst. Sie fühlen sich auch viel jünger und wollen ihr Leben aktiv, mitbestimmend und selbstverantwortlich meistern. Die alte Bezeichnung *das dritte Lebensalter* für die Bevölkerung ab dem 50. Lebensjahr ist nicht mehr vertretbar. Es gibt jetzt drei ältere Generationen: die Jungsenioren 50+, die Senioren 65+ und schließlich die Hochaltrigen 80+. 70% dieser letzten Gruppe kommen nach wie vor allein im Alltag in der eigenen Wohnung zurecht.⁶⁴ Dieser Wertewandel ruft auch neue soziale Wohnbedürfnisse der Menschen hervor. Physische und krankheitsbedingte Gegebenheiten müssen bei der architektonischen Gestaltung beachtet werden. Auch der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen, z.B. in Form von Hausgemeinschaften, etabliert sich immer mehr.

3.2.1 Soziale Wohnbedürfnisse

Der Wohnraum und das unmittelbare Wohnumfeld sind für eine selbstständige Lebensführung und das individuelle Wohlbefinden der älteren Bevölkerung sehr bedeutsam. Das Haus bzw. die Wohnung und die Nachbarschaft bilden den wichtigsten räumlich-sozialen Kontext. Mit zunehmendem Alter schrumpfen die Umweltbezüge, das innerhäusliche Lebensprogramm wird erweitert. Das Älterwerden wird auch von den räumlich-sozialen Situationen und der Umgebung beeinflusst. Der Wohnalltag hat eine wichtige psychologische Bedeutung im Alter. Verwurzelung und Geborgenheit in der angestammten Wohnumgebung werden als essentiell empfunden. Das Wohnen steht für Kontinuität der Lebensumstände. Wohnstile und -gewohnheiten tragen biographische Konturen. Der Wohnraum ist aber auch Ort des Lebensrückblicks und des

⁶¹ Vgl. KRÄMER, *Wohnen im Alter*, Vorwort, Stuttgart, Ludwigsburg, 2005.

⁶² EDINGER, 2007.

⁶³ Vgl. *Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen*, Punkt 1.2.1, 2006.

⁶⁴ OPASCHOWSKI, 2005.

Lebensendes.⁶⁵ Vor allem ab dem Renteneintrittsalter⁶⁶ stellt der Wohnraum meist den Lebensmittelpunkt dar. Gleichzeitig übernimmt er auch die Rolle eines Freizeitortes. Winfried Saup hat in seinem Werk *Alter und Umwelt*⁶⁷ die wesentlichen Wohnhandlungen und -tätigkeiten beschrieben.

- ▶ (1)Regeneration Erfolgt körperlich-biologisch oder psychisch. Die Nahrungszubereitung und -aufnahme, Körperpflege und -hygiene, Schlafen, gymnastische Übungen sowie die Krankenpflege zählen dazu.
- ▶ (2)Rekreation Dient der Erhaltung des Aktivitätsniveaus. Sie kann allein oder gemeinsam erfolgen mittels spielerisch gestalterischer Interessen, dem Fernseh- und Radiokonsum oder anderer Hobbys.
- ▶ (3)Kommunikation Beschreibt die Kontaktpflege und -suche. Sie erfüllt einen sozial-kommunikativen Zweck. Auch regulierte Distanz gehört dazu. Kommunikation kann zwischen Mitbewohnern und Mitmenschen stattfinden, aber auch Tiere können der Kommunikation dienen.
- ▶ (4)Hausarbeiten Ebenso haushaltsbezogene oder arbeitsähnliche Tätigkeiten. Sie bilden den größten Teil der Aktivität im eigenen Wohnraum.
- ▶ (5)Religiöse
Aktivitäten Sie sind ebenfalls ein Aspekt des Wohnverhaltens. Beten, die Bibel lesen oder andere religiöse Handlungen werden zu Hause ausgeübt.
- ▶ (6)Personalisierung
des Wohnraums In Form von raum- und gegenstandsgerichteten Handlungen wie Dekorieren, Verschönern, Tapezieren. Sie dienen dem Ausdruck der persönlichen Umweltkontrolle, der Herstellung emotionaler Bezüge zum Wohnraum oder auch der Selbstdarstellung und Repräsentation. Der Wunsch nach Unabhängigkeit und selbstständiger Lebensführung ist am dominantesten.

„Alle unter einem Dach, aber jeder für sich“⁶⁸, der Mehrgenerationengedanke, ist mittlerweile der Traum vieler Deutschen. Dem alten Klischee Alleinsein = Einsamkeit wird Abhilfe geschaffen. Sicherheit, soziale Geborgenheit und Gemeinsamkeit stehen im Mittelpunkt. 81% der 50+ Generation haben ihre Kinder in der Nähe, soziale Kontakte werden gelebt. Der Trend geht zum innerstädtischen Wohnen, zur räumlichen Nähe der Familie und der Freunde.⁶⁹

Die „neuen“ Alten wollen keine Langeweile, keine Vereinsamung. Sie sind vitaler als je zuvor. Sie sind aktive Bürger, sie wollen beteiligt und ernst genommen werden. Die eigenen Angelegenheiten sollen so lange wie möglich allein geregelt werden. Für viele ist eine vertraute Nachbarschaft von großer Bedeutung, die oft gefürchteter Anonymität entgegenwirkt. Ältere Menschen wollen Neues ausprobieren, sie sind neugierig auf das Leben. Ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen viel Freiraum und Eigenem zu verlässlicher Struktur und Gemeinsamen ist das ideale Maß.⁷⁰

Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen e.V., BAGSO, hat im September 2005 eine bundesweite Umfrage durchgeführt zum Thema *Wohnen im Alter*.⁷¹ Es wurde nach der gegebenen Wohnsituation gefragt, der Wohnausstattung und dem Wohnumfeld, aber auch nach den Sorgen und Problemen im Alter. Die größte Sorge

⁶⁵ SAUP, 1993.

⁶⁶ durchschnittlich mit 63 Jahren (Stand: 09/2010), Altersstudie der Regierung

⁶⁷ SAUP, 1993.

⁶⁸ Vgl. OPASCHOWSKI, S.183, 2005.

⁶⁹ OPASCHOWSKI, 2005.

⁷⁰ SCHERF, 2006.

⁷¹ BAGSO, 2005.

bereitet der Verlust der Selbstständigkeit (77%). Alleinsein und Einsamkeit nannten 51,5% der Befragten als weitere Sorge im Alter. Des Weiteren wird der Verlust der Würde als große Sorge angesehen. Man will keine Randgruppe sein, sondern trotz des Alters integriert werden. Soziale Kälte und Desinteresse sind befürchtete Reaktionen der jüngeren Bevölkerung. Der Kontakt zum sozialen Umfeld ist den Befragten sehr wichtig. Dabei sind die Freunde wichtiger als die eigene Familie. 9% gaben bei der Frage „Was missfällt Ihnen an Ihrer Wohnsituation besonders?“ Anonymität an.

Eine Umfrage des Leibniz-Institut für ökologische Raumforschung, IÖR, in der Stadt Dresden ergab ähnliche Aufschlüsse.⁷² 10-13% der Befragten vermissen Kontaktmöglichkeiten in ihrem Wohnumfeld.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Großteil der älteren Bevölkerung in seiner eigenen Wohnung bzw. seinem eigenen Haus wohnt und dies auch beibehalten will. Es kristallisiert sich ein starker Wille nach Selbstständigkeit und Unabhängigkeit heraus. Zudem wollen ältere Menschen weiterhin als wichtige Bevölkerungsgruppe wahrgenommen werden. Sie wollen nicht vereinsamen, sondern einen engen Kontakt zu ihrem sozialen und nachbarschaftlichen Umfeld pflegen.

3.2.2 Bedürfnis nach gemeinschaftlichem Wohnen

In Deutschland gibt es seit einigen Jahren eine wachsende Zahl von Wohnprojekten, die auf eine enge nachbarschaftliche Konstellation ausgerichtet sind. Diese gemeinschaftlichen Wohnformen, umgesetzt von Menschen unterschiedlichster Altersklassen und sozialer Schichten, sind ein Ausdruck neuer Haltungen zum Wohnen. Es gibt dabei verschiedenste Arten und Ausrichtungen derartiger Projekte.⁷³

Viele der heute älter werdenden Menschen haben im Laufe ihres Lebens ein enormes Bewusstsein für ihre Wohnwünsche entwickelt.⁷⁴ Diese wollen sie natürlich auch ausleben. Außerdem haben sich ihre Wohnansprüche stark gesteigert. Sie wollen ihr Leben weiterhin aktiv selbst gestalten. Als Ausdruck eines allgemeinen Wertewandels etablieren sich neue Wohnformen, darunter vor allem das gemeinschaftliche Wohnen. Ältere Menschen planen immer häufiger die Gründung einer Wohn- oder Hausgemeinschaft. Zusammen mit Freunden oder neuen Bekannten wollen sie ihr Leben gemeinschaftlich organisieren und sich gegenseitig unterstützen. Um den vorhandenen Standardangeboten auf dem Wohnungsmarkt zu entkommen, welcher als zu anonym, zu konventionell und zu unflexibel wahrgenommen wird, entschließen sich immer mehr zur Entwicklung gemeinschaftlicher Projekte. Die Älteren wollen ihren eigenen Lebensstil oder ihre eigene Lebensphilosophie umsetzen.⁷⁵

Schon in den 70er Jahren entwickelten sich durch Initiativen älterer Menschen erste Wohngemeinschaften aufgrund der aufkommenden Kritik an Heimunterbringungen. Es wurden neue, selbstbestimmte Wege des Wohnens gesucht. Im Jahr 2000 vermutete man ungefähr 100 derartige Projekte deutschlandweit.⁷⁶ Es gibt für das gemeinschaftliche *Wohnen im Alter* kein einheitliches Leitbild, vielmehr verstehen sich unterschiedlichste Lebens- und Wohnformen unter der Bezeichnung: Wohn-, Haus-, Nachbarschafts- oder Siedlungsgemeinschaften sind die Großgruppen. Sie vereinen aber alle die gleichen Ziele. Zum Einen gibt es den Wunsch, einen Teil des Lebens gemeinschaftlich zu gestalten. Außerdem werden Sicherheit und Lebensqualität durch gegenseitige Hilfe gesteigert. Des Weiteren wird die Eigenverantwortung in Projektorganisationen gestärkt. Gemeinschaftliches Wohnen wird mittlerweile als sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Wohnangebot für ältere Menschen verstanden.⁷⁷

⁷² BANSE, MÖBIUS, DEILMANN, 2008.

⁷³ KRÄMER, 2002.

⁷⁴ ebd.

⁷⁵ KRÄMER, 2008.

⁷⁶ Basierend auf Zahlen verschiedenster Datenbanken kann die Zahl nur annähernd angegeben werden ohne exakte Gewissheit.

⁷⁷ SCHADER-STIFTUNG, *Gemeinschaftliches Wohnen*, http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1000.php, 2001-2010

Henning Scherf beschreibt die Hausgemeinschaft Älterer als „großes Geschenk“.⁷⁸ Der ehemalige Regierende Bürgermeister Bremens wohnt mit seiner Frau in einer selbstinitiierten Hausgemeinschaft mit gleichaltrigen (70+) Freunden. Für ihn ist diese „ein behutsames, diskretes Begleiten, bei dem keiner dem anderen zur Last wird.“⁷⁹

3.2.3 Körperlich-biologische Wohnbedürfnisse

Neben den genannten sozialen Aspekten und den damit verbundenen Bedürfnissen, die einen Einfluss auf das *Wohnen im Alter* haben, müssen auch die körperlich-biologisch bedingten Veränderungen betrachtet werden. Im Alter ergeben sich für alle Menschen Mobilitäts- und Selbstständigkeitsprobleme durch Veränderungen im Sehen und Hören, der taktilen Sensitivität, der Sensomotorik und der körperlichen Mobilität.⁸⁰

Strukturelle Veränderungen des Auges verursachen funktionelle Veränderungen des Sehvermögens ab dem mittleren Erwachsenenalter. Ab dem 35. Lebensjahr macht sich ein vermehrter Lichtbedarf bemerkbar. Die Blendempfindlichkeit nimmt ab dem 40. Lebensjahr zu. Die Farbwahrnehmung wird schlechter. Der Unterschied zwischen gelb, orange und rot wird dabei besser erkannt als zwischen blau und violett. Die Tiefenwahrnehmung in Verbindung mit dem Erkennen von Entfernungen und Distanzen wird ab dem 40. Lebensjahr schlechter. Ab dem 45. Lebensjahr nimmt die Altersweitsichtigkeit zu, Lesebrillen werden benötigt. Die Einengung des Gesichtsfeldes beginnt ab dem 55. Lebensjahr. Mit dem 60. Lebensjahr wird die Sehschärfe vermindert und die Hell-Dunkel-Anpassung fällt schwerer.⁸¹

Die Hörfähigkeit hat keinen entscheidenden Einfluss auf architektonische Anforderungen. Deshalb soll nur kurz erwähnt werden, dass durch strukturelle Veränderungen des Ohrs mit zunehmendem Alter die Hörfähigkeit schlechter wird. Meist tritt Altersschwerhörigkeit auf.⁸²

Ab dem 30. Lebensjahr kommt es zu einer graduellen Abnahme der Hautsensibilität. Die taktile Wahrnehmung wird eingeschränkt.⁸³

Die Sensomotorik, die unmittelbare Steuerung und Kontrolle der Bewegungen aufgrund von Sinnesrückmeldungen, wird mit zunehmendem Alter schlechter. Die Reaktionsgeschwindigkeit verringert sich zwischen dem 20. und 70. Lebensjahr um 40%. Ab dem 45. Lebensjahr machen sich Leistungseinbußen bei komplexeren Aufgaben bemerkbar.⁸⁴

Die Mobilität ist für ein selbstständiges Wohnen und Leben von zentraler Bedeutung. Die körperliche Mobilität ist dafür unabdingbar. Mit zunehmendem Alter wird diese jedoch eingeschränkt. Muskelkräfte werden geringer⁸⁵, die Beweglichkeit der Gelenksysteme und Wirbelsäule lässt nach⁸⁶. Es ergeben sich verstärkt Bewegungssteifheit und Ungelenkigkeit. Die Bewegungskoordination lässt nach, das Gangmuster ändert sich.⁸⁷ Die Mobilität wird auch durch psychologische Faktoren beeinflusst: Angst hemmt Bewegung. Viele ältere Menschen nutzen Gehhilfen, wie zum Beispiel Rollatoren, als Hilfsmittel der Fortbewegung. Führen motorische Behinderungen und Mobilitätsprobleme zu akuten Geh-Einschränkungen, dienen Rollstühle, zum Beispiel Standardrollstühle oder Elektrorollstühle, der selbstständigen Bewegung. Diese Fakten lassen sich auch am aktuellen Datenreport der Bundesrepublik⁸⁸ belegen. So ergeben sich Beeinträchtigungen beim Treppensteigen mit zunehmendem Alter. Während sich 68% der 17-59-Jährigen gar nicht beeinträchtigt fühlen, sind es nur noch 35% der 60-64-Jährigen. Schon 50 % dieser

⁷⁸ Vgl. SCHERF, S.20, 2006.

⁷⁹ Vgl. SCHERF, S.19, 2006.

⁸⁰ SAUP, 1993.

⁸¹ FOZARD et al., 1977; KLINE&SCHIEBER, 1985; MATHEY, 1984; PLATTIG, 1984; RIEGEL, 1972; WHITBOURNE&WEINSTOCK, 1992 in: SAUP, 1993.

⁸² CORSO, 1977 in: SAUP, 1993.

⁸³ SCHARF&BLUMENTHAL, 1967 in: SAUP, 1993.

⁸⁴ BIRREN, CUNNINGHAM&YAMATO, 1983; LEHR, 1972; MATHEY, 1984; SALTHOUSE, 1985; WELFORD, 1997; WHITBOURNE&WEINSTOCK, 1982 in: SAUP, 1993.

⁸⁵ MEINEL&SCHNABEL, 1976 in: SAUP, 1993.

⁸⁶ KIPHARD, 1983 in: SAUP, 1993.

⁸⁷ KIPHARD, 1983; OCHS et al., 1985 in: SAUP, 1993.

⁸⁸ siehe DESTATIS, *Datenreport 2008. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland*, 2008.

Altersgruppe empfinden es als ein wenig anstrengend und 51 % der 80+ Jährigen bemerken starke Beeinträchtigungen.⁸⁹

Ältere Menschen haben reduzierte physische Fertigkeiten, die Einbußen umweltrelevanter Fähigkeiten zur Folge haben.⁹⁰

3.3 Architektonische Anforderungen

Die genannten sozialen und körperlich-biologischen Wohnbedürfnisse älterer Menschen erfordern architektonische Anpassung. „Normale“ oder harmlose Stolpersteine können im Alter unüberwindbare Barrieren darstellen. Im Folgenden werden allgemeine Bedürfnisse älterer Menschen an ihren Wohnraum und das Wohnumfeld aufgezeigt. Anschließend erfolgt die Darstellung und Begründung der für diese Untersuchung angesetzten Maßstäbe und Kriterien zur Bewertung der jeweiligen Objekte und deren Eignung für ein lebenslanges Bewohnen.

3.3.1 Barrierefreiheit gemäß DIN 18040

Die DIN 18040-1 und 18040-2 enthält Planungsgrundlagen für Teil 1: öffentlich zugängliche Gebäude (für diese Untersuchung eher nebensächlich) und Teil 2: Wohnungen. Die DIN „[...]berücksichtigt die Bedürfnisse von Menschen mit Seh- oder Hörbehinderung oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen. Auch für andere Personengruppen, wie z.B. [...] ältere Menschen [...] führen einige Anforderungen dieser Norm zu einer Nutzungserleichterung.“⁹¹ Die DIN gilt für die *barrierefreie* Planung von Wohnungen und den dazugehörigen Außenanlagen. Die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl wird dabei stets berücksichtigt. Als Grundlage der Anforderungen dienen allgemeine Maße für den Platzbedarf und die Bewegungsflächen von Rollatoren und Rollstühlen.

Ein Rollstuhl ist mindestens 70 cm breit und mindestens 120 cm lang (inklusive Beinstützen). Daraus ergibt sich ein Mindestplatzbedarf an Grundfläche von 90x130 cm. Die Mindestbreite der Bewegungsfläche ohne Richtungsänderung beträgt mindestens 120 cm. Die Bewegungsfläche mit Richtungsänderung beträgt 150x150 cm. Problematisch dabei ist, dass sich dieser notwendige Flächenbedarf nur auf die alleinige Bewegung ohne Hilfe von außen bezieht. Die DIN schreibt keinerlei Mindestmaße vor, die einen Helfer einbeziehen. Viele Menschen, die auf motorische Hilfsmittel wie Rollstühle angewiesen sind, benötigen aber oftmals auch Hilfe bei der Bedienung und Steuerung dieser. Deswegen werden zusätzliche Maße mit Helfer angegeben, die nicht in der DIN 18040 zu finden sind. Der Mindestplatzbedarf an Grundfläche beträgt dann mindestens 90x175 cm. Die Bewegungsfläche mit Helfer beträgt dann mindestens 175x175 cm.⁹²

Damit zwei Rollstühle ungehindert einander passieren könnten, bedarf es mindestens 180 cm. Die Maße und die notwendige Bewegungsfläche für Rollatoren werden in der DIN nicht extra erwähnt, da der Rollstuhl den größtmöglichen Platzbedarf erfordert. Sie sollen der Vollständigkeit halber jedoch kurz erwähnt werden. Ein handelsüblicher Rollator bedarf einer Grundfläche von mindestens 60x100 cm (inklusive des Benutzers). Die Bewegungsbreite ohne Richtungsänderung beträgt mindestens 80cm, der Wendekreis erfordert 130x130 cm.⁹³ Im Folgenden werden einige Anforderungen laut DIN 18040 dargestellt. Die Auswahl und entsprechende Auflistung orientiert sich an den Bewertungsmaßstäben, die für die relevanten Untersuchungen als Grundlage dienen, näher betrachtet im Kapitel 3.4.

⁸⁹ ARNOLD&LANG, 1990 in: SAUP, 1993.

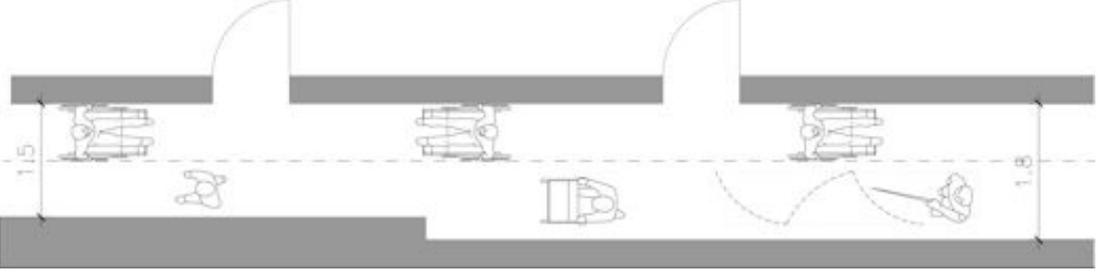
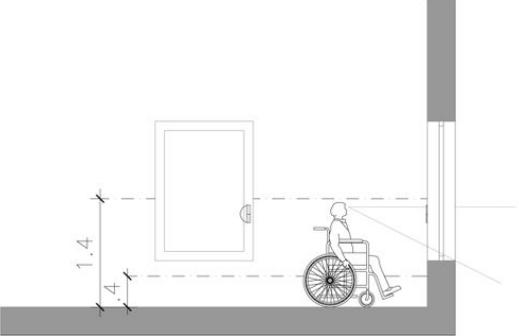
⁹⁰ SAUP, 1993.

⁹¹ Vgl. DIN 18040-1/2 Vorwort S.3, 2009.

⁹² RÄU, FEDDERSEN, 2008.

⁹³ ebd.

Äußere Erschließung auf dem Grundstück	
Parkplätze	
<p>Sie sollen für Menschen mit motorischen Einschränkungen möglichst in der Nähe eines (barrierefreien) Zugangs sein. Sie müssen mindestens eine Grundfläche 350x500 cm einnehmen. Sollten die Parkplätze in Garagen vorgesehen sein, so sollen die Tore automatisch öffnen und schließen.</p>	
Gehwege	
<p>Die Gehwege zum Haus müssen ausreichend breit sein für die Nutzung mit einem Rollator oder Rollstuhl. Dies gilt auch für den Begegnungsfall. Der Hauptweg soll eine Breite von 150 cm aufweisen. Andere Wege auf dem Grundstück sollen mindestens 120 cm breit sein.</p>	
Zugangs- und Eingangsbereiche	
<p>Sie müssen leicht auffindbar sein, d.h. sie sollen kontrastreich gestaltet sein und eine ausreichende Beleuchtung haben. Außerdem sollen diese Bereiche barrierefrei zugänglich sein. Dies wird durch stufen- und schwellenlose Haupteingänge erreicht.</p>	
Türen	
<p>Sie müssen deutlich erkennbar, leicht öffnen- und schließbar und gefahrlos passierbar sein. Durchgänge außerhalb von Wohnungen und die Wohnungstür sollen mindestens 90 cm breit sein. Für eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung sollen Türen innerhalb der Wohnung ebenfalls mindestens 90 cm breit sein, anderenfalls genügen 80 cm. Karussell- und Pendeltüren stellen keinen barrierefreien Zugang dar. Türschwellen sind zu vermeiden, wenn sie erforderlich sind, dürfen sie maximal 2 cm hoch sein. Die Bewegungsfläche vor Drehflügeltüren soll 150x150 cm und dahinter 120x150 cm betragen. Vor und hinter Schiebetüren ist eine Fläche von 190x120 cm erforderlich.</p>	
<p>Türbreiten und Bewegungsflächen v.l.n.r.: 1) Mindestabstand von der Wand, 2) Schiebetür, 3) Drehflügeltür nach innen.</p>	<p>Das Diagramm zeigt drei verschiedene Türöffnungen von links nach rechts. Die erste zeigt einen Rollstuhl, der sich an einer Wand vorbeibewegt, mit einem Abstand von 0,56 m zwischen der Türschwelle und der Wand. Die zweite zeigt eine Schiebetür, die sich nach außen öffnet, mit einer Bewegungsfläche von 0,9 m. Die dritte zeigt eine Drehflügeltür, die sich nach innen öffnet, mit einer Bewegungsfläche von 1,01 m. Die Rollstühle sind schematisch als U-förmige Strukturen mit vier Rädern dargestellt.</p>
Treppen	
<p>Sie sollen für Menschen mit eingeschränkten motorischen Fertigkeiten barrierefrei nutzbar sein. Die Läufe müssen gerade sein, ab einem Innendurchmesser des Treppenauges von 200 cm sind auch gebogene Treppenläufe zulässig. Treppenläufe und Zwischenpodeste sollen beidseitig Handläufe in einer Höhe von 85 bis 90 cm haben.</p>	
Rampen	
<p>Sie müssen leicht nutzbar und verkehrssicher sein. Die Neigung der Rampe darf maximal 6% betragen, eine Querneigung ist nicht zulässig. Die Rampe muss eine Laufbreite von 120 cm aufweisen. An den Rampenlauf sind beidseitig Radabweiser (Höhe: 10 cm) und Handläufe (Höhe: 85 bis 90 cm) anzubringen.</p>	

<p>Aufzüge</p>
<p>Vor Aufzügen soll eine Bewegungsfläche von 150x150 cm vorhanden sein. Die lichte Zugangsweite muss mindestens 90 cm betragen. Weitere Anforderungen regelt die DIN EN 81-70: 2005-09⁹⁴.</p>
<p>Flure</p>
<p>Flure und andere Verkehrsflächen sollen eine ausreichende Breite für die Nutzung mit Gehhilfen oder Rollstühlen haben. Eine ausreichend nutzbare Breite sind mindestens 150 cm. Ist ein Wendepunkt (150x150 cm) vorhanden, ist eine Flurbreite von 120 cm ausreichend. Die Übergänge in Fluren müssen stufen- und schwellenlos ein und eine barrierefreie Erreichbarkeit garantieren.</p>

<p>Notwendige Breiten in Fluren für Menschen mit motorischen Einschränkungen</p>
<p>Räume in Wohnungen</p>
<p>Fenster</p>
<p>Mindestens ein Fenster je Raum soll für einen Menschen mit motorischen Einschränkungen offenbar sein. Der Durchblick in die Umgebung muss auch in sitzender Position gegeben sein, dafür ist eine Brüstungshöhe von höchstens 60 cm erforderlich.</p>
<p>Greif- und Augenhöhe bei Menschen im Rollstuhl sitzend am Beispiel der Bedienung der Fenster.</p> 
<p>Wohn-, Schlafräume, Küchen</p>
<p>Sie müssen so dimensioniert sein, dass bei nutzungstypischer Möblierung jeweils eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden ist. Grundsätzlich soll jeder Raum eine Bewegungsfläche von 120x120 cm, mit dem Rollstuhl 150x150 cm aufweisen. Vor Kücheneinrichtungen soll eine Breite von mindestens 120 cm sein.</p>
<p>Sanitärräume</p>

⁹⁴ DIN EN 81-70: Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen – Besondere Anwendungen für Personen- und Lastenaufzüge – Teil 70: Zugänglichkeit von Aufzügen für Personen einschließlich Personen mit Behinderungen, 09/2005.

<p>Drehflügeltüren dürfen aus Sicherheitsgründen nicht in den Raum schlagen. Die Bewegungsfläche vor den Sanitärobjekten (WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche) soll mindestens 120x120 cm, mit Rollstuhl 150x150 cm, betragen. Diese Flächen dürfen sich überlagern.</p> <p>Vom WC-Becken soll ein seitlicher Mindestabstand von 20 cm eingehalten werden. Für Rollstuhlnutzer muss der Abstand zwischen Vorderkante des Beckens und der rückwärtigen Wand 70 cm betragen. Neben dem Becken soll an einer Seite 90 cm, an der anderen 30 cm Bewegungsfläche sein. Stützgriffe müssen auf jeder Seite montiert werden. Sie sollen 15 cm über die Vorderkante hinausragen und einen Abstand zwischen 65 und 70 cm haben. Eine barrierefreie Nutzung der Dusche ist gegeben, wenn sie niveaugleich gestaltet ist mit einer maximalen Absenkung von 2 cm.</p>	
<p>Umbaumaßnahmen im Sanitärraum:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) vorher - mit Badewanne und Waschmaschinenplatz, einfachem WC 2) nachher – bodengleiche Dusche, ohne Waschmaschine, WC mit Stützgriffen und ausreichender Bewegungsfläche für Rollstuhlbenutzer 	
Freisitz	
<p>Der entsprechende Freisitz (Balkon, Terrasse, Loggia) muss barrierefrei nutzbar sein, d.h. er muss schwellenlos erreichbar sein und eine Bewegungsfläche von mindestens 120x120 cm (für Rollstuhlnutzer 150x150 cm) haben.</p>	

Diese DIN-Anforderungen und Maße dienen als Grundlage für den eigens erstellten Bewertungskriterienkatalog, der die Grundlage für die im fünften Kapitel dargestellten Untersuchungen bildet.

3.3.2 Anforderungen älterer Menschen an den Wohnraum

Neben den Anforderungen der DIN haben ältere Menschen auch eigene Maßstäbe für *altengerechtes* Wohnen, die in unterschiedlicher Fachliteratur beschrieben werden. Diese Aspekte werden nun kurz dargestellt.

Grundlegend muss man beachten, wie ältere Menschen wohnen wollen. Die verschiedenen Wohnmöglichkeiten lassen sich in drei Gruppen einteilen, entsprechend der individuellen Entscheidungssituation. Die größte Gruppe bilden die älteren Menschen, die so lange wie möglich im eigenen Zuhause bleiben wollen. Sie wird auch in Zukunft die größte bleiben. Der zweiten Gruppe gehören die älteren Menschen an, die ihre Wohnsituation freiwillig noch einmal verändern wollen, um etwas Neues auszuprobieren. Darunter finden sich selbstorganisierte Wohn- und Hausgemeinschaften. Die letzte Gruppe beschreibt die Älteren, die aus der Not heraus nochmals umziehen müssen, dann in Heime oder betreute Wohngruppen. Diesen drei Gruppen liegen damit auch unterschiedliche Lebensstile zugrunde, die sich auf die Anforderungen an den Wohnraum auswirken.⁹⁵

Nichtsdestotrotz ist das wichtigste Kriterium für ältere Menschen an einen *altengerechten* Wohnraum *Barrierefreiheit*. Es sollen keine baulichen Barrieren einer selbstständigen und

⁹⁵ KREMER-PREIS/STOLARZ, 2003.

freien Nutzung entgegenstehen. Barrieren sind bauliche Hindernisse, fehlende Einrichtungen, hinderliche räumliche Anordnungen oder auch psychologische Blockaden.⁹⁶ Diese können vertikal (Stufen und Schwellen), horizontal (zu schmale Türen), räumlich (zu kleine Räume), anthropometrisch (Griffe zu hoch oder tief), ergonomisch (fehlende Handläufe) oder sensorisch (ungeeignete Beleuchtung) sein⁹⁷. Eine Reduzierung von Barrieren ist gleichzeitig eine Komfortsteigerung für alle Menschen, unabhängig vom Alter. Die Nutzung von Hilfsmitteln, wie Gehhilfen oder Rollstühle, ist oft eine entscheidende Voraussetzung zur freien und selbstständigen Fortbewegung.

Im Fokus der Anpassungen sollten folgende Aspekte liegen:

- (1) Ein selbstständiges Bewegen innerhalb des Wohnraums wird durch breite Türen und stufenloses Erreichen aller Räumlichkeiten gegeben.
- (2) Die selbstständige Nutzung von Bad und WC wird durch ausreichende Bewegungsfläche und eine niveaugleiche Dusche garantiert.
- (3) Tragfähige Wände bilden eine Grundlage für eventuelle Nachrüstungen.
- (4) Es ist wichtig, möglichst viele Barrieren zu vermeiden. Ein Gebäude ohne Aufzug sollte wenigstens stufenlos erreichbar sein.

Flexible Grundrisse mit mehreren gleichgroßen, nutzungsneutralen Räumen sind für eine spätere Umgestaltung wichtig. Schiebetüren sind Drehflügeltüren vorzuziehen. Das Schlafzimmer sollte abgetrennt sein und mindestens 11 m² haben. Jede Wohnung sollte über einen Freisitz, gleich welcher Art, verfügen.

Einen wichtigen Aspekt im *altengerechten* Bauen bilden die bauliche Sicherheit und der Schutz vor Kriminalität. So scheint Vertrautheit bei älteren Menschen eine größere Bedeutung zu haben als bei jüngeren. Außerdem ist für eine problemlose Orientierung eine gute Lesbarkeit der Elemente unabdingbar, um ein differenziertes Vorstellungsbild zu bekommen. Die wichtigsten Merkmale der gebauten Umwelt sind allerdings Erreichbarkeit und Zugänglichkeit.⁹⁸

Die bereits erwähnten Studien der BAGSO und des IÖR bestätigen diese Punkte. Auf die Frage der BAGSO-Umfrage⁹⁹: „Was missfällt Ihnen an Ihrer Wohnsituation besonders?“ antworteten 23%, dass die Wohnung nicht *altersgerecht* sei. Dies ist die am häufigsten gegebene Antwort, wobei die Frage offene Antwortmöglichkeiten hatte, so dass die Befragten in freier Form die Gründe für ihr Missfallen äußern konnten. Als nicht *altersgerecht* empfanden die meisten ein Wohngebäude ohne Aufzug. Das begründet sich mit einem weiteren häufig benannten Problem: das Treppensteigen. Viele empfanden ihre Wohnungen zu weit oben gelegen, die Treppen zu steil und beschwerlich. Ein anderer genannter Grund ist das Vorhandensein von Schwellen, die als beschwerlich und nicht *altersgerecht* empfunden werden. Ebenfalls wichtig für ältere Menschen ist ein Waschmaschinenplatz in der Wohnung. Ein weiterer, oft genannter Aspekt sind Fenster und Licht. Die Befragten bemängelten fehlende Fenster in Küche und Bad, mangelhafte Lüftungsmöglichkeiten durch Ausrichtung der Fenster in die selbe Himmelsrichtung und schlechte Lichtverhältnisse in der Wohnung allgemein. Auch die Wohnungsgröße wird von einigen als nicht *altersgerecht* empfunden, da sie für die persönlichen Ansprüche meist zu groß sind.

Die Umfrage des IÖR ergab Ähnliches.¹⁰⁰ Die Wohnungsgröße wird sehr individuell bewertet, auch hier wurde eine zu große Wohnfläche als problematischer empfunden. Es hat sich gezeigt, dass Singles Zwei-Raum-Wohnungen zwischen 40 und 60 m² und Paare Drei-Raum-Wohnungen zwischen 60 und 80 m² bevorzugen. Ein Raum mehr als in der Wohnung lebende Menschen wird als gerade richtig empfunden.

⁹⁶ EDINGER, 2007.

⁹⁷ HOLFELD, 2008.

⁹⁸ SAUP, 1993.

⁹⁹ BAGSO, 2005.

¹⁰⁰ BANSE, MÖBIUS, DEILMANN, 2008.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ältere Menschen einen Wohnraum benötigen und wollen, den sie frei und selbstständig nutzen können, mit und ohne motorische Hilfsmittel wie Gehstöcke, Rollatoren oder Rollstühle. Ein Aufzug im Haus ist von entscheidender Bedeutung. Die Türen und Flure sollen ausreichend breit sein. Ein Freisitz sollte ebenfalls vorhanden sein.

3.4 Bewertungskriterien der zu untersuchenden Objekte

Im vorangehenden Abschnitt wurden die Anforderungen an den Wohnraum für ältere Menschen beschrieben. Diese Aspekte, gemäß der DIN 18040 und der Bedürfnisse der Senioren, sollen als Grundlage für die Bewertungskriterien der zu untersuchenden Objekte dienen.

Zur Analyse der entsprechenden Objekte wurde ein eigener Bewertungskriterienbogen entwickelt. Untersucht wurden die *Barrierearmut* der Wohnräume und der Wohnumfelder und deren Eignung für ein lebenslanges Bewohnen. Es wurde bereits erwähnt, dass eine selbstständige Nutzung des Wohnraums mit Gehhilfen oder Rollstühlen auch gegeben ist, wenn die Maße der DIN nicht exakt eingehalten werden. Die zu untersuchenden Objekte werden voraussichtlich erst in 20-30 Jahren zum *Wohnen im Alter* bestimmt sein, da die meisten Bewohner derzeit zwischen 21-40 Jahren alt sind¹⁰¹. Es stellte sich deswegen die Frage, ob heutige Maßstäbe auch in 20-30 Jahren noch in gleicher Weise anwendbar sind. Die schnellen Fortschritte der Technik werden sich voraussichtlich auch auf die Entwicklung im Bereich motorischer Hilfsmittel auswirken. Schon heute gibt es elektrische Rollstühle, die eine „bisher unbekannte Vielseitigkeit“ bieten. Der *R-4000* der Firma Pride Mobility Products BV¹⁰² besticht durch eine geringe Breite (65 cm) und eine sehr gute Manövrierfähigkeit selbst im beengten Raum (Wendekreis: 60 cm). Für derartige Produkte müssen DIN-Werte nicht strikt beachtet werden, um eine selbstständige und freie Nutzung des Wohnraums zu gewährleisten. Weiterhin sind enorme Erfolge in der Medizin, speziell im Bereich der Orthopädie, zu erwarten: „Auf dem Gebiet des Gelenkersatzes ist die Medizin in wenigen Jahrzehnten mit Sieben-Meilen-Stiefeln vorangekommen. In Deutschland werden in rund 2.500 Kliniken pro Jahr etwa 300.000 künstliche Gelenke implantiert.“¹⁰³ Diese Gelenke erlauben sogar das Treiben von Sport und erleichtern und fördern damit vor allem älteren Menschen die körperliche Mobilität.

Der Maßstab wurde natürlich trotzdem so gesetzt, dass eine angenehme und autonome Nutzung der Wohnräume und die Bewegung darin möglich sind. Barrieren stellen immer ein Problem dar und müssen vermieden oder später entfernt werden. Deswegen wurde bei der Untersuchung außerdem begutachtet, ob spätere Umbaumaßnahmen oder Nachrüstungsmöglichkeiten ohne größeren Aufwand und erhebliche Mehrkosten möglich sind.

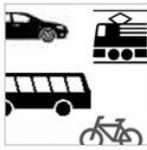
Mit Hilfe des Bewertungsbogens werden das Umfeld, die Außenanlagen und Gemeinschaftsflächen des Gebäudes sowie die Wohneinheiten bewertet. Diese Bewertung erfolgt nur verbal, orientierend an den Maßstäben, die im Folgenden dargestellt werden.

¹⁰¹ siehe Auswertung „Befragung zur Diplomarbeit "Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit von Baugemeinschaften", 10/2010.

¹⁰² <http://www.seniorenbedarf.com/sanitaetshaus-mobilitaet/rollstuhl/elektrischer-rollstuhl/elektorrollstuhl---elektrischer-rollst.uhl.php>, Stand: 10/2010.

¹⁰³ Vgl. GESUNDHEITSLEXIKON ONLINE, http://www.gesundheitslexikon.de/ghl_kuenstliche_gelenke.html, Stand: 10/2010.

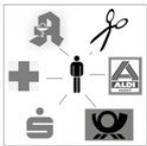
3.4.1 Das Umfeld



Mobilität

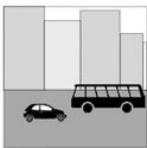
Bewertet wurde die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, ÖPNV, und den Fernverkehr. Es wurde ermittelt, ob im Wohnumfeld Straßenbahn, Bus oder S-Bahn zu Fuß erreichbar sind und ob es einen Bahnhof mit Fernverkehrsanbindung gibt. Des Weiteren wurden die Anzahl der verschiedenen Linien und eventuelle räumliche Verbindungen der unterschiedlichen Verkehrsmittel aufgenommen. Die Anbindung an den ÖPNV ist für ältere Menschen von großer Bedeutung und ein Hauptgrund für das Wohnen in Städten gegenüber ländlichen Gebieten. Eine gute Anbindung gilt als erreicht, wenn mindestens eine Haltestelle maximal 300 m entfernt ist. Eine kürzere Entfernung und verschiedene zu nutzende Verkehrsmittel erhöhen natürlich die positive Bewertung.

Der Gehweg unmittelbar vor dem Gebäude soll ausreichend breit sein für die Nutzung mit Gehhilfe oder Rollstuhl. Die Befahrbarkeit mit einem Rollstuhl ist ab einer Breite von 90 cm gegeben, für 2 Rollstühle sollten es mindestens 150 cm sein. Das erste Kriterium muss für eine positive Bewertung gegeben sein.



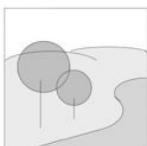
Infrastruktur

Ermittelt wurde die Erreichbarkeit wichtiger Dienstleistungen - Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Friseur/Kosmetik, Banken, Post, Ärztehäuser, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen und Gastronomie - zu Fuß, mit dem PKW oder dem ÖPNV. Da es sich um eine Untersuchung zukünftiger Gegebenheiten handelt, wurden nur die jeweiligen Dienstleistungszentren beachtet. Es lässt sich schwer prognostizieren, ob ein kleiner Tante-Emma-Laden oder Bäcker in 20-30 Jahren noch an gleicher Stelle existiert. Das Weiterbestehen von Einkaufszentren oder Ärztehäusern wird vorausgesetzt. Eine positive Bewertung erfolgt, wenn alle genannten Dienstleistungen wenigstens mit dem ÖPNV in zumutbarer Entfernung (mehrmaliges Umsteigen und Fahrten über 30 Minuten erfüllen das nicht) erreichbar sind.



Stadtraum

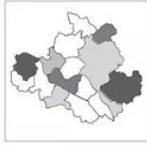
Untersucht wurde die anliegende Straße hinsichtlich des frequentierten Verkehrs gemäß der Verkehrsmengenkarte 2009, wenn diese Straße kartiert wurde.¹⁰⁴ Des Weiteren wurden die Gebäudedichte der anliegenden Straße und die Art der Nutzung (Wohngebäude oder öffentliches Gebäude) ermittelt. Grundlage sind Lärmbelastigungen, die ältere Menschen als störend empfinden könnten.



Landschaftsraum

Es wurde ermittelt, ob es Grünflächen, Spazierwege, Parkanlagen o.Ä. in zumutbarer Entfernung gibt und diese stufenlos erreichbar sind. Grünanlagen sind für ältere Menschen von großer Bedeutung, da sie sich oft in der Natur aufhalten und weiterhin mobil bleiben wollen.

¹⁰⁴ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Straßen- und Tiefbauamt, *Verkehrsmengenkarte 2009*.



Stadtteil

Zu den entsprechenden Stadtteilen, in denen sich die untersuchten Objekte befinden, wurde anhand des *Stadtteilkatalogs*¹⁰⁵ eine Analyse bezüglich der Bevölkerungsstruktur, Infrastruktur, Lage und Bautätigkeit durchgeführt. Diese erfolgt ohne Wertung.

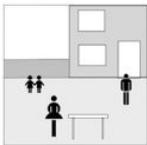
3.4.2 Die Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche

Anfangs werden zumutbare Breiten und Bewegungsflächen festgelegt, die auf die untersuchten Gegebenheiten angewendet werden. Türen sollen mindestens 90 cm breit sein. Flure und andere Wege sollen mindestens 100 cm breit sein. Räume sollen eine Bewegungsfläche von 120x120 cm aufweisen. Da die benötigte Bewegungsfläche für einen Rollstuhlfahrer mit Helfer deutlich größer¹⁰⁶ und im herkömmlichen Wohnungsbau schwer realisierbar wäre, wird diese hier nicht vorausgesetzt und ihr Vorhandensein auch nicht untersucht.



Parkplätze

Ermittelt wurde die Parkplatzsituation: gibt es in dem Grundstück integrierte Parkplätze oder müssen öffentliche Parkplätze genutzt werden. Die Stellflächen wurden entsprechend ihrer Lage zum Gebäude. Weiterhin wurde untersucht, ob es ausgewiesene Behindertenparkplätze gibt. Eine positive Bewertung erfolgt, wenn mindestens ein bzw. zwei Parkplätze (im Zusammenhang mit der Benutzeranzahl) mit einem Rollstuhl ohne Schwierigkeiten erreichbar sind.



Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume und -flächen spielen eine entscheidende Rolle in Baugemeinschaften, da sie das zentrale Thema dieser Bauform widerspiegeln. Gemeinschaftsflächen können Garten oder Hof, separate Räume, gemeinsame Freisitze oder Gästeappartements sein.¹⁰⁷

Untersucht wurden alle vorhandenen Gemeinschaftsräume bzw. -flächen außerhalb und innerhalb des Gebäudes. Ermittelt wurde, ob diese stufenlos erreichbar sind und ausreichenden Bewegungsraum mit einer Gehhilfe oder einem Rollstuhl bieten. Des Weiteren wurde untersucht, wo sich diese Flächen bzw. Räume befinden und welche Orientierung und Zugehörigkeit sie zum Gebäude oder den Gebäuden haben.



Eingangsbereich

Untersucht wurden die Beleuchtung, die Lesbarkeit des Eingangs und der Hausnummer, die Klingel- und Briefkastenanlage. Sicherheit und gute Orientierung sind für ältere Menschen essentielle Aspekte einer angenehmen Wohnsituation. Die Klingelanlage sollte möglichst über eine Gegensprechanlage verfügen, die Briefkästen sollen wettergeschützt und gut erreichbar für alle Nutzer sein, im Rollstuhl sitzend max. 140 cm hoch, besser 85 cm. Weiterhin wurde ermittelt, ob der Eingangsbereich einen Windfang, eine Überdachung, eine Abstellfläche und einen Sitzplatz hat. Dies sind alles von älteren

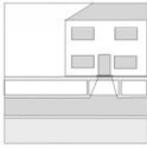
¹⁰⁵ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Kommunale Statistikstelle, *Stadtteilkatalog*, Stand: 2009.

¹⁰⁶ siehe Kapitel 3.3.1

¹⁰⁷ GÜTSCHOW in: KUHN/HARLANDER, 2010.

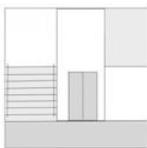
Menschen gewünschte Merkmale. Für eine positive Bewertung soll der Eingangsbereich gut beleuchtet und lesbar, sowie wind- und wettergeschützt sein.

Außerdem wurde untersucht, welche Nutzung das Erdgeschoss aufweist und ob sich Kommunikationspunkte mit kommenden oder gehenden Bewohnern bieten. Betrachtet wurden dabei auch die möglichen Blickbeziehungen.



Äußere Erschließung

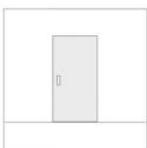
Wenn es einen Gehweg auf dem Grundstück zum Erreichen eines oder mehrerer Gebäude gibt, wurde dieser hinsichtlich seiner Breite und Ausstattung bewertet. Er soll stufenlos sein und einen befahrbaren Untergrund haben. Des Weiteren wurde das Erdgeschossniveau ermittelt und daraus schlussfolgernd das eventuelle Vorhandensein einer Treppe, Rampe oder eines Aufzugs. Diese Merkmale wurden einzeln bewertet. Außerdem wurden die Hauseingangstür und eventuelle weitere Türen (Hoftür o.ä.) anhand ihrer Breite, Art und Aufschlagrichtung analysiert. Die Türen sollen Sicherheit bieten (Holztüren oder Türen mit einfachen Glaselementen erfüllen dies nicht) und nach innen öffnen.



Innere Erschließung

Diese Analyse bezieht sich nur auf Mehrfamilienhäuser. Untersucht wurden das Treppenhaus (Breite, Art, Steigung) und die Flure. Das Treppenhaus soll über einen Aufzug verfügen oder mindestens eine Nachrüstung ermöglichen. Die Treppe soll 100 cm breit sein. Die Treppen sollen ein angenehmes Steigungsverhältnis (Schrittmaß 63 bis 65 cm) haben. Beachtet werden muss, dass Treppenlifte mittlerweile an jeder Treppenart (ausgenommen Spindeltreppen) installiert werden können. Die Flure sollen eine ausreichende Breite bzw. Bewegungsfläche haben.

3.4.3 Die Wohneinheiten



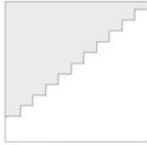
Türen

Untersucht wurden sämtliche Türen innerhalb der Wohnung hinsichtlich ihrer Breite, Art (Schiebe- oder Drehflügeltür) und Aufschlagrichtung. Eine positive Bewertung erfolgte bei entsprechender Breite (siehe oben). Schiebetüren sind angenehmer als Drehflügeltüren, aber keine zwingende Voraussetzung. Zu beachten war, dass die Tür zum Bad aus Sicherheitsgründen nach außen zu öffnen sein sollte.



Flur/Diele

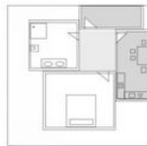
Es wurde ermittelt, ob ein Abstellplatz für den Rollstuhl oder die Gehhilfe vorhanden ist, der Flur über eine ausreichende Breite bzw. Bewegungsfläche verfügt.



Treppe/Aufzug

War eine Treppe innerhalb der Wohnung/des Hauses vorhanden, wurde diese anhand der Kriterien entsprechend der Treppe im Mehrfamilienhaus bewertet. Es genügt jedoch eine Breite von 80 cm. Es wird erfasst, wenn sich ein zusätzlicher Aufzug in der Wohnung (Maisonette) oder dem Haus befindet.

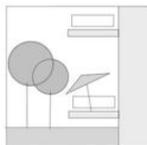
Da Treppenlifte an jeder Treppenart nachrüstbar sind, wird innerhalb der Wohnungen/Häuser ein Aufzug nicht vorausgesetzt.



Wohnräume

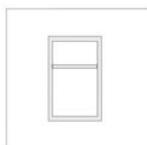
Es wurde ermittelt, ob die Wohnungen/Häuser über einen Abstellraum und/oder einen Hauswirtschaftsraum verfügen. Des Weiteren wurden Bad, Küche und Schlafzimmer analysiert. Das Bad soll eine ausreichende Bewegungsfläche haben, eine niveaugleiche Dusche, eine ausreichende WC-Fläche zur Nachrüstung von Stützgriffen und ein Fenster. Ein Waschmaschinenplatz innerhalb der Wohnung ist für ältere Menschen sehr wichtig. Außerdem wurde untersucht, über wie viele Bäder (Ausstattung) die Wohneinheit verfügt. Die Küche soll eine ausreichende Bewegungsfläche haben und möglichst einen Essplatz integrieren, denn Wohnküchen (Wohnen, Kochen, Essen) gelten als Ideallösung. Die Küchen sollen mindestens ein Fenster haben. Das Schlafzimmer soll einen separaten Raum bilden und mindestens 11 m² groß sein.

Der Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum sowie der Waschmaschinenplatz werden nicht vorausgesetzt, sind aber wünschenswert.



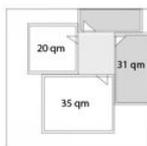
Freisitz

Es wurde analysiert, ob die Wohneinheit über einen Freisitz verfügt, welcher Art dieser ist, ob er stufenlos erreichbar ist, eine ausreichende Größe hat, wind- und wettergeschützt ist und in welche Himmelsrichtung er ausgerichtet ist.



Fenster

Betrachtet wurden sämtliche Fenster der Wohnungen/Häuser hinsichtlich ihrer Brüstungshöhe, Breite und Höhe. Die durchschnittliche horizontale Augenhöhe im Rollstuhl sitzend beträgt 1,22 m. Es sollen ausreichend Fenster zur Durchlüftung der Wohnung vorhanden sein. Sie sollten außerdem für Menschen im Rollstuhl offenbar sein, d.h. die Fenstergriffe dürfen in max. 1,40 m Höhe angebracht sein.



Wohnungsgröße

Es wurden die Wohnfläche, Anzahl der Zimmer und ggf. Etagen einer Wohneinheit betrachtet.



Bewohnbarkeit einer Etage beim Haus oder mehretägigen Wohnungen

Beurteilt wurde, ob eine (die untere) Etage über alle Ausstattungsmerkmale (Bad, Schlafplatz, Küche, Wohnraum) verfügt, so dass diese im entsprechenden Fall losgelöst genutzt werden kann.

Die genannten Kriterien wurden bei allen zu untersuchenden Objekten bewertet. Die entsprechende Analyse findet sich in Kapitel 5.1 separat für jedes Objekt. Die jeweiligen Grundrisse finden sich im Anhang 2.

3.5 Zusammenfassung

Ältere Menschen haben andere Anforderungen an den Wohnraum und dessen Umfeld als die Jüngeren. Sie wollen jedoch weiterhin als wichtige Personengruppe wahrgenommen werden. Sie sind keine Randgruppe mehr und müssen mit einer Fokussierung auf ihre Wünsche integriert werden. Vor allem aber wollen sie weiterhin ihr Leben selbstständig gestalten.

Normale körperlich-biologische Veränderungen können sich vor allem negativ auf die Mobilität auswirken, so dass ältere Menschen Gehhilfen (z.B. Rollator) oder Rollstühle als mobile Hilfsmittel nutzen müssen. Diese benötigen mehr Raum, um sich frei und selbstständig bewegen zu können. Die Architekten müssen sich mit diesen neuen Bedingungen auseinandersetzen und sie entsprechend umsetzen.

Für die durchgeführte Untersuchung wurden eigene Maßstäbe angesetzt, immer im Sinn der DIN 18040, und ein Bewertungskriterienbogen geschaffen. Dieser soll helfen, die Objekte auf ihre *Barrierearmut* und damit für ein geeignetes Bewohnen bis ins Alter zu analysieren.

Ältere Menschen entscheiden sich immer häufiger für gemeinschaftliche Wohnprojekte, wie bspw. Hausgemeinschaften. Gemeinsam leben und wohnen und sich gegenseitig zu unterstützen, versinnbildlicht den Wertewandel der heutigen Generation Älterer. Eine Form dieser Projekte sind Baugemeinschaften, die im folgenden Kapitel vorgestellt und genauer beschrieben werden.

4. Baugemeinschaften

„Alleine hätten wir uns nie getraut zu bauen“¹⁰⁸ erzählt Alexander Truhlar aus Landshut. Immer mehr Deutsche erfüllen sich den Traum vom Wohneigentum gemeinsam mit Freunden, Bekannten oder anderen Bauwilligen. Baugemeinschaften (BG) haben sich ausgehend vom Südwesten Deutschlands mittlerweile bundesweit zu einer attraktiven Bau-, Wohn- und vor allem Lebensform entwickelt. Diese soll nun genauer betrachtet und vorgestellt werden.

4.1 Begriffsklärung

Der Zusammenschluss von mehreren Einzelbauherren, die sich über Bauform, Bauweise und Baustoffe einig sind und sich über einen rechtlichen und organisatorischen Rahmen regeln, nennt man Baugemeinschaft. Man unterscheidet verschiedene Formen von Baugemeinschaften.¹⁰⁹

FREIE BAUGEMEINSCHAFTEN bezeichnen den Zusammenschluss mehrerer Bauwilliger und deren Einigung auf ein Projektthema. Erst danach wird ein entsprechendes Grundstück gesucht und im Anschluss der Planer. *Freie Baugemeinschaften* finden sich meist in homogenen sozialen Milieus. Es werden die individuellen Wohnwünsche des Einzelnen gemeinsam mit anderen realisiert. Eine *freie Baugemeinschaft* entsteht in vier Phasen: der Gründungsphase, der Planungsphase, der Realisierungsphase und der Fertigstellung und dem Bezug.¹¹⁰

ARCHITEKTENBAUGEMEINSCHAFTEN sind eine weitere Gruppe dieser Eigentumsform. Gibt es bereits ein Grundstück und eine entsprechende Planung der oder des Gebäudes, spricht man von einer *Architektenbaugemeinschaft*. Die Initiative liegt beim Planer, die Bauherren werden erst später gesucht. Der individuelle Einfluss ist hier geringer, allerdings gibt es einen strafferen und schnelleren Planungs- und Bauprozess. Der Ablauf einer *Architektenbaugemeinschaft* unterscheidet sich gegenüber der freien kaum. Die vier Phasen sind identisch, nur kommt hier zuerst die Planungsphase, gefolgt von der Gründungsphase.

DAS BAUEN IN DER NACHBARSCHAFT ist eine Mischform zwischen *freier Baugemeinschaft* und klassischem Bauträgermodell. Die Beteiligung der Bauherren ist sehr gering, es können maximal Wünsche im Innenausbau einfließen. Auch die äußere Gestaltung ist einheitlich.

GENOSSENSCHAFTLICHE BAUGEMEINSCHAFTEN sind Wohnprojekte, die meist im Bestand realisiert werden und für sozial schwächere Gruppen konzipiert sind. Es findet sich meist eine Mischung von Eigentum und Mietwohnungen. *Genossenschaftliche Baugemeinschaften* schaffen eine soziale Mischung im Quartier.

Da sich Baugemeinschaften immer durch den Zusammenschluss mehrerer Bauherren bilden, ist ein rechtlicher Rahmen notwendig. Die meisten Baugemeinschaften sind Gesellschaften bürgerlichen Rechts, GbR. Sie ist die Grundform der Personengesellschaften und stellt einen Zusammenschluss mehrerer Personen zur Förderung eines gemeinsamen Zwecks dar. Die GbR ist in den §§ 705 – 740 BGB geregelt und wird daher auch als BGB-Gesellschaft bezeichnet.¹¹¹ Außerdem möglich sind Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG oder *genossenschaftliche Baugemeinschaften*. Bei Wohnungseigentümergeinschaften erhalten die einzelnen

¹⁰⁸ NASEMANN: *Gemeinsam Bauen*, Gespräch mit Truhlar, in: Süddeutsche Zeitung, <http://www.sueddeutsche.de/immobilien/710/334561/text>, 20.12.2006.

¹⁰⁹ Begrifflichkeiten von Dr. Stefan Krämer und Dr. Gerd Kuhn in: *Bauen mit Baugruppen*, Deutsches Architektenblatt 2/2007; *Bauen mit Baugemeinschaften*, Die alte Stadt, 2/2006.

¹¹⁰ LIESE in: DETAIL, 2008.

¹¹¹ RECHTSWÖRTERBUCH|DE, <http://www.rechtswörterbuch.de/recht/g/gesellschaft-buergerlichen-rechts-gbr/>, Stand: 17.11.2010.

Eigentümer das Sondereigentum an der jeweiligen Wohnung und können diese z.B. veräußern.¹¹² Die *genossenschaftlichen Baugemeinschaften* stützen sich auf die Prinzipien des gemeinschaftlichen Eigentums, der Selbstverwaltung, der Selbsthilfe und der Selbstverantwortung. Die Eigentümer des Gebäudes haben durch die gegründete Genossenschaft ein Dauernutzungsrecht, jedoch haben sie kein Eigentumsrecht an der Wohnung und können sie weder vermieten noch veräußern.¹¹³

Die Gründung und Planung von Baugemeinschaften wird nicht speziell gefördert. Die staatlichen Förderungsmöglichkeiten sind identisch denen der privaten Bauherren. Gefördert werden Maßnahmen zur Energieeinsparung und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien im Neubau und Bestand werden gefördert. Es gibt beispielsweise folgende Förderprogramme: KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums, KfW-Programm *Ökologisch Bauen*¹¹⁴ oder das Programm zur Förderung erneuerbarer Energien¹¹⁵ (BAFA).¹¹⁶ Es gibt aber auch Förderungen der KfW-Förderbank zu Umbaumaßnahmen für altersgerechtes Wohnen.¹¹⁷ In Sachsen ist eine zusätzliche Unterstützung durch die Förderprogramme für Wohnimmobilien durch die Sächsische AufbauBank SAB möglich.¹¹⁸

Waren Baugemeinschaften anfangs vor allem von Familien dominiert, sind sie mittlerweile eine interessante Option für viele andere geworden. Dadurch gibt es keinen stereotypen Baugemeinschaftskandidaten mehr.¹¹⁹ Die Kombination unterschiedlichster Ziele – Kostenersparnis, ökologisches Bauen, besondere Architektur, Wohnen im Stadtzentrum, Mehrgenerationenwohnen¹²⁰ – hilft dieser relativ jungen Bau- und Wohnform sich immer mehr zu etablieren. Jedoch finden sich auch hier einige Vor- und Nachteile.

Positiv sind folgende Aspekte:

Der Aspekt zur Bildung von Wohneigentum in der Stadt.

Baugemeinschaften sind kostengünstiger als ein Wohnungskauf beim Bauträger, aufgrund der hohen Erwerbsnebenkosten¹²¹. Es handelt sich somit um bezahlbares Wohneigentum in der Stadt, das auch für den Durchschnittsverdiener erschwinglich ist. Die Bauherren können während der Planung ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen einfließen lassen.¹²² Nutzungsmischungen werden durch Integration von Büros oder Ateliers gefördert.¹²³ Es kommt zu Aufwertungen städtischer Quartiere durch Bestandssanierung oder Schließen von Baulücken.¹²⁴

Soziale Aspekte.

Es können eigene Wohnvorstellungen umgesetzt werden¹²⁵ und man entflieht somit den standardisierten Angeboten auf dem Wohnungsmarkt.¹²⁶ Ein wichtiger positiver Aspekt ist das Miteinanderleben in der Nachbarschaft. Der freundliche und offene Umgang untereinander ist für gegenseitige Hilfe und Unterstützung entscheidend.¹²⁷ Es entsteht

¹¹² Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis, Stand: 2009.

¹¹³ BBR, 2009.

¹¹⁴ siehe KfW Privatkundenbank, KfW-Förderprogramme für Privatpersonen, http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/BauenWohnen/Privatpersonen/index.jsp, Stand: 10/2010.

¹¹⁵ siehe Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Innovationsförderung erneuerbare Energien, http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/innovationsfoerderung/index.html, Stand: 10/2010.

¹¹⁶ BBR, 2009.

¹¹⁷ siehe KfW Privatkundenbank, KfW-Förderprogramme für Privatpersonen, http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/BauenWohnen/Privatpersonen/455_Altersgerecht_Umbauen_-_Zuschuss/index.jsp, Stand: 10/2010.

¹¹⁸ siehe SAB, Förderprogramme für Immobilienbesitzer,

http://www.sab.sachsen.de/de/foerderung/programme/p_immobilien/fp_immobilien/index.html, Stand: 10/2010.

¹¹⁹ STAEDT, in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹²⁰ ebd.

¹²¹ Da z.B. die Grunderwerbsteuer auf den vollen Kaufpreis gezahlt werden muss.

¹²² BBR, 2009.

¹²³ LIESE in: DETAIL, 2008.

¹²⁴ BBR, 2009.

¹²⁵ ebd.

¹²⁶ LIESE in: DETAIL, 2008.

¹²⁷ STAEDT, in: KUHN/HARLANDER, 2010.

ein stabiles soziales Gefüge im Umfeld¹²⁸, auch durch die soziale Durchmischung.¹²⁹

Städtebauliche Aspekte.

Baugemeinschaften erzeugen aufgrund der individuellen Gestaltungsideen der einzelnen Bauherren eine hohe architektonische und strukturelle Vielfalt innerhalb des Quartiers. Baugemeinschaften haben ein hohes Innovationspotential für soziale, ökologische oder architektonische Themen und sind damit Vorreiter in der Stadt. Des Weiteren stärken sie die Identifikation mit dem Quartier.¹³⁰ Baugemeinschaften schaffen zudem eine aktive Bewohnerschaft in der Innenstadt.¹³¹

Die negativen Aspekte müssen jedoch auch betrachtet werden.

Der Erwerb der entsprechenden Grundstücke ist ein sehr großes Problem, da diese meist nicht reserviert werden können. Grundstücksoptionszeiten wären somit notwendig. Eine architektonische Einheit ist in Quartieren mit vielen verschiedenen Baugemeinschaften schwer realisierbar und es kommt zur Diskrepanz zwischen spielerischer Freiheit und der Toleranz der Kommunen. Baugemeinschaften fördern damit auch Kleinteiligkeit, die für ein homogenes städtebauliches Gefüge schwierig ist. Außerdem sind Baugemeinschaften kein Allheilmittel für problematische Grundstücke und deren Aufwertung.¹³² Ein weiteres Problem ist die Baugruppe. Gruppenkonflikte und Finanzierungsprobleme sowie lange Planungsprozesse bewirken, dass viele Projekte schon frühzeitig scheitern. Baugemeinschaften stellen für die einzelnen Bauherren aber auch die Planer immer ein gewisses Risiko dar.¹³³

4.2 Formen von Baugemeinschaften

Baugemeinschaften entstehen durch verschiedenste Motivationen und werden dementsprechend gestaltet und geplant. Die Projekte haben alle unterschiedliche Charakteristiken, die den Planungsprozess, das Nutzer-, Gebäude- oder Energiekonzept oder den Bezug auf die Gemeinschaftlichkeit betreffen. Es erfolgt oft eine Klassifizierung in drei große Gruppen.¹³⁴ Es gibt zum Einen die Motivation zum kostengünstigen Bauen. Zum Zweiten stehen ökologische Motive im Vordergrund. Das Augenmerk richtet sich auf ein energetisch optimiertes, ökologisches Wohnen, so werden viele Objekte als Passivhäuser konzipiert. Zum Dritten gibt es die soziale und kommunikative Orientierung. Die Lage der Baugemeinschaft spielt dabei eine entscheidende Rolle, die Tendenz geht stark zur Innenstadtnähe.¹³⁵ Die sozial-orientierten Baugemeinschaften sind familien- oder kinderfreundlich, für Menschen mit Behinderungen, als Mehrgenerationenobjekte oder gemeinschaftliches *Wohnen im Alter* konzipiert. Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt in der Untersuchung des sozialen Aspektes, daher werden im Folgenden drei gebaute Beispiele aus Tübingen, Freiburg im Breisgau, und Hamburg vorgestellt. Es finden sich deutschlandweit nur wenige Projekte von Baugemeinschaften, die sich auf gemeinschaftliches *Wohnen im Alter* oder Mehrgenerationenwohnen spezialisiert und gleichzeitig auf *Barrierearmut* geachtet haben.¹³⁶ Das Freiburger Beispiel wurde ausführlich von Christiane Falkner¹³⁷ vorgestellt, zu den beiden anderen Objekten gab es persönlichen Kontakt mit dem jeweiligen Architekt bzw. der Architektin.

¹²⁸ LIESE in: DETAIL, 2008.

¹²⁹ SOEHLKE in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹³⁰ SOEHLKE in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹³¹ BBR, 2009.

¹³² SOEHLKE in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹³³ KEMNITZ in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹³⁴ KUHN/HARLANDER, 2010.

¹³⁵ LIESE in: DETAIL, 2008.

¹³⁶ SOEHLKE in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹³⁷ Nach intensiver Internet- und Literaturrecherche. Vermutlich wurden einige nicht publiziert bzw. der Öffentlichkeit präsentiert.

¹³⁸ FALKNER in: KUHN/HARLANDER, 2010.

Tübingen, Gemeinsam Wohnen im Alter

Im Loretto-Viertel in Tübingen haben sich ältere Menschen zu einer Baugemeinschaft zusammengeschlossen und von November 2001 bis Oktober 2002 das Projekt *Gemeinsam Wohnen im Alter* entwickelt. Es wurden acht bedarfs- und altengerechte Wohnungen, ein großer Gemeinschaftsbereich und eine für alle nutzbare Dachterrasse errichtet. Zudem wurden zwei Gästeappartements eingebaut und im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeflächen.¹³⁸

Das Gebäude wird stufenlos erschlossen und hat außerdem einen Aufzug im Treppenhaus. Die Wohneinheiten haben großzügige, jedoch keine barrierefreien Bäder zur Nutzung im Rollstuhl sitzend, allerdings gibt es bodengleiche Duschen. Die Küchen sind separat oder als Nischen, es gibt immer einen großen abgetrennten Essplatz. Alle Wohneinheiten verfügen über mehrere Freisitze als Balkone oder Terrassen. Markant am Gebäude ist die abgerundete Hausecke mit großen Fensterflächen in allen Etagen.



Abbildung 7: Gemeinsam Wohnen im Alter, Baugemeinschaft in Tübingen: 1. OG mit zwei Wohneinheiten und Gemeinschaftsgästezimmer



Abbildung 8: Gemeinsam Wohnen im Alter, Baugemeinschaft in Tübingen: 3.OG mit Gemeinschaftsterrasse, Gemeinschaftsraum und einer Wohneinheit

¹³⁸ ARCHITEKTENKAMMER Baden-Württemberg, *planen-bauen-leben. Baugemeinschaften in Tübingen*, 2007.

Freiburg i.B., Sonnenhof¹³⁹

Der *Sonnenhof* in Freiburg-Vauban entstand als innovatives Wohnprojekt mit generationenübergreifendem Wohnen und Integration von Menschen mit Demenzerkrankung mit Hilfe der Architekten Brackmann und Winkelhahn und der Bauberatung Beha+Beier.¹⁴⁰ Die bewusste soziale Durchmischung stand im Fokus der Entwicklung und Planung. Die Baugruppe Sonnenhof GbR entstand zwischen Juni 2006 und Dezember 2007. Initiiert wurde das Projekt vom Förderverein *DIE ARCHE e.V.* und dem gemeinnützigen Verein *WOGÉ e.V.*. Diese beiden schlossen sich zusammen und gründeten den Hausverein *W.A.S. GmbH WOGÉ* und *ARCHE* im Sonnenhof. Durch die Unterstützung der *ARCHE* entstanden 13 Mietwohnungen, die öffentlich gefördert und als generationsübergreifend konzipiert wurden. Die *WOGÉ* kümmert sich um Wohn- und Betreuungsformen für Menschen mit Demenz und deren Angehörige. So entstand eine Wohngruppe mit zehn Einzelzimmern und einer Wohnküche auf ca. 310 m². Auf der übrigen Baufläche wurden 16 individuelle Reihenhäuser, Maisonette- und Etagenwohnungen als Wohneigentum im Sinne einer Baugemeinschaft konzipiert. Außerdem gibt es vier Gewerbeeinheiten und einen Gemeinschaftsraum. Durch die unterschiedlichen Nutzungen entstand eine bunte Bewohnermischung. Die Erwachsenen sind zwischen 30 und 70 Jahren alt, die Kinder zwischen null und vierzehn Jahren. Es gibt Familien, Singles und Alleinerziehende.

Der U-förmige Gebäudekomplex gruppiert sich um einen parkähnlichen Innenhof. Die Mietwohnungen sind alle *barrierefrei*; durch Laubengänge und zwei Aufzüge wurden nutzbare Zugänge für Menschen mit körperlicher Behinderung geschaffen. Die Wohneinheiten verfügen alle über einen Balkon oder eine Terrasse, der Innenhof wird von der Baugemeinschaft genutzt. Das Gebäude ist zudem ein KfW-40-Energiesparhaus. Das Konzept hat sich als sehr erfolgreich gezeigt und auch anfängliche Skeptiker überzeugt.¹⁴¹

Hamburg, Villa Friedrichsberg

Die im Folgenden beschriebene Hamburger Baugemeinschaft zeigt, dass *Barrierefreiheit* oft einen Schwerpunkt in der architektonischen Planung darstellt, sich jedoch mit den Wünschen der jeweiligen Bewohner nicht immer vereinbaren lässt. Dieser Interessenkonflikt findet sich auch bei Projekten für das *Wohnen im Alter*.

Im Juli 2008 entstand in Hamburg-Eilbek die Villa Friedrichsberg als Baugemeinschaft.¹⁴² Menschen verschiedener Altersgruppen planten ein energiesparendes und *barrierefreies* Gebäude zu errichten. Auf dem großen Grundstück mit altem Baumbestand gibt es ausreichend Gemeinschaftsflächen. Ihr Motto ist es, ein familienfreundliches Wohnen von Jung und Alt zu schaffen.¹⁴³

Der Neubau wurde als 40-KfW Gebäude geplant. Es gibt zehn Wohneinheiten, die sich vier Familien mit Kindern, vier alleinstehende Personen und zwei Paare teilen. Das Gebäude wurde von den Architekten ursprünglich *barrierefrei* geplant, allerdings war den Bauherren der energetische Aspekt wichtiger.¹⁴⁴ So gab es am Ende nur einen barrierefreien Zugang in Form einer Rampe sowie einen Aufzug im Treppenhaus zur Erschließung der jeweiligen Wohneinheiten, jedoch keine konsequent nach DIN 18040 geplanten Wohnungen.

Eine ältere Dame bewohnt eine Wohnung im Staffelgeschoss¹⁴⁵. Die Terrasse ist nur über eine Stufe erreichbar. Es gibt allerdings eine bodengleiche Dusche und einen Duschsitz. Ein älterer alleinstehender Herr wollte ursprünglich ebenfalls eine *barrierefreie* Wohnung,

¹³⁹ Leider liegen der Autorin keine Pläne für dieses Objekt vor. Es finden sich Grundrisspläne der BG im Werk *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands* von KUHNS/HARLANDER, 2010 sowie auf der Internetseite der Bauberatung, siehe unten.

¹⁴⁰ BAUBERATUNG beha+beier, <http://www.wbeha.de/sonnenhof.shtml>, Stand: 01/2011

¹⁴¹ FALKNER in: KUHNS/HARLANDER, 2010.

¹⁴² NEUSTADTARCHITEKTEN Hamburg, Datenblatt, <http://www.neustadtarchitekten.de/projekt/detail.php?cat=2>, Stand: 11/2010.

¹⁴³ FREIE UND HANSESTADT HAMBURG, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, *Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften für Familien in Hamburg*, 2006.

¹⁴⁴ Informationen per Email von der Architektin Petra Diesing, NeuStadtArchitekten, Hamburg, 08-10/2010.

¹⁴⁵ Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen.

die Umsetzung war jedoch aufgrund seiner Ausstattungswünsche im Bad nicht realisierbar. Ein weiteres älteres Ehepaar, dessen Wohnung komplett *barrierefrei* gestaltet werden sollte, auch unter Beachtung der Bewegungsradien, „hatte sich mit Händen und Füßen gewehrt!“¹⁴⁶ Allerdings sind diese Interessenten noch vor Baubeginn abgesprungen. Die Architektin Petra Diesing berichtete, dass Wohngebäude von ihr stets mit einer Flurbreite von 120 cm geplant werden und Badtüren mit einer Breite von 88,5 cm immer nach außen aufschlagen. Diese Grundsätze finden sich auch in der Villa Friedrichbergs.¹⁴⁷



Abbildung 9: Villa Friedrichberg, Baugemeinschaft in Hamburg: EG mit barrierefreiem Zugang in Form einer Rampe und Aufzug im Treppenhaus und zwei Wohneinheiten



Abbildung 10: Villa Friedrichberg, Baugemeinschaft in Hamburg, 3. OG mit zwei Wohneinheiten

¹⁴⁶ Aussage Architektin Petra Diesing, Email vom 03.11.2010.

¹⁴⁷ ebd.

4.3 Entwicklung in Deutschland

Baugemeinschaften widerspiegeln die Renaissance des urbanen Wohnens. Die Tendenz geht zurück zum Wohnen in der Stadt. Es ist eine Reaktion auf die veränderten Wohnbedürfnisse und spezifischen Anforderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Diese Entwicklungen sind dabei nicht so neu, wie man vermuten könnte. Schon vor 1900 gab es erste gemeinsame Wohnprojekte für Menschen mit Wohnungsnot und –elend. Vor allem in den Genossenschaften gab es derartige Probleme. Ende des 19. Jahrhunderts entstanden Erwerbshausgenossenschaften. Dies waren gemeinschaftliche, genossenschaftliche Wohnprojekte, die gebaute Objekte in privates Eigentum überführten. Es waren die ersten *freien Baugemeinschaften*. Von 1900 bis 1951 gab es ein Verbot zum Stockwerkeigentumsbesitz und somit entstanden keine Baugemeinschaften in dieser Zeit. In den 1970er Jahren entwickelte sich eine Abkehr vom traditionellen familiären Leitbild und damit verbunden eine Ausdifferenzierung der Haushaltstypen. Der Wille, sein eigenes Leben zu realisieren, brach sich Bahn. Dazu kam, dass viele den Vorort als idealen Familienwohntort in Frage stellten.¹⁴⁸ So entstanden zwischen 1976–1978 14 Reihenhäuser im Süden Freiburgs i.B. als erste Projekte gemeinschaftlichen Bauens in Deutschland.¹⁴⁹ Nach der deutschen Wiedervereinigung 1990 gab es, vor allem in Baden-Württemberg, viele leere Industrie- und Kasernenareale mit enormen städtebaulichem Potential. Dazu kam ein großer Bedarf an Wohnungen aufgrund der Zu- und Binnenwanderung. Die ersten Pionierprojekte heutiger Baugemeinschaften entstanden in Freiburg i.B. und Tübingen. Baden-Württemberg ist bis heute die Hochburg der deutschen Baugemeinschaften und deren Entwicklung. Aufgrund der Diskrepanz zwischen Selbstbestimmung und Selbstverantwortung gegenüber starrer Polarität im Mietwohnungsbau, entwickelten sich Baugemeinschaften zu bedeutenden Bausteinen in Stadtentwicklungsprojekten.

In Freiburg i.B. entstand auf Initiative des Vereins *Forum Vauban e.V.* auf dem ehemaligen Kasernengelände Vauban zwischen 1997 – 2006 eine beispielhafte Modellstadt mit ca. 40 Baugemeinschaften.¹⁵⁰ Sie wurde sogar auf der Expo 2010 in Shanghai vorgestellt. Anfang der 1990er Jahre entstand in Freiburg Rieselfeld ein eigener Stadtteil mit 90 Baugemeinschaften.¹⁵¹

In Tübingen etablierten sich die Baugemeinschaften durch Initiative des Stadt-sanierungsamtes zur Bebauung von alten Kasernengeländen. So entsteht von 1995 bis 2012 in der Südstadt ein neues Stadtviertel auf zwei Arealen: das Lorettoareal¹⁵² mit 65 Objekten und das Französische Viertel mit 45 Baugemeinschaften. Als Aufwertung des alten Industrieareals entstanden im Mühlenviertel ab 2007 23 Baugemeinschaften.¹⁵³ In Tübingen stand die städtebauliche Zielsetzung im Vordergrund. Der Städtebau sollte den Wohnungsbau dominieren.¹⁵⁴ Anfangs gab es ausschließlich *freie Baugemeinschaften*. Mittlerweile finden sich auch zunehmend *Architektenbaugemeinschaften*. Die alten Industrie- und Kasernengelände sind bebaut und es mussten und müssen neue Bau- und Aufgabenfelder gesucht werden. So stehen jetzt die Aufwertung von städtebaulichen Lücken oder Umbauten im Bestand im Vordergrund, initiiert von spezialisierten Architekturbüros.¹⁵⁵

Berlin ist exemplarisch für diese Nutzung der Baugemeinschaften. Sie entfaltet sich durch die Initiative junger Architekturbüros und sind häufig individuelle Baulückenprojekte. Die Entwicklung erfolgte spät, ist mittlerweile von einer enormen Dynamik geprägt.¹⁵⁶

In Hamburg entwickelten sich vor allem genossenschaftliche Projekte in der gesamten

¹⁴⁸ KRÄMER/KUHN, 2009.

¹⁴⁹ KEMNITZ in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹⁵⁰ Beispiel siehe Kapitel 4.2

¹⁵¹ DÜRR in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹⁵² Beispiel siehe Kapitel 4.2

¹⁵³ ebd.

¹⁵⁴ KRÄMER/KUHN, 2009.

¹⁵⁵ KUHN/HARLANDER, 2010.

¹⁵⁶ KRÄMER/KUHN, 2009.

Stadt. Es finden sich jedoch vereinzelt Quartiersschwerpunkte. Eine politisch initiierte Neuorientierung führte in Hamburg zur Beachtung der Baugemeinschaften im gesamten Stadtgebiet.¹⁵⁷ Außerdem hat Hamburg einen entscheidenden Vorteil gegenüber allen anderen Städten: im April 2008 wurde festgeschrieben, „Baugemeinschaften sollen eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik werden.“¹⁵⁸ Im Zuge dessen sind 20% der Bauflächen für Baugemeinschaften reserviert.¹⁵⁹

Im Osten Deutschlands hat Leipzig die Pionierfunktion inne. Die *Neue Gründerzeit*¹⁶⁰ war ein Programm, um junge Familien in der Stadt zu halten und die Quartiere zu stabilisieren. Federführend ist das Erfolgsmodell der Selbstnutzer zur Umhebung der Stadtflucht und damit eine adäquate Antwort auf die Probleme der städtischen Entwicklung. In Leipzig gab es allerdings Probleme mit der Eigeninitiative der zukünftigen Bauherren, so bildeten sich Baugemeinschaften in Anlehnung an die Modelle in Baden-Württemberg.¹⁶¹ Auf die Situation in Dresden wird separat im Kapitel 4.4 eingegangen.

Mittlerweile sind Baugemeinschaften keine Randerscheinung mehr und etablieren sich in immer mehr deutschen Städten. Allerdings ist die Unterstützung der Stadtverwaltungen vor allem bei der Grundstückssuche entscheidend für eine erfolgreiche Zukunft und weitere Entwicklung.¹⁶²

4.4 Baugemeinschaften in Dresden

Die Informationen zur Entwicklung der Baugemeinschaften in Dresden und der gegenwärtigen Situation basieren auf Gesprächen mit Frau Marion Kempe, stellvertretende Vorsitzende des *bauforum e.V.*, am 30.06.2010 und Herrn Dr. Frank Götte, Sachgebietsleiter Wohnbauförderung/Wohnbauflächenmanagement des Stadtplanungsamtes der Stadt Dresden am 01.07.2010.

In Dresden entstanden Baugemeinschaften in zwei Wellen. Die erste erfolgte direkt nach der Wende. Ausgehend von der Äußeren Neustadt entwickelten sich Wohnprojekte, die vor allem aus der Angst entstanden, aus der Wohnung hinausgedrängt zu werden. Dabei handelte es sich primär um *freie Baugemeinschaften*, die durch Initiative der zukünftigen Bauherren entstanden. Die zweite Welle – mittlerweile hauptsächlich *Architektenbaugemeinschaften* – erfolgte ab 2005 und läuft weiterhin mit steigender Tendenz¹⁶³. Derzeit gibt es ungefähr 30 Baugemeinschaften¹⁶⁴ und Wohnprojekte. Die meisten findet man in der Äußeren Neustadt und in der Leipziger Vorstadt. Geringe Zinsen, die Finanzkrise, Immobilien als Anlage oder auch finanzielle Zuwendungen aus der Familie waren Motivationen zur Gründung einer Baugemeinschaft.

In Dresden entstehen eher Neubauten, als dass es zur Aufwertung im Bestand kommt. Grund sind fehlende attraktive Altbauten.¹⁶⁵ Problematisch ist vor allem die fehlende Förderung und Unterstützung seitens der Stadt. Baugemeinschaften nehmen gerade ein Achtel des Aufgabenfeldes in der Abteilung Stadtentwicklungsplanung, Bereich Wohnbauförderung/Wohnbauflächenmanagement des Stadtplanungsamtes ein. Ein weiteres großes Problem ist die Liegenschaftspolitik. Grundstücke der Stadt werden meistbietend versteigert. Baugemeinschaften haben es somit sehr schwer, attraktive Baufelder zu bekommen, da sie diese nicht reservieren können und die finanziellen Mittel erst nach der Gründung der Gemeinschaft zur Verfügung stehen. Allgemein fehlt in der Landeshauptstadt ein entscheidendes Wohnbewusstsein innerhalb der Politik.¹⁶⁶ Dies

¹⁵⁷ ebd.

¹⁵⁸ Vgl. *Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der CDU, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen*, Landesverband Hamburg, GAL, S.41, 2008.

¹⁵⁹ KRÄMER/KUHN, 2009.

¹⁶⁰ STADT LEIZIG, Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbau, Dezemat Planung und Bau, http://www.leipzig.de/imperia/md/content/64_stadterneuerung/neue_gruenderzeit.pdf, Stand: 10/2010.

¹⁶¹ ebd.

¹⁶² KEMNITZ in: KUHN/HARLANDER, 2010.

¹⁶³ Marion Kempe, 30.06.2010.

¹⁶⁴ Schätzung durch Dr. Frank Götte, Stadtplanungsamt. Stand: Juli 2010. Exakte Zahlen existieren nicht.

¹⁶⁵ Marion Kempe, 30.06.2010.

¹⁶⁶ Dr. Frank Götte, 01.07.2010.

wird deutlich, wenn man die Zahlen zum selbstgenutzten Eigentum betrachtet, der Anteil in Dresden beträgt lediglich 14%¹⁶⁷. Allgemein ist die Wohneigentumsquote in den Großstädten der alten Bundesländer deutlich höher, Bremen ist mit ca. 42%¹⁶⁸ Spitzenreiter. Die Ursachen sind historisch und durch unterschiedliche Mentalitäten begründet. Auch ist das Eigenengagement der potentiellen Bauherren zur Realisierung von Baugemeinschaften in Dresden sehr niedrig.

Aus diesem Grund gründete sich im Oktober 2005 der *bauforum e.V.*¹⁶⁹. Die aktiven Mitglieder engagieren sich für die Förderung der Innenstadtentwicklung durch die Initiierung und Beratung von Baugemeinschaften. Die Begleitung eines entsprechenden Projektes kostet die künftigen Bauherren 1,75% der Gesamtkosten der bezugsfertigen Wohnungen. Zusätzlich müssen die Interessenten spätestens nach der vierten Teilnahme an einer Beratung Mitglieder des Vereins werden und einen jährlichen Mitgliedsbeitrag von 100€ zahlen. Die Mitgliedschaft muss bis zum Abschluss des Bauvorhabens, sprich bis zum Bezug, bestehen bleiben. Diese Zahlungen benötigt der *bauforum e.V.* unter Anderem zur Realisierung der projektbezogenen Entwicklung und für die Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit.¹⁷⁰ Der Verein sucht entsprechende Grundstücke, schreibt diese für Architekturbüros aus und veröffentlicht dann maximal vier Entwürfe.¹⁷¹ Diese werden auf der Internetseite des Vereins vorgestellt und zur Beteiligung ausgeschrieben. Zusätzlich finden sich Informationen zu Beratungsterminen in den Dresdner Tageszeitungen¹⁷². Die zukünftigen Bauherren haben zusätzlich die Möglichkeit, eigene Wünsche einfließen zu lassen. Der Verein hilft der Baugemeinschaft bei der Organisation der Finanzierung und rechtlichen Abwicklung. Die Dauer der Planungsphase bis zur Gründung einer BG ist sehr unterschiedlich in den verschiedenen Stadtteilen. Erfahrungsgemäß werden Projekte in der Neustadt schneller realisiert als beispielsweise in Löbtau. Meist finden sich Paare im Alter zwischen 30-40 Jahren mit einem oder mehreren Kindern, seltener sind es sehr junge Paare oder jene ab 50 Jahren. Noch seltener beteiligen sich alleinstehende Senioren, Paare ab 60 Jahren oder Singles. Vor allem bei den 60+ Jährigen ist nicht das mangelnde Interesse das Problem, sondern die Schwierigkeiten in der Finanzierung und der fehlende Wille und Mut zur späten Investition.¹⁷³

Der *bauforum e.V.* kann seit seinem Engagement zur Entwicklung von Baugemeinschaften in Dresden ausschließlich erfolgreiche Projekte vorweisen.¹⁷⁴ Es gibt in Dresden viele repräsentative Beispiele für Baugemeinschaften. Es ist wichtig diese zu zeigen und zu publizieren, um den Baugemeinschaftsgedanken weiterhin zu fördern und stärker zu etablieren. Es mangelt nicht an der Nachfrage, es mangelt an der Hilfe und Unterstützung durch die Stadtverwaltung.

4.5 Zusammenfassung

Baugemeinschaften sind längst keine Randerscheinung mehr im Wohnungsbau. Ausgehend von Freiburg i.B. und Tübingen haben sie sich in ganz Deutschland entwickelt mit weiter steigender Tendenz. Es gibt vor allem *freie und Architektenbaugemeinschaft*. Hauptsächlich in Hamburg etablierten sich die *genossenschaftlichen Baugemeinschaften*. Meist als GbR geregelt, finden sich mehrere Bauherren und entwickeln unterschiedlich motiviert ihre eigenen, individuellen Wohnwünsche. Baugemeinschaften sind kostengünstig und bieten auch für Durchschnittsverdiener die Möglichkeit, Wohneigentum in der Stadt zu erwerben. Die Mischung unterschiedlicher Charaktere oder gar sozialer Gruppen birgt stets Gefahren und fordert von allen Beteiligten eine nicht immer belohnte Risikobereitschaft.

¹⁶⁷ GLATTER, MALLY, SIEDHOFF, PETROSCHKA, 2009.

¹⁶⁸ ebd.

¹⁶⁹ siehe <http://www.bauforum-dresden.de/new%20pages/aktuelles.htm>, Stand: 01/2011.

¹⁷⁰ BAUFORUM e.V., *10 Bausteine der Baugemeinschaft*, <http://www.bauforum-dresden.de/new%20pages/baugemeinschaften.htm>, 06/2010.

¹⁷¹ Marion Kempe, 30.06.2010.

¹⁷² Dresdner Neueste Nachrichten DNN, Sächsische Zeitung SZ

¹⁷³ Marion Kempe, 30.06.2010.

¹⁷⁴ Dies bezieht sich nur auf realisierte Projekte. Viele scheitern schon in der Anfangsphase. Aussage Marion Kempe, 30.06.2010.

In Dresden haben sich vor allem seit 2005 und mit Unterstützung des Vereins *bauforum e.V.* Baugemeinschaften etabliert. Im folgenden Teil der Arbeit werden verschiedene Dresdner Baugemeinschaften mittels Analysen und Befragungen hinsichtlich der *Barrierearmut* und damit ihrer Eignung für ein lebenslanges Bewohnen genauer betrachtet.

5. Darstellung und Diskussion der Analysen der Baugemeinschaften

Für die Untersuchungen, die die empirische Grundlage dieser Arbeit bilden, wurden 17 Dresdner Baugemeinschaften persönlich angeschrieben und um ihre Mitarbeit gebeten. Die Auswahl erfolgte ohne eine vorherige Selektierung entsprechend ihrer Motivation zur Gründung oder speziellen Bauweise. Die Baugemeinschaften wurden durch Internetrecherche, Literaturrecherche und Gespräche mit Frau Marion Kempe vom *bauforum e.V.* und Herrn Dr. Frank Götte vom Stadtplanungsamt ermittelt. 14 Baugemeinschaften reagierten auf die Anfragen, 13 wurden in dieser Arbeit untersucht.¹⁷⁵ Es gab jeweils eine Kontaktperson. Die entsprechenden Grundrisse wurden bereitgestellt. Diese befanden sich entweder im Besitz der Baugemeinschaften oder es wurde ein Kontakt zum Architekten hergestellt, der diese übergab. So konnten zusätzliche Informationen gesammelt werden. Außerdem gab es eine Onlineumfrage für die Bewohner und Bewohnerinnen an der 54 Personen oder Parteien¹⁷⁶ teilnahmen.

Im Folgenden werden zunächst die Bewertungsbogenanalysen für jede Baugemeinschaft separat in Tabellenform dargestellt, einleitend mit einer kurzen Übersicht zu allgemeinen Daten der BG; aufgrund der teilweise gewünschten Anonymität werden nur die Stadtteile und nicht die vollständige Adresse genannt. Die Namen der Bewohner wurden nicht aufgenommen. Anschließend erfolgt die Auswertung der Fragebögen. Abschließend werden die gewonnenen Ergebnisse aus Grundriss- und Fragebogenanalyse verglichen und entsprechend beurteilt. Es erfolgten Vorortbegehungen durch die Autorin, zur Analyse des Wohnumfeldes und der Außenanlagen. Weiterhin wurden Fotoaufnahmen zur Illustration gemacht.

5.1 Bauliche Analyse der Baugemeinschaften

Die vorgestellten Baugemeinschaften wurden alle hinsichtlich ihrer Eignung für ein lebenslanges Bewohnen entsprechend der Änderungen der Wohnansprüche und Bedürfnisse (siehe Kap. 3.2 und 3.3) untersucht. Es wurde ein Bewertungsbogen erstellt, der die Bereiche Umfeld und Gebäude, getrennt nach Außenanlage und Wohneinheiten untersucht. Dieser wurde bereits im Kapitel 3.4 detailliert vorgestellt. Die Bewertung erfolgte ohne Punktesystem, sondern nur verbal, orientiert an den bereits beschriebenen Maßstäben.

Die Daten im Bereich Umfeld wurden durch den Themenstadtplan der Stadt Dresden¹⁷⁷, Google maps¹⁷⁸, den Stadtteilkatalog 2009¹⁷⁹, der Verkehrsmengenkarte 2009¹⁸⁰ und Vororterkundungen ermittelt. Die Ergebnisse aus dem Bereich Gebäude/Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche wurden ebenfalls durch Vororterkundungen¹⁸¹ und die Auswertung vorliegender Grundrisse ermittelt. Die Angaben zum Bereich Gebäude/Wohneinheiten stammen ebenso aus dem vorliegenden Grundrissmaterial. Aufgrund der Tatsache, dass sowohl Quantität als auch Qualität dieser Unterlagen zwischen den einzelnen Objekten sehr stark variieren, ist das Niveau der gewonnenen Ergebnisse sehr unterschiedlich. Fehlende Informationen sind somit nicht auf eine lückenhafte Auswertung zurückzuführen. Die Analyse und Darstellung der Ergebnisse erfolgt separat für jedes Objekt. Die Grundrisse finden sich im Anhang 2.

¹⁷⁵ Zu einer der ursprünglich 14 Baugemeinschaften gab es keinen Kontakt und die Bewohner konnten nicht über die Befragung informiert werden. Aus diesem Grund wurde auf die alleinige Bewertung der Grundrisse verzichtet.

¹⁷⁶ Der Bogen konnte von einer Person, aber auch von einer ganzen Partei ausgefüllt werden.

¹⁷⁷ <http://stadtplan.dresden.de/>, Stand: 11/2010.

¹⁷⁸ <http://maps.google.de/maps?hl=de&tab=wl>, Stand: 11/2010.

¹⁷⁹ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Kommunale Statistikstelle, *Stadtteilaukunft 2009*, http://www.dresden.de/de/02/06/c_055.php

¹⁸⁰ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Straßen- und Tiefbauamt, *Verkehrsmengenkarte 2009*,

http://www.dresden.de/media/pdf/mobilitaet/VMK_Druck.pdf, Stand: 11/2010.

¹⁸¹ Die Vororterkundungen dienten lediglich dem Begutachten der Außensituation. Um die Privatsphäre zu wahren, wurden die Objekte nicht gezielt von innen erkundet.

Übersicht der untersuchten Baugemeinschaften

Baugemeinschaft 1	52
Zwei neugebaute Einfamilienhäuser und ein neugebautes Doppelhaus in Leutewitz, bezogen 2005 von vier Parteien. Realisiert durch agplus Architekten.	
Baugemeinschaft 2	55
Drei neugebaute Einfamilienhäuser und ein saniertes Bauernhaus als Doppelhaus in Löbtau-Nord, bezogen 2008 von fünf Parteien. Realisiert durch agplus Architekten.	
Baugemeinschaft 3	58
Ein sanierter Altbau als Mehrfamilienhaus in der Äußeren Neustadt, bezogen 1997, mittlerweile acht Eigentümer und zwei Mieterparteien. Realisiert durch Dipl.-Ing. Thilo Kempe.	
Baugemeinschaft 4	61
Zwei neugebaute Mehrfamilienhäuser, getrennt in Vorder- und Hinterhaus, in der Äußeren Neustadt, bezogen 2008 von 14 Parteien. Realisiert durch h.e.i.z.Haus Architekten.	
Baugemeinschaft 5	64
Fünf neugebaute Einfamilienhäuser in Löbtau-Nord, bezogen 2010 von fünf Parteien. Realisiert durch agplus Architekten.	
Baugemeinschaft 6	67
Ein neugebautes Mehrfamilienhaus in der Leipziger Vorstadt, bezogen 2009 von sieben Parteien. Realisiert durch F29 Architekten.	
Baugemeinschaft 7	70
Ein sanierter Altbau als Mehrfamilienhaus in Friedrichstadt, bezogen 2009 von neun Parteien. Realisiert durch Heidelmann & Klingebiel.	
Baugemeinschaft 8	73
Zwei neugebaute Mehrfamilienhäuser in der Leipziger Vorstadt, Bezug voraussichtlich IV. Quartal 2011 von fünf Parteien. Realisiert durch Strebel Neugebauer Architekten.	
Baugemeinschaft 9	76
Zwei sanierte Altbauten, ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus, in der Inneren Neustadt, bezogen 2006 von vier Parteien. Realisiert durch Stetzler Architektur.	
Baugemeinschaft 10	79
Zwei neugebaute Mehrfamilienhäuser in Hosterwitz/ Pillnitz, bezogen 2001 von neun Parteien. Realisiert durch Architektengemeinschaft Reiter + Rentzsch.	
Baugemeinschaft 11	82
Ein sanierter Altbau als Mehrfamilienhaus in der Äußeren Neustadt, bezogen 1999 von sechs Parteien. Realisiert durch Uwe Schneider.	
Baugemeinschaft 12	85
Ein sanierter Altbau als Mehrfamilienhaus in der Äußeren Neustadt, bezogen 1995 von vier Parteien. Realisiert durch Marion Kempe.	
Baugemeinschaft 13	88
Ein neugebautes Mehrfamilienhaus in der Leipziger Vorstadt, Bezug voraussichtlich I. Quartal 2011 von fünf Parteien. Realisiert durch h.e.i.z.Haus Architekten.	

5.1.1 Baugemeinschaft 1

<ul style="list-style-type: none"> • Leutewitz • 4 Parteien • 7 Erwachsene/ 4 Kinder*¹⁸² • bezogen 2005 • zwei neugebaute Einfamilienhäuser, ein neugebautes Doppelhaus • agplus Architekten 	
<p>Umfeld</p>	
<p>Mobilität</p>	
<p>Es gibt in 170 m Entfernung eine Haltestelle mit zwei Straßenbahnlinien und einer Buslinie. Der Gehweg ist 100 cm breit und für einen Rollstuhl befahrbar.</p>	
<p>Infrastruktur</p>	
<p>Es befinden keine Geschäfte des täglichen Bedarfs sich in zumutbarer Entfernung zu Fuß keine. In vier Minuten mit ÖPNV sind Geschäfte, eine Apotheke und Friseur/Kosmetik erreichbar. Mehrere unterschiedliche Bankfilialen und eine Post sind mit ÖPNV oder PKW erreichbar. Das nächste Krankenhaus ist das KKH Dresden-Friedrichstadt, erreichbar in 24 bzw. zehn Minuten mit ÖPNV oder PKW. Eine Pflegeeinrichtung ist ebenfalls mit ÖPNV oder PKW erreichbar. Gastronomische Einrichtungen gibt es wenige in der Umgebung.</p>	
<p>Stadtraum</p>	
<p>In der Straße befinden sich im ersten Teil Mehrfamilienhäuser in dichter Bebauung, im Straßenverlauf wird diese lockerer. Im Bereich der BG gibt es vor allem Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken. Die Baugemeinschaft liegt an einer Hauptstraße. Die durchschnittliche Verkehrsmenge liegt bei 1700 Kfz/24 h stadteinwärts und 1200 Kfz/24 h stadtauswärts. Der Anteil an Schwerverkehr (>3,5 t) beträgt 5% bzw. 8%.¹⁸³</p>	
<p>Landschaftsraum</p>	
<p>In 250 m Entfernung liegt der Leutewitzer Park mit Bäumen, Bänken und Spielplätzen. Er ist stufenlos erreichbar.</p>	
<p>Stadtteil</p>	
<p>Die Baugemeinschaft liegt in Briesnitz, zum Ortsamt Cotta gehörend. Briesnitz liegt im Westen Dresdens und ist 625 ha (1,9% der Gesamtfläche Dresdens) groß. In Briesnitz leben 10.475 Einwohner, das entspricht 2,1% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 43,3 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in Briesnitz bis 2025 leicht an (um 2%), der Jugendquotient steigt auf 21/100 EW und der Altenquotient steigt auf 37/100 EW. Es gibt 2.151 Gebäude mit Wohnungen, 66,8% Eigenheime und 13,4% Leerstand. 2009 wurden 14</p>	

¹⁸² Wird die Anzahl der Erwachsenen und Kinder durch * gekennzeichnet, sind die angegebenen Zahlen eventuell nicht mehr korrekt.

¹⁸³ LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, Straßen- und Tiefbauamt, *Verkehrsmengenkarte 2009*. Gemessen wurde der durchschnittliche tägliche Verkehr von Montag bis Freitag pro Richtung in Kfz/24h. und der Anteil des Schwerverkehrs (>3,5t). Es wurden nur relevante Straßen aufgenommen, zutreffend für vier Anliegerstraßen der Baugemeinschaften.

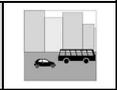
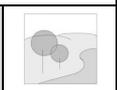
<p>Gebäude fertiggestellt, zwölf mit Wohnungen. Es entstanden vier Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In Briesnitz gibt es sieben Kitas, fünf Schulen und zwei Kulturzentren¹⁸⁴. 85% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 425 Betriebe, am häufigsten Baugewerbe und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.</p>	
<p>Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche</p>	
<p>Parkplätze</p>	
<p>Es gibt private Parkplätze auf dem Grundstück direkt an den Häusern. Haus 4 hat eine Garage im EG, 200 cm breit. Zusätzlich gibt es jeweils einen privaten Parkplatz für jedes Haus vor dem Grundstück.</p>	
<p>Gemeinschaftsräume</p>	
<p>Als Gemeinschaftsfläche dient der Innenhof zwischen den Gebäuden.</p>	
<p>Eingangsbereich</p>	
<p>Die Häuser haben alle Lampen direkt am Haus, es gibt keine Hoflampe. Die Hausnummer ist sehr gut lesbar, in guter Höhe angebracht. Die Klingeln und Briefkästen befinden sich direkt am jeweiligen Haus in 1,00 m Höhe. Es gibt keine Gegensprechanlage. Es gibt an keinem Haus einen Windfang, eine Überdachung oder eine Sitz- bzw. Abstellfläche. Das Erdgeschoss dient als Wohnfläche.</p>	
<p>Äußere Erschließung</p>	
<p>Der Hof liegt -0,35 m unter dem EG, Haus 1 und 2 sind über eine Stufe erreichbar. Haus 3 und 4 haben ein Hofgeschoss, das niveaugleich ist. Das EG liegt +2,90 m über dem Hof und ist nur über mehrere Treppen erreichbar. Es gibt keine Rampen oder Aufzüge.</p>	
<p>Innere Erschließung</p>	
<p>Siehe Teil Wohneinheiten.</p>	
<p>Gebäude/Wohneinheiten</p>	
<p>Türen</p>	
<p>Die Eingangstüren sind alle 100 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Im Haus 1 und 2 sind die Badtüren 90 cm breit, in den Häusern 3 und 4 76 cm breit, jeweils nach innen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen öffnend.</p>	
<p>Flur/Diele</p>	
<p>Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 100 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.</p>	
<p>Treppen innerhalb der Wohnung</p>	
<p>Die Häuser 1,2,4 haben gerade Treppen, 90 cm breit, 15 Stufen und ein ideales Schrittmaß. Haus 3 hat zwei einläufige viertelgewendelte Treppen, 100 cm breit, 14 bzw. 15 Stufen und ein</p>	

¹⁸⁴ Zu Kulturzentren zählen auch Theater und Kinos.

ideales Schrittmaß.	
Wohnräume	
<p>Alle Häuser verfügen über einen Abstellraum und einen Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine. Außerdem haben alle mindestens zwei Bäder, Haus 3 hat drei Bäder. Es sind Dusche und Badewanne vorhanden, Duschen sind bodengleich. Sie verfügen alle über Fenster. Häuser 1-3 haben mindestens ein Bad mit ausreichender Bewegungsfläche, Haus 4 hat dies nicht. Die WC-Flächen sind alle ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Es gibt stets Wohnküchen mit integriertem Essplatz. Alle Küchen haben Fenster und eine ausreichende Bewegungsfläche. Die Schlafzimmer sind zwischen 14 m² und 16 m² groß, separate Räume mit Fenstern, meist gen Süden ausgerichtet.</p>	
Freisitz	
<p>Jedes Haus verfügt über eine Terrasse im EG, 12 m² bis 24 m². Die Türen sind mind. 160 cm breit. Sie sind gen Süden und Westen ausgerichtet.</p>	
Fenster	
<p>Es sind in allen Häusern ausreichend Fenster in mehrere Himmelsrichtungen zur Durchlüftung vorhanden. Es gibt mehrere unterschiedliche Fenstergrößen und Brüstungshöhen (BRH) innerhalb der Häuser. Es sind bodentiefe Fenster oder BRH 40 cm, 60 cm, 80 cm vorhanden, die eine Bedienbarkeit im Rollstuhl ermöglichen. Weitere BRH sind 90 cm und 150 cm, die eine Bedienbarkeit im Rollstuhl nicht ermöglichen. In den Wohnbereichen gibt es sehr große Fensterflächen.</p>	
Wohnungsgröße	
<p>Die Wohnflächen liegen zwischen 120 m² und 170 m². Es stehen vier oder fünf Räume¹⁸⁵ zur Verfügung. Die Häuser 1 und 2 haben jeweils zwei Etagen; die Häuser 3 und 4 jeweils drei Etagen.</p>	
Bewohnbarkeit einer Etage	
<p>Die ausschließliche Bewohnbarkeit einer Etage (EG bzw. HG) ist in keinem Haus ohne Umbauten sofort möglich. Es sind in allen vier Häusern jedoch Umbauten durchführbar, um die Nutzung mit einem Rollstuhl zu garantieren. Im Haus 4 müsste das momentan als Keller und Garage genutzte Hofgeschoss völlig umgebaut werden.</p>	

¹⁸⁵ „Räume“ beinhaltet nur Wohnräume exkl. Bad, Abstellraum, Technik, Hauswirtschaft oder andere.

5.1.2 Baugemeinschaft 2

<ul style="list-style-type: none"> • Löbtau-Nord • 5 Parteien • 10 Erwachsene/ 8 Kinder* • bezogen 2008 • drei neugebaute Einfamilienhäuser, ein saniertes Bauernhaus als Doppelhaus • agplus Architekten 	
<p>Umfeld</p>	
<p>Mobilität</p>	
<p>Es gibt in 400 m Entfernung eine Haltestelle mit jeweils drei Straßenbahn- und Buslinien. Vier Haltestellen mit der Straßenbahn ist der Bahnhof Mitte entfernt, Anbindung an Nah- und Fernverkehr. Der Gehweg vor dem Objekt ist 350 cm breit und für zwei Rollstühle befahrbar.</p>	
<p>Infrastruktur</p>	
<p>Es finden sich in 400 m Entfernung Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Friseur/Kosmetik. In 350 m Entfernung befinden sich mehrere unterschiedliche Bankfilialen und eine Post. Ein Ärztehaus ist 700 m entfernt. Das nächste Krankenhaus ist das KKH Dresden-Friedrichstadt, erreichbar in zwölf bzw. sieben Minuten mit ÖPNV oder PKW. Ebenfalls mit ÖPNV oder PKW in acht bzw. fünf Minuten erreichbar ist ein ambulantes Pflegezentrum. Gastronomische Einrichtungen gibt es einige in der Umgebung.</p>	
<p>Stadtraum</p>	
<p>In der Straße befinden sich EFH und MFH in lockerer Bebauung. Es gibt keine öffentlichen Gebäude. Das Objekt liegt im alten Dorfkern Altlöbtau.</p>	
<p>Landschaftsraum</p>	
<p>Direkt gegenüber gibt es eine größere Grünfläche mit Spielplätzen und Bänken. Sie ist von einer Straßenseite ohne Stufen erreichbar. In 600 m Entfernung liegt der Neue Annenfriedhof, ein sehr großer, parkähnlicher Friedhof zum Spazieren.</p>	
<p>Stadtteil</p>	
<p>Die Baugemeinschaft liegt in Löbtau-Nord, zum Ortsamt Cotta gehörend. Es liegt im Südwesten Dresdens und ist 94 ha (0,3%) groß. In Löbtau-Nord leben 7.692 Einwohner, das entspricht 1,5% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 34,1 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in Löbtau-Nord bis 2025 an (um 9%), der Jugendquotient steigt auf 23/100 EW (starker Anstieg) und der Altenquotient steigt auf 15/100 EW. Es gibt 466 Gebäude mit Wohnungen, 6,4% Eigenheime und 16,7% Leerstand. 2009 wurden neun Gebäude fertiggestellt, fünf mit Wohnungen. Es entstanden 44 Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In Löbtau-Nord gibt es drei Kitas und zwei Schulen. 100% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 313 Betriebe, am häufigsten Baugewerbe und Einzelhandel.</p>	

Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche	
Parkplätze	
Es gibt private Parkplätze auf dem Grundstück direkt am oder im Haus. Es sind ausreichend Stellflächen vorhanden, mit einem genügenden seitlichen Abstand. Haus L hat eine Garage im Hofgeschoss, 270 cm breit.	
Gemeinschaftsräume	
Als Gemeinschaftsfläche dient der Innenhof, um den sich die vier Häuser gruppieren. Er ist sehr groß, hat eine ausreichende Bewegungsfläche und verfügt z.B. über eine Tischtennisplatte und einen Basketballkorb für alle.	
Eingangsbereich	
Die Häuser haben alle Lampen direkt am Haus, es gibt keine Hoflampe. Die Hausnummern sind sehr gut lesbar, beleuchtet und in einer guten Höhe angebracht. Die Eingänge sind ebenfalls gut lesbar, die Türen sind alle farbig und heben sich deutlich ab. Die Briefkästen und Klingeln befinden sich jeweils direkt am Haus, es gibt keine Gegensprechanlage. Es gibt an keinem Haus einen Windfang, eine Überdachung oder eine Sitz- bzw. Abstellfläche. Das Erdgeschoss wird als Wohnfläche genutzt. Das Bauernhaus und das Haus B haben sehr große Fensterflächen und Gärten, jeweils zum Innenhof gerichtet.	
Äußere Erschließung	
Der Weg zu den einzelnen Häusern ist ausreichend breit bzw. führt über den Innenhof. Das Bauernhaus und Haus B sind niveaugleich zum Hof. Das Haus L hat ein niveaugleiches Hofgeschoss. Bei Haus L und Z liegt das EG +2,85 m über dem Hof und ist nur über 12 Stufen, in mehrere Abschnitte geteilt, erreichbar. Der Weg ist 120 cm breit und hat mehrere Biegungen.	
Innere Erschließung	
Siehe Teil Wohneinheiten.	
Gebäude/Wohneinheiten	
Türen	
Die Eingangstüren sind alle 100 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind teilweise 76 cm und 90 cm breit und alle nach innen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind alle 90 cm breit und nach innen öffnend.	
Flur/Diele	
Die Flure sind nur bedingt ausreichend breit, da einige lediglich 90 cm breit sind. Alle verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.	
Treppen innerhalb der Wohnung	
Im Haus L gibt es einläufige halbgewendelte Treppen, 95 cm breit, haben 14 Stufen und ein ideales Schrittmaß. Die übrigen Treppen sind gerade, 90 cm breit, haben 15 bzw. 16 Stufen und	

ein ideales Schrittmaß.	
Wohnräume	
<p>Alle Häuser verfügen über einen Abstellraum und einen Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine. Außerdem haben alle zwei bzw. drei Bäder. Es gibt überall mindestens eine Dusche und eine Badewanne, Duschen sind alle bodengleich. Abgesehen von der linken Hälfte des Bauernhauses haben die Bäder alle Fenster. Abgesehen von der rechten Hälfte des Bauernhauses hat jedes Haus mindestens ein Bad mit ausreichender Bewegungsfläche. Alle WC-Flächen sind ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Im Haus L ist die Küche ein separater Raum mit integriertem Essplatz. Die übrigen Häuser verfügen über eine Wohnküche mit integriertem Essplatz. Sie haben alle Fenster und ausreichend Bewegungsfläche. Die Schlafzimmer sind zwischen 10 m² und 20 m² groß, separate Räume (teilweise mit Ankleidezimmer) und haben Fenster. Es gibt Ausrichtungen in alle Himmelsrichtungen.</p>	
Freisitz	
<p>Alle Häuser haben eine Terrasse im EG. Die Türen sind mind. 95 cm breit. Sie sind gen Süden bzw. Westen ausgerichtet. Zu allen Häusern gibt es einen eigenen Garten.</p>	
Fenster	
<p>Es sind in allen Häusern ausreichend Fenster in mehrere Himmelsrichtungen zur Durchlüftung vorhanden. Es gibt mehrere unterschiedliche Fenstergrößen. In den Wohnbereichen gibt es sehr große Fensterflächen mit bodentiefen Fenstern.</p>	
Wohnungsgröße	
<p>Die Wohnflächen liegen bei 150 m² bzw. 175 m². Es stehen zwischen vier und sechs Räumen zur Verfügung. Haus B und Z haben jeweils zwei Etagen, die übrigen haben drei Etagen.</p>	
Bewohnbarkeit einer Etage	
<p>Die Bewohnbarkeit einer Etage (EG bzw. HG) ist in keinem Haus ohne Umbauten sofort möglich. Es sind in drei Häusern jedoch Umbauten durchführbar, um die Nutzung mit einem Rollstuhl zu garantieren. Da das Haus Z +2,85 m über dem Hof liegt und über keine Rampe verfügt, ist eine Erreichbarkeit mit einem Rollstuhl nicht möglich. Daher ist die mögliche Nutzung einer einzelnen Etage für dieses Haus nicht zu untersuchen.</p>	

5.1.3 Baugemeinschaft 3

- Äußere Neustadt
- 10 Parteien/ davon 2 Mietparteien
- 15 Erwachsene/ 11 Kinder
- bezogen 1997
- sanierter Altbau, Mehrfamilienhaus
- Architekt Dipl.-Ing. Thilo Kempe



Umfeld	
Mobilität	
Es gibt in 350 m Entfernung eine Haltestelle mit drei Straßenbahnlinien. Zwei Haltestellen mit der Straßenbahn ist der Neustädter Bahnhof entfernt, Anbindung an Nah- und Fernverkehr. Der Gehweg vor dem Objekt ist 100 cm breit und für einen Rollstuhl befahrbar.	
Infrastruktur	
Es finden sich in der Äußeren Neustadt viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Friseure/Kosmetik. In 700 m Entfernung befinden sich mehrere unterschiedliche Bankfilialen und die Hauptpost, erreichbar in vier Minuten mit ÖPNV. Das nächste Krankenhaus ist das Evangelische Diakonissenkrankenhaus in 600 m Entfernung, erreichbar in vier Minuten mit ÖPNV oder PKW. Ein Betreutes Wohnen ist 550 m entfernt, erreichbar in zwei Minuten mit PKW. Gastronomische Einrichtungen gibt es zahlreiche in der Umgebung.	
Stadtraum	
In der Straße befinden sich ausschließlich Mehrfamilienhäuser, 4-5 Etagen in enger Bebauung. Es gibt keine öffentlichen Gebäude.	
Landschaftsraum	
In 650 m Entfernung liegt der Alaunpark. Er ist stufenlos erreichbar, weitläufig, mit Bäumen, Bänken und Spielplätzen. Gegenüber des Objektes befindet sich ein Spielplatz mit Bäumen und Bänken.	
Stadtteil	
Die Baugemeinschaft liegt in der Äußeren Neustadt, zum Ortsamt Neustadt gehörend. Sie liegt in der Mitte Dresdens und ist 114 ha (0,3%) groß. In der Äußeren Neustadt leben 16.157 Einwohner, das entspricht 3,2% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 31,5 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in der Äußeren Neustadt bis 2025 an (um 6,4%), der Jugendquotient steigt auf 19/100 EW und der Altenquotient steigt auf 9/100 EW. Es gibt 1.115 Gebäude mit Wohnungen, 5,8% Eigenheime und 8,7% Leerstand. 2009 wurden elf Gebäude fertiggestellt, zehn mit Wohnungen. Es entstanden 65 Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In der Äußeren Neustadt gibt es sieben Kitas, vier Schulen und sieben	

<p>Kulturzentren. 93% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 1.114 Betriebe, am häufigsten Gastgewerbe, Einzelhandel und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.</p>	
<p>Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche</p>	
<p>Parkplätze</p>	
<p>Es gibt nur öffentliche Parkplätze. Sie befinden sich am linken Straßenrand und neben dem Gebäude. Es gibt einen ausgewiesenen Behindertenparkplatz. Der seitliche Abstand ist ausreichend.</p>	
<p>Gemeinschaftsräume</p>	
<p>Als Gemeinschaftsfläche dient der gestaltete Hof hinter dem Haus. Es gibt Spielgeräte für die Kinder, eine Sitzecke und einen Brunnen.</p>	
<p>Eingangsbereich</p>	
<p>Das Gebäude hat keine eigene Lampe, es gibt Straßenlampen. Die Hausnummer ist sehr gut lesbar, ein s/w Blechschild in sehr guter Höhe. Der Eingang ist eindeutig lesbar, die Tür ist grün und hebt sich ab. Die Klingelanlage verfügt über eine Gegensprechanlage. Die Briefkästen befinden sich im Hausflur und sind in ca. 1,60 m Höhe angebracht. Es gibt keinen Windfang, keine Überdachung, keine Abstell- oder Sitzfläche vor dem Haus. Der Hausflur im EG dient als Abstellfläche für Kinderwagen o.Ä. Das Erdgeschoss wird als Wohnfläche genutzt.</p>	
<p>Äußere Erschließung</p>	
<p>Kein privater Gehweg vorhanden. Das Erdgeschoss liegt eine halbe Stufe über dem Gehweg. Die Wohnung im EG hat eine weitere Stufe am Eingang. Die zweite Wohnung im EG kann nur über den Hof und weitere Stufen erreicht werden. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug. Die Eingangstür ist aus Holz mit Glas, 160 cm breit, doppelflügelig und nach innen öffnend.</p>	
<p>Innere Erschließung</p>	
<p>Die Treppen im Treppenhaus sind einläufig halbgewandelt und 130 cm (Nr.29) bzw. 100 cm (Nr.31) breit. Es gibt keinen Aufzug.</p>	
<p>Gebäude/Wohneinheiten</p>	
<p>Türen</p>	
<p>Die Eingangstüren sind 90 cm oder 100 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 63 cm oder 76 cm breit und nach innen oder außen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 76 cm oder 90 cm breit und nach innen öffnend.</p>	
<p>Flur/Diele</p>	
<p>Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 130 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.</p>	

Treppen innerhalb der Wohnung	
Es gibt drei Maisonettewohnungen. Zwei WE haben eine einläufige viertelgewendelte Treppe, 90 cm breit. Eine WE hat eine Spindeltreppe.	
Wohnräume	
Die Wohneinheiten haben keinen Abstellraum und keinen Hauswirtschaftsraum. Die meisten WE haben zwei Bäder, ein WC teilweise mit Dusche und ein Bad mit Badewanne. Ein Waschmaschinenplatz ist nicht ausgewiesen. Mind. ein Bad verfügt über ein Fenster. In mind. einem Bad ist eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden. Die WC-Flächen sind ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. In vier Wohneinheiten gibt es Wohnküchen, ansonsten sind es separate Räume. Alle haben den Essplatz integriert, Fenster und ausreichend Bewegungsfläche. Die Schlafzimmer sind zwischen 16 m ² und 20 m ² groß, separate Räume und haben Fenster gen Süden (Straßenseite) oder Norden.	
Freisitz	
Es gibt keine Freisitze zu den Wohneinheiten.	
Fenster	
In den Wohneinheiten gibt es ausreichend Fenster gen Norden und Süden zur Durchlüftung. In den Maisonettewohnungen Nr.29 sind die Fenster nur gen Westen ausgerichtet. Die Fenstergrößen sind einheitlich.	
Wohnungsgröße	
Die Wohnflächen liegen zwischen 70 m ² und 135 m ² . Es stehen zwei bis sechs Räume zur Verfügung. Es gibt drei Maisonettewohnungen mit jeweils zwei Etagen und sieben Etagenwohnungen.	
Bewohnbarkeit einer Etage	
Da die untere Etage der Maisonettewohnungen nur über Stufen erreichbar ist, ist eine Nutzung mit dem Rollstuhl nicht möglich.	
Anmerkung	
Die Häuser Nr.29 und Nr.31 bilden gemeinsam eine Baugemeinschaft. Es gibt zehn Wohneinheiten, acht Eigentümerwohnungen und zwei vermietete Singlewohnungen. Die Wohneinheiten der Nr.31 sind sehr verbaut und nicht benutzbar mit Rollstuhl.	

5.1.4 Baugemeinschaft 4

<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Neustadt • 14 Parteien • 20 Kinder • bezogen 2008 • zwei neugebaute Mehrfamilienhäuser, Vorder- und Hinterhaus • h.e.i.z.Haus Architekten 	
<p>Umfeld</p>	
<p>Mobilität</p>	
<p>Es gibt in 350 m Entfernung eine Haltestelle mit drei Straßenbahnlinien. Zwei Haltestellen mit der Straßenbahn ist der Neustädter Bahnhof entfernt, Anbindung an Nah- und Fernverkehr. Der Gehweg vor dem Objekt ist 100 cm breit und für einen Rollstuhl befahrbar.</p>	
<p>Infrastruktur</p>	
<p>Es finden sich in der Äußeren Neustadt viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Friseure/Kosmetik. In 700 m Entfernung befinden sich mehrere unterschiedliche Bankfilialen und die Hauptpost, erreichbar in vier Minuten mit ÖPNV. Das nächste Krankenhaus ist das Evangelische Diakonissenkrankenhaus in 600 m Entfernung, erreichbar in vier Minuten mit ÖPNV oder PKW. Ein Betreutes Wohnen ist 550 m entfernt, erreichbar in zwei Minuten mit PKW. Gastronomische Einrichtungen gibt es zahlreiche in der Umgebung.</p>	
<p>Stadtraum</p>	
<p>In der Straße befinden sich ausschließlich Mehrfamilienhäuser, 4-5 Etagen in enger Bebauung. Es gibt keine öffentlichen Gebäude.</p>	
<p>Landschaftsraum</p>	
<p>In 650 m Entfernung liegt der Alaunpark. Er ist stufenlos erreichbar, weitläufig, mit Bäumen, Bänken und Spielplätzen. Gegenüber des Objektes befindet sich ein Spielplatz mit Bänken.</p>	
<p>Stadtteil</p>	
<p>Die Baugemeinschaft liegt in der Äußeren Neustadt, zum Ortsamt Neustadt gehörend. Sie liegt in der Mitte Dresdens und ist 114 ha (0,3%) groß. In der Äußeren Neustadt leben 16.157 Einwohner, das entspricht 3,2% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 31,5 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in der Äußeren Neustadt bis 2025 an (um 6,4%), der Jugendquotient steigt auf 19/100 EW und der Altenquotient steigt auf 9/100 EW. Es gibt 1.115 Gebäude mit Wohnungen, 5,8% Eigenheime und 8,7% Leerstand. 2009 wurden elf Gebäude fertiggestellt, zehn mit Wohnungen. Es entstanden 65 Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In der Äußeren Neustadt gibt es sieben Kitas, vier Schulen und sieben Kulturzentren. 93% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 1.114 Betriebe, am häufigsten Gastgewerbe, Einzelhandel und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.</p>	

Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche	
Parkplätze	
<p>Es gibt private Parkplätze. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit Stellplätzen für die Bewohner. Die Einfahrt ist 350 cm breit. Die Stellflächen sind 300 cm breit. Das EG ist durch eine Treppe, 140 cm breit, erreichbar.</p>	
Gemeinschaftsräume	
<p>Es gibt einen Gemeinschaftsraum im EG des Hinterhauses, 45 m² groß mit Küchenzeile und WC mit Dusche. Außerdem ist eine Gemeinschaftsterrasse auf dem Hinterhaus vorhanden. Ebenfalls gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof zwischen dem Vorder- und Hinterhaus und zwei Gästeapartements im EG des Vorderhauses, jeweils 23 m² mit Bad und Verbindungsraum.</p>	
Eingangsbereich	
<p>Das Objekt hat keine eigene Lampe, es gibt Straßenlampen. Die Hausnummer ist sehr schwer lesbar, sehr klein und unscheinbar, schwer verständlich da „b 33“ als Hausnummer vermerkt. Der Eingang ist ebenfalls sehr schwer erkennbar. Die Fassade im EG ist einheitlich als Tafel, keine Türklinke oder Griff, kein Schloss vorhanden. Wohneinheiten 1-3 und Gästeapartment mit eigener Eingangstür von Böhmischer Straße. Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Codefeld in ca. 1,40 m Höhe. Die Briefkästen befinden sich im Innenhof in 1,50 m bis 1,80 m Höhe. Es gibt keinen Windfang, keine Überdachung, keine Sitz- und Abstellfläche vor dem Haus. Im Innenhof, teilweise überdacht, gibt es Stellflächen für Räder. Im UG und EG gibt es Abstellräume, die alle Bewohner benutzen können. Das EG des Vorderhauses wird als Wohnfläche und Gästeapartment genutzt. Das EG des Hinterhauses wird als Wohnfläche und Gemeinschaftsraum genutzt.</p>	
Äußere Erschließung	
<p>Kein privater Gehweg zum Haus vorhanden. Das Erdgeschoss ist stufenlos erreichbar. Die Wohneinheiten im EG mit eigener Eingangstür haben eine Stufe zum Eingangsniveau. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug. Die Eingangstür, 100 cm breit, hat keine Klinke und öffnet nach innen. Das Hoftor ist 300 cm breit und doppelflügelig.</p>	
Innere Erschließung	
<p>Beide Häuser haben Laubengänge, 170/240 cm breit. Die Treppen sind gerade, einläufig und 120 cm breit. Es gibt keinen Aufzug, nur Treppen. Die Laubengänge werden auch als Balkone genutzt.</p>	
Gebäude/Wohneinheiten	
Türen	
<p>Die Eingangstüren sind alle 100 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 76 cm breit und nach innen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen öffnend.</p>	
Flur/Diele	

<p>Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 100 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.</p>	
<p>Treppen innerhalb der Wohnung</p>	
<p>Die Wohneinheiten 1,2,4,6,7,11,12,13,14 sind Maisonettewohnungen oder Reihentypen mit Treppen innerhalb der Wohnung, Es gibt zwei einläufige halbgewendelte, zwei einläufige viertelgewendelte und gerade Treppen, jeweils 95 cm breit.</p>	
<p>Wohnräume</p>	
<p>Die meisten Wohneinheiten haben Abstellräume. WE 11 hat zusätzlich einen Hauswirtschaftsraum. Drei WE haben nur ein Bad, alle anderen verfügen über zwei Bäder. Es sind Dusche und Badewanne vorhanden, meist getrennt zwischen den einzelnen Bädern. Drei WE haben nur eine Badewanne. Ein Waschmaschinenplatz ist nicht ausgewiesen. Mind. ein Bad innerhalb einer WE hat ein Fenster. In den WE 11 und 12 verfügt kein Bad über eine ausreichende Bewegungsfläche; in den übrigen Wohneinheiten hat mind. ein Bad eine Bewegungsfläche von 120x120 cm. Die WC-Flächen sind alle ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. In zwei WE sind die Küchen separate Räume, ansonsten sind es Wohnküchen mit integriertem Essplatz. Sie haben alle Fenster und ausreichende Bewegungsflächen bzw. Abstände zwischen den Küchenelementen. Die Schlafzimmer sind zwischen 11 m² und 18 m² groß, separate Räume und haben Fenster. Sie sind meist nach Norden oder Süden (beim Vorderhaus die Straßenseite) ausgerichtet.</p>	
<p>Freisitz</p>	
<p>Jede WE verfügt über mind. einen Freisitz – als Balkon (5-16 m²), Terrasse (10-13 m²) oder Austritt (0,8 m²). Die Türen sind 90 cm breit. Sie sind fast alle nach Süden ausgerichtet.</p>	
<p>Fenster</p>	
<p>Es sind in den Wohneinheiten im Vorder- und im Hinterhaus ausreichend Fenster gen Norden und Süden zur Durchlüftung vorhanden. Die Fenster sind einheitlich 65 cm oder 150 cm breit, die meisten sind bodentief.</p>	
<p>Wohnungsgröße</p>	
<p>Die Wohnflächen liegen zwischen 90 m² und 160 m². Es stehen zwischen vier und sechs Räumen zur Verfügung. Es gibt zwei Reihentypen mit jeweils vier Etagen, zwei WE mit je drei Etagen, fünf Maisonettewohnungen mit jeweils zwei Etagen und fünf Etagenwohnungen.</p>	
<p>Bewohnbarkeit einer Etage</p>	
<p>Die untere Etage ist in den meisten Wohneinheiten nicht erreichbar, da es nur Treppen und keinen Aufzug gibt. WE 1 und 2 haben eine Etage im EG, diese sind jedoch sehr klein und nur mit erheblichem Aufwand umbaubar.</p>	
<p>Anmerkung</p>	
<p>Die WE 3 ist als barrierefreie Wohnung konzipiert worden. Die Türen sind alle 100 cm breit. Die Badtür öffnet nach außen. Die Diele und der Flur sind ausreichend breit und verfügen über einen Abstellplatz für einen Rollstuhl oder Rollator. Das Bad hat eine Dusche, eine großzügige Bewegungs- und WC-Fläche. Die Küche ist als Wohnküche konzipiert. Das Schlafzimmer ist ein separater Raum mit Fenster gen Süden. Die Wohnung ist 90 m² groß und hat drei Räume zzgl. Badezimmer. Es gibt keinen Freisitz, aber eine Tür zum Innenhof.</p>	

5.1.5 Baugemeinschaft 5

<ul style="list-style-type: none"> • Löbtau-Nord • 5 Parteien • bezogen 2010 • fünf neugebaute Einfamilienhäuser • agplus Architekten 	
<p>Umfeld</p>	
<p>Mobilität</p>	
<p>Es gibt in 190 m Entfernung eine Haltestelle mit einer Straßenbahnlinie. Der Gehweg zum Objekt ist 250 cm breit und für zwei Rollstühle befahrbar.</p>	
<p>Infrastruktur</p>	
<p>Es finden sich in zumutbarer Entfernung zu Fuß keine Geschäfte des täglichen Bedarfs und Friseur/Kosmetik. Sie sind jedoch in vier Minuten mit ÖPNV oder PKW erreichbar. Es gibt mehrere Apotheken in der Umgebung. In 750 m Entfernung befinden sich mehrere unterschiedliche Bankfilialen. Eine Post ist in vier Minuten mit ÖPNV oder PKW erreichbar. Das nächste Krankenhaus ist das KKH Dresden-Friedrichstadt, erreichbar in 28 bzw. acht Minuten mit ÖPNV oder PKW. Ein ambulantes Pflegezentrum ist ebenfalls mit ÖPNV oder PKW in elf bzw. sechs Minuten erreichbar. Gastronomische Einrichtungen gibt es einige in der Umgebung.</p>	
<p>Stadtraum</p>	
<p>In der Straße gibt es ausschließlich Mehrfamilienhäuser (ausgenommen BG) mit fünf Etagen, um den parkähnlichen Platz als Randbebauung gruppiert. Es gibt keine öffentlichen Gebäude.</p>	
<p>Landschaftsraum</p>	
<p>Es gibt eine größere Grünfläche mit Bäumen, Bänken und Spielplätzen auf dem gegenüberliegenden Platz. In 300 m Entfernung liegt der Neue Annenfriedhof, sehr groß und parkähnlich. Beide sind ohne Stufen erreichbar.</p>	
<p>Stadtteil</p>	
<p>Die Baugemeinschaft liegt in Löbtau-Nord, zum Ortsamt Cotta gehörend. Es liegt im Südwesten Dresdens und ist 94 ha (0,3%) groß. In Löbtau-Nord leben 7.692 Einwohner, das entspricht 1,5% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 34,1 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in Löbtau-Nord bis 2025 an (um 9%), der Jugendquotient steigt auf 23/100 EW (starker Anstieg) und der Altenquotient steigt auf 15/100 EW. Es gibt 466 Gebäude mit Wohnungen, 6,4% Eigenheime und 16,7% Leerstand. 2009 wurden neun Gebäude fertiggestellt, fünf mit Wohnungen. Es entstanden 44 Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In Löbtau-Nord gibt es drei Kitas und zwei Schulen. 100% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 313 Betriebe, am häufigsten Baugewerbe und Einzelhandel.</p>	

Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche	
Parkplätze	
Es gibt private Parkplätze auf dem Grundstück direkt an den Häusern. Sie sind alle ausreichend breit. Außerdem verfügt jedes Objekt über eine eigene Garage.	
Gemeinschaftsräume	
Es gibt keine Gemeinschaftsflächen. Der Gehweg zu den einzelnen Häusern wird von allen genutzt.	
Eingangsbereich	
Jedes Haus hat eine eigene Lampe, zusätzlich gibt es Straßenlampen. Die Eingänge sind sehr gut lesbar. Die Türen sind alle unterschiedlich farbig und mit einem sehr großen Griff versehen. Jedes Haus hat eine eigene Klingel ohne Gegensprechanlage und einen eigenen Briefkasten in 1,40 m Höhe. Die Häuser haben keinen Windfang, jedoch alle eine Überdachung. Es gibt keinen Sitz- oder Abstellplatz vor dem Haus. Das EG wird als Wohnfläche und Garage genutzt.	
Äußere Erschließung	
Der Gehweg ist 300 cm breit und wird als Zufahrt benutzt. Er ist durchgehend stufenlos. Haus 1 verfügt über eine 80 cm breite Rampe. Die Häuser 2-5 haben alle mind. zwei Stufen zum Erdgeschoss. Haus 5 hat einen eigenen Zugang mit einem Kiesweg, 80 cm breit, zum Haus. Die Eingangstüren sind aus Metall und Kunststoff und einflügelig. Es gibt Abstellflächen vor den einzelnen Häusern.	
Innere Erschließung	
Siehe Teil Wohneinheiten.	
Gebäude/Wohneinheiten	
Türen	
Die Eingangstüren sind alle 100 cm breit und nach innen öffnend. Die Badtüren sind teils 76 cm und teils 90 cm breit und nach innen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind alle 90 cm breit, nach innen öffnend oder Schiebetüren. Einige Türen sind mit dem Rollstuhl schwer erreichbar.	
Flur/Diele	
Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 100 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.	
Treppen innerhalb der Wohnung	
Die Treppe sind alle gerade, 90 cm breit, haben 14 bzw. 16 Stufen und ein ideales Schrittmaß.	

Wohnräume	
<p>Jedes Haus verfügt über einen Abstellraum und einen Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine. Alle Häuser haben zwei Bäder, jeweils eins pro Etage. Es gibt in einem Bad immer Dusche und Badwanne. Alle Bäder haben Fenster. Es gibt nur im Haus 1 und 5 ein Bad mit ausreichender Bewegungsfläche, die übrigen sind zu klein oder schlecht angeordnet. In den Häusern 1,4 und 5 gibt es ausreichende WC-Flächen zur Nachrüstung von Stützgriffen. Die Küche ist in jedem Haus ein separater Raum mit integriertem Essplatz. Es gibt jeweils ein schmales Fenster zum Fußweg und große Fensterflächen zur Terrasse und dem Garten. Alle Küchen haben ausreichend Bewegungsfläche. Die Schlafzimmer sind zwischen 12 m² und 20 m² groß, separate Räume und haben alle Fenster gen Süden oder Westen.</p>	
Freisitz	
<p>Jedes Haus hat eine Dachterrasse und einen Garten. Die Türen sind 100 cm breit. Die Dachterrassen, 19 m², sind gen Westen ausgerichtet.</p>	
Fenster	
<p>Es sind in den Obergeschossen aller Häuser ausreichend Fenster in alle Himmelsrichtungen zur Durchlüftung vorhanden. In den Erdgeschossen sind die Fenster nur gen Westen ausgerichtet und bieten einen Sichtschutz zum jeweiligen Nachbarn. Es gibt mehrere unterschiedliche Fenstergrößen und Brüstungshöhen innerhalb der Häuser. Es gibt bodentiefe Fenster, die eine Bedienbarkeit im Rollstuhl ermöglichen, aber auch BRH 90 cm und 180 cm, die eine Bedienbarkeit im Rollstuhl nicht ermöglichen. In den Wohnbereichen im EG gibt es sehr große Fensterflächen (300 cm/230 cm).</p>	
Wohnungsgröße	
<p>Die Wohnflächen liegen zwischen 130 m² und 160 m². Es stehen sechs bzw. sieben Räume zur Verfügung. Die Häuser haben alle zwei Etagen; Haus 1 und 5 haben zusätzlich einen Keller.</p>	
Bewohnbarkeit einer Etage	
<p>Im Haus 1 und 5 sind das EG sofort ohne Umbauten separat nutzbar. In den drei übrigen Häusern sind größere Bäder nötig.</p>	

5.1.6 Baugemeinschaft 6

- Leipziger Vorstadt
- 7 Parteien
- 13 Erwachsene/ 7 Kinder
- bezogen 2009
- ein neugebautes Mehrfamilienhaus
- F29 Architekten



Umfeld

Mobilität



Es gibt in jeweils 400 m Entfernung eine Haltestelle mit jeweils einer Straßenbahn- und einer Buslinie. Der Gehweg vor dem Objekt ist 400 cm breit und mit jungen Bäumen versehen. Er kann von zwei Rollstühlen befahren werden.

Infrastruktur



Es finden sich in 300 m Entfernung Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Apotheke und Friseur/Kosmetik. In 900 m Entfernung befinden sich mehrere unterschiedliche Bankfilialen. Die nächste Post ist in zwei Minuten mit ÖPNV erreichbar. Das nächste Krankenhaus ist das Städtische KKH Dresden-Neustadt, erreichbar in 32 bzw. neun Minuten mit ÖPNV oder PKW. In 600 m Entfernung befindet sich eine Seniorenresidenz. Gastronomische Einrichtungen gibt es mehrere in der Umgebung.

Stadtraum



In der Straße gibt es ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit fünf Etagen in hoher Dichte. Es gibt keine öffentlichen Gebäude.

Landschaftsraum



In unmittelbarer Nähe, an der St. Pauli Kirche, gibt es eine kleine Grünfläche mit Bänken. In 160 m Entfernung gibt es einen größeren begrünten Platz mit Bäumen, Bänken und einem Spielplatz. Dieser ist von einer Straßenseite ohne Stufen erreichbar. In 500 m Entfernung beginnt der Hecht-Park. Es gibt Zugänge ohne Stufen.

Stadtteil



Die Baugemeinschaft liegt in der Leipziger Vorstadt, zum Ortsamt Neustadt gehörend. Sie liegt in der Mitte Dresdens und ist 211 ha (0,6%) groß. In der Leipziger Vorstadt leben 10.799 Einwohner, das entspricht 2,1% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 34,0 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in der Leipziger Vorstadt bis 2025 an (um 10,0%), der Jugendquotient steigt auf 20/100 EW und der Altenquotient steigt auf 12/100 EW. Es gibt 786 Gebäude mit Wohnungen, 21,0% Eigenheime und 12,1% Leerstand. 2009 wurden 28 Gebäude fertiggestellt, 20 mit Wohnungen. Es entstanden 148 Wohnungen in

<p>umgebauten Gebäuden. In der Leipziger Vorstadt gibt es vier Kitas, zwei Schulen und zwei Kulturzentren. 99% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 391 Betriebe, am häufigsten Einzelhandel und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.</p>	
<p>Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche</p>	
<p>Parkplätze</p>	
<p>Es gibt private Parkplätze im Erdgeschoss des Gebäudes.</p>	
<p>Gemeinschaftsräume</p>	
<p>Als Gemeinschaftsfläche steht der Garten zur Verfügung. Er befindet sich hinter dem Haus und ist ohne Stufen erreichbar.</p>	
<p>Eingangsbereich</p>	
<p>Das Objekt hat keine Lampe am Haus, es gibt Straßenlampen. Die Hausnummer ist erkennbar, etwas klein, schlicht und unauffällig. Der Eingang ist sehr gut lesbar, 1,50 m zurückgesetzt. Es gibt eine Glastür. Die Klingel befindet sich in 1,30 m Höhe und verfügt über eine Gegensprechanlage. Die Briefkästen sind außerhalb in 0,60 m bis 1,60 m Höhe angebracht. Das Haus hat sowohl einen Windfang als auch eine Überdachung, da der Eingangsbereich 150 cm zurückgesetzt ist. Es gibt keine Sitz- und Abstellfläche. Das Erdgeschoss verfügt über mehrere Abstellräume für die Bewohner sowie PKW-Stellflächen.</p>	
<p>Äußere Erschließung</p>	
<p>Kein privater Gehweg zum Haus vorhanden. Das EG ist ohne Stufen erreichbar. Die Eingangs- und Hoftür bestehen aus Glas, sind doppelflügelig, 180 cm breit und nach außen öffnend.</p>	
<p>Innere Erschließung</p>	
<p>Die Treppe im Treppenhaus ist zweiläufig gegenläufig mit Zwischenpodest, 120 cm breit, hat 17 Stufen zwischen den Etagen und ein ideales Schrittmaß. Das Haus verfügt über einen Aufzug. Die Tür ist 90 cm breit, der Fahrkorb hat eine Fläche von 1,10x1,40 cm.</p>	
<p>Gebäude/Wohneinheiten</p>	
<p>Türen</p>	
<p>Die Eingangstüren sind alle 100 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 76 cm und 90 cm breit und teils nach innen und teils nach außen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind alle 90 cm breit und nach innen öffnend oder Schiebetüren.</p>	
<p>Flur/Diele</p>	
<p>Alle Flure sind ausreichend breit (110 cm/130 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.</p>	
<p>Treppen innerhalb der Wohnung</p>	
<p>Es gibt zwei Maisonettewohnungen mit dreiläufigen zweimal gewinkelten Treppen mit</p>	

Zwischenpodesten, 100 cm breit, sie haben 16 Stufen und ein ideales Schrittmaß.	
Wohnräume	
<p>Alle Wohneinheiten haben einen Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine. Wohneinheit 7 verfügt zusätzlich über einen Abstellraum. Die Wohneinheiten haben alle zwei Bäder, WE 7 hat drei Bäder. Es gibt immer Dusche und Badewanne, Duschen sind bodengleich. Die Bäder sind teilweise innen liegend ohne Fenster. Mind. ein Bad pro Wohneinheit hat eine ausreichende Bewegungsfläche. Die WC-Flächen sind ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Die Küchen sind immer Wohnküchen mit integriertem Essplatz, Fenster und teilweise Balkonzugang. Sie verfügen alle über ausreichend Bewegungsfläche. Die Schlafzimmer sind zwischen 13 m² und 17 m² groß, separate Räume mit Fenster gen Norden (Straßenseite) oder Süden. In der Wohneinheit 7 gibt es eine Schleuse vor dem Schlafzimmer und ein eigenes Badezimmer.</p>	
Freisitz	
<p>Jede WE hat einen Freisitz als Balkon oder Atrium, 4 m² bis 17 m². Die Türen sind 176 cm breit, es gibt keine Schwellen oder Stufen. Alle Freisitze sind nach Süden ausgerichtet.</p>	
Fenster	
<p>Es sind den Wohneinheiten ausreichend Fenster gen Norden und Süden zur Durchlüftung vorhanden. Die Fenster gen Norden sind 113,5 cm/191,5 cm und gen Süden 176 cm/277 cm. Die Brüstungshöhe liegt bei 85 cm, so dass eine Bedienbarkeit im Rollstuhl nicht möglich ist. In der Wohneinheit 5 gibt es nach Norden und Süden sehr große Fensterflächen (326 cm/100 cm und 490 cm/100 cm) und bodentiefe, raumhohe Verglasungen in den Atrien.</p>	
Wohnungsgröße	
<p>Die Wohnflächen liegen bei 140 m². Es stehen fünf Räume zur Verfügung. Es gibt fünf Etagenwohnungen und zwei Maisonettewohnungen mit jeweils zwei Etagen.</p>	
Bewohnbarkeit einer Etage	
<p>Eine Etage innerhalb der Maisonettewohnungen ist separat bewohnbar und durch den Fahrstuhl erreichbar. Die Küche müsste jeweils getauscht werden.</p>	
Anmerkung	
<p>Das Haus hat einen Fahrstuhl. Es ist ohne Schwellen erreichbar. Die Grundrisse sind sehr offen und großzügig gestaltet.</p>	

5.1.7 Baugemeinschaft 7

<ul style="list-style-type: none"> • Friedrichstadt • 9 Parteien • bezogen 2009 • ein sanierter Altbau, Mehrfamilienhaus • Heidelmann & Klingebiel Architekten 	
<p>Umfeld</p>	
<p>Mobilität</p>	
<p>Es gibt in 150 m Entfernung eine Haltestelle mit einer Straßenbahnlinie und einer Buslinie. Zwei Haltestellen mit dem Bus oder der Straßenbahn ist der Bahnhof Dresden-Mitte entfernt, Anbindung an Nah- und Fernverkehr. Es gibt keinen Gehweg zum Haus, lediglich eine Anliegerstraße.</p>	
<p>Infrastruktur</p>	
<p>In 750 m/ 900 m Entfernung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs. In 200 m Entfernung finden sich Apotheke und Friseur/Kosmetik auf dem Krankenhausgelände. Mehrere unterschiedliche Bankfilialen und eine Post befinden sich in der Innenstadt, erreichbar in zwölf bzw. sieben Minuten mit ÖPNV oder PKW. Gegenüber des Objekts befindet sich das Krankenhaus Dresden-Friedrichstadt, ein Ärztehaus und direkt nebenan ein Altenpflegeheim. Gastronomische Einrichtungen gibt es wenige in der Umgebung. In acht Minuten ist das Stadtzentrum mit ÖPNV erreichbar.</p>	
<p>Stadtraum</p>	
<p>Das Objekt liegt an einer Sackgasse, die abzweigend von der Friedrichstraße nur zu dem Haus führt. Die durchschnittliche Verkehrsmenge der Friedrichstraße variiert stark zwischen den einzelnen Straßenabschnitten, da es die Zufahrtsstraße zum Krankenhaus ist. Zum KKH liegt diese bei 3600 Kfz/24 h mit 4% Schwerverkehranteil (>3,5 t) und vom KKH bei 2900 Kfz/24 h mit 7% Schwerverkehranteil. Im Straßenabschnitt nach dem KKH liegt die durchschnittliche Verkehrsmenge zum KKH nur noch bei 1800 Kfz/24 h und vom KKH bei 1500 Kfz/24 h. Der Anteil an Schwerverkehr ist identisch. Die Zufahrt der Rettungswagen liegt nicht an der Friedrichstraße. Auf der Hauptstraße gibt es in lockerer Bebauung wenige Mehrfamilienhäuser mit fünf Etagen, sowie mehrere öffentliche Gebäude, das Krankenhaus und Ärztehäuser.</p>	
<p>Landschaftsraum</p>	
<p>In unmittelbarer Nähe gibt es zwei Friedhöfe mit Bänken. In 1000 m Entfernung liegt das Ostragehege, ein großzügiger und weitläufiger Landschaftsraum, beide ohne Stufen erreichbar.</p>	
<p>Stadtteil</p>	
<p>Die Baugemeinschaft liegt in Friedrichstadt, zum Ortsamt Altstadt gehörend. Friedrichstadt liegt in der Mitte Dresdens und ist 605 ha (1,8%) groß. Dort leben 6.368 Einwohner, das entspricht 1,2% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenfazit und ein</p>	

<p>Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 37,8 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in Friedrichstadt bis 2025 an (um 17,7%), der Jugendquotient steigt auf 24/100 EW (starker Anstieg) und der Altenquotient steigt auf 28/100 EW. Es gibt 364 Gebäude mit Wohnungen, 2,7% Eigenheime und 17,3% Leerstand. 2009 wurden acht Gebäude fertiggestellt, eines mit Wohnungen. Es entstanden elf Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In Friedrichstadt gibt es vier Kitas, vier Schulen, drei Kulturzentren, ein Museum und ein Krankenhaus. 99% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 503 Betriebe, am häufigsten Baugewerbe und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.</p>	
<p>Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche</p>	
<p>Parkplätze</p>	
<p>Es gibt nur öffentliche Parkplätze vor dem Gebäude. Es sind ausreichend Stellplätze für die Bewohner vorhanden. Der seitliche Abstand ist ausreichend für eine Erreichbarkeit im Rollstuhl.</p>	
<p>Gemeinschaftsräume</p>	
<p>Als Gemeinschaftsflächen dienen der Garten und der Innenhof, außerdem gibt es ein Gästeappartement im Dachgeschoss, 18 m² mit Küchenzeile und Bad mit Dusche. Im EG gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Raum, 65 m², als Foyer mit Zugang zum Garten.</p>	
<p>Eingangsbereich</p>	
<p>Die Hausnummer ist sehr gut lesbar, ein in guter Höhe angebrachtes Blechschild. Der Eingang ist ebenfalls sehr gut lesbar, die grüne Tür hebt sich deutlich von der Fassade ab und ist als solche eindeutig erkennbar. Die Klingelanlage befindet sich direkt am Eingang in 85 cm Höhe und verfügt über eine Gegensprechanlage. Der Briefkasten ist derzeit noch eine Behelfsvariante. Es gibt keinen Windfang, keine Überdachung und keine Sitz- bzw. Abstellfläche vor dem Gebäude. Das Grundstück wird jedoch über einen überdachten Durchgang zum Innenhof erschlossen. Der Eingang ins Gebäude befindet sich im Innenhof. Das Erdgeschoss dient als Wohnfläche und Gemeinschaftsfläche.</p>	
<p>Äußere Erschließung</p>	
<p>Kein privater Gehweg vorhanden. Es gibt einen Durchgang zum Innenhof, 182 cm breit mit doppelzügigen Türen, 140 cm breit und nach innen öffnend. Der Hof liegt -0,70 m unter dem EG-Niveau. Das EG ist über Stufen und der Hausflur über eine Schwelle, 0,01 m, erreichbar. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug. Die Eingangstür ist 163 cm breit, doppelzügig und nach innen öffnend. Die Flurtür im EG ist 135 cm breit, doppelzügig und nach außen öffnend.</p>	
<p>Innere Erschließung</p>	
<p>Die Treppe im Treppenhaus ist zweiläufig gerade und 140 cm breit, es gibt keinen Aufzug. Zwischen Treppenhaus und Fluren bzw. Wohneinheiten gibt es Schwellen, 0,04 m hoch.</p>	
<p>Gebäude/Wohneinheiten</p>	
<p>Türen</p>	
<p>Die Eingangstüren sind alle 100 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 76 cm breit und nach innen öffnend. In WE 1 ist die Badtür 90 cm breit und nach außen öffnend. Die WC-Türen sind 63 cm breit und meist nach außen öffnend. Die sonstigen Türen zu</p>	

Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen und außen öffnend. Außerdem gibt es einige Doppelflügeltüren, 130 cm breit.	
Flur/Diele	
Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 140 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.	
Treppen innerhalb der Wohnung	
Es gibt zwei Maisonettenwohnungen mit Treppen. Wohneinheit 2 hat eine gerade Treppe, 90 cm breit, 14 Stufen und ein ideales Schrittmaß. Wohneinheit 6 hat eine zweiläufige gewinkelte Treppe mit Zwischenpodest, 100 cm breit, 15 Stufen und ein ideales Schrittmaß.	
Wohnräume	
Hauswirtschaftsräume für die Waschmaschine sind nur in zwei Wohneinheiten vorhanden, Abstellräume gibt es ebenfalls nur vereinzelt. Die Wohnungen haben alle zwei Bäder, außer WE 9 mit einem Bad. Es sind immer Dusche und Badewanne vorhanden, Duschen sind teilweise bodengleich. Die Waschmaschine ist in das Bad integriert. Die Bäder sind teilweise innen liegend, die übrigen haben Fenster. In mind. einem Bad ist eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden, außer in WE 4 und 7. Das Bad in WE 8 ist sehr gut aufgeteilt und großzügig gestaltet. Die WC-Flächen sind alle ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. In WE 9 gibt es eine Wohnküche mit integriertem Essplatz. Die übrigen Küchen sind separate Räume mit integriertem Essplatz. Alle Küchen haben Fenster und ausreichende Bewegungsflächen und Abstände zwischen den Elementen. Die Schlafzimmer sind 14 m ² bis 19 m ² groß und verfügen teilweise über extra Ankleiden. Es sind separate Räume mit Fenstern meist gen Norden.	
Freisitz	
Außer in WE 8 gibt es immer mind. einen Freisitz als Balkon (4-7 m ²), Terrasse (14 m ² /22 m ²) oder Loggia (10 m ²). Die Terrasse zur WE 1 ist nur über mehrere Stufen erreichbar. Die Türen sind mind. 80 cm breit oder Schiebelelemente. Sie sind gen Norden oder Westen ausgerichtet.	
Fenster	
Es sind in den Wohneinheiten ausreichend Fenster in mehrere Himmelsrichtungen zur Durchlüftung vorhanden. Die Fenster sind 207 cm und 223 cm hoch und zwischen 85 cm und 110 cm breit. Die Brüstungshöhen liegen bei 76 cm und 79 cm, so dass eine Bedienung im Rollstuhl sitzend möglich ist.	
Wohnungsgröße	
Die Wohnflächen liegen zwischen 120 m ² und 150 m ² . Es stehen vier bis sieben Räume zur Verfügung. In dem Haus gibt es sieben Etagenwohnungen und zwei Maisonettewohnungen mit jeweils zwei Etagen.	
Bewohnbarkeit einer Etage	
Die untere Etage der WE 2 ist prinzipiell ohne Umbauten separat nutzbar, jedoch nur über vier Stufen erreichbar. WE 6 ist nur über Treppen erreichbar ohne Aufzug und somit nicht nutzbar mit Rollstuhl.	

5.1.8 Baugemeinschaft 8

- Leipziger Vorstadt
- 5 Parteien
- nur Familien mit Kindern
- im Bau, Bezug vsl. II/IV 2011
- zwei neugebaute Mehrfamilienhäuser
- Strebel-Neugebauer-Architekten



Umfeld	
Mobilität	
Es gibt in 170 m Entfernung eine Haltestelle mit einer Buslinie. In 700 m Entfernung gibt eine Haltestelle mit zwei Straßenbahnlinien. Der Gehweg vor dem Objekt ist 200 cm breit und für zwei Rollstühle befahrbar.	
Infrastruktur	
In 650 m Entfernung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, in 400 m eine Apotheke. Mehrere unterschiedliche Bankfilialen sowie eine Post sind in acht Minuten mit ÖPNV erreichbar. Das nächste Krankenhaus ist das Städtische KKH Dresden-Neustadt, erreichbar in 19 bzw. neun Minuten mit ÖPNV oder PKW. Eine Seniorenresidenz ist 850 m entfernt. Gastronomische Einrichtungen gibt es mehrere in der Umgebung.	
Stadtraum	
In der Straße gibt es Ein- und Mehrfamilienhäuser in enger Bebauung. Die Brachflächen werden bebaut. Es gibt keine öffentlichen Gebäude.	
Landschaftsraum	
In 300 m Entfernung gibt es einen größeren begrünten Platz mit Bäumen, Bänken und einem Spielplatz. Dieser ist von einer Straßenseite ohne Stufen erreichbar. Ebenfalls 300 m entfernt ist der Hecht-Park. Es gibt Zugänge ohne Stufen.	
Stadtteil	
Die Baugemeinschaft liegt in der Leipziger Vorstadt, zum Ortsamt Neustadt gehörend. Sie liegt in der Mitte Dresdens und ist 211 ha (0,6%) groß. In der Leipziger Vorstadt leben 10.799 Einwohner, das entspricht 2,1% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 34,0 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in der Leipziger Vorstadt bis 2025 an (um 10,0%), der Jugendquotient steigt auf 20/100 EW und der Altenquotient steigt auf 12/100 EW. Es gibt 786 Gebäude mit Wohnungen, 21,0% Eigenheime und 12,1% Leerstand. 2009 wurden 28 Gebäude fertiggestellt, 20 mit Wohnungen. Es entstanden 148 Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In der Leipziger Vorstadt gibt es vier Kitas, zwei Schulen und zwei Kulturzentren. 99% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 391	

Betriebe, am häufigsten Einzelhandel und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.	
Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche	
Parkplätze	
Es gibt private Parkplätze auf dem Grundstück. Nr.20 hat drei Stellplätze im EG, 223 cm und 235 cm breit. Nr.22 hat zwei Stellplätze im EG, 250 cm breit. In beiden Häusern gibt es keinen direkten Durchgang zum Hausflur.	
Gemeinschaftsräume	
Als Gemeinschaftsfläche dient der Garten hinter den beiden Gebäuden, durch eine Sandsteinmauer separiert, mit Abstellraum.	
Eingangsbereich	
Gebäude noch in Bau. Das Erdgeschoss dient als PKW-Stellfläche und Wohnfläche.	
Äußere Erschließung	
Kein privater Gehweg vorhanden. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug.	
Innere Erschließung	
Das Treppenhaus der Nr.20 hat eine dreiläufige zweimal gewinkelte Treppe mit Zwischenpodesten, 110 cm breit, 16 Stufen zwischen den Etagen und ein ideales Schrittmaß. Das Treppenhaus der Nr.22 hat eine zweiläufige gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest, 110 cm breit, 17 Stufen zwischen den Etagen und ein ideales Schrittmaß. Beide Gebäude haben keinen Aufzug.	
Gebäude/Wohneinheiten	
Türen	
Die Eingangstüren sind alle 100 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 76 cm breit und nach innen öffnend. In WE 5 ist eine Badtür 90 cm breit und nach innen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen öffnend.	
Flur/Diele	
Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 100 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.	
Treppen innerhalb der Wohnung	
Die Wohneinheiten 1,4 und 5 sind Maisonettewohnungen mit U-förmigen Treppen, 90 cm breit.	
Wohnräume	
Alle Wohneinheiten haben einen Abstellraum außer WE 4. Das Gebäude Nr.22 ist zudem unterkellert. Drei Wohneinheiten haben zwei Bäder, die anderen beiden haben ein Badezimmer.	

<p>Es gibt jeweils eine Dusche bzw. Dusche und Badewanne, Duschen sind bodengleich. Der Waschmaschinenplatz ist integriert. Alle Bäder verfügen über ein Fenster. In jeder WE gibt es mind. ein Bad mit ausreichender Bewegungsfläche. Die WC-Flächen sind ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Es gibt überall Wohnküchen mit integriertem Essplatz. Alle Küchen haben Fenster und einen Balkonzugang. Die Bewegungsflächen sind sehr großzügig. Die Schlafzimmer sind zwischen 12 m² und 16 m² groß, separate Räume mit Fenstern meist gen Westen (Straßenseite).</p>	
Freisitz	
<p>Jede Wohneinheit hat einen Freisitz als Terrasse oder Balkon, 5-10 m², gen Osten ausgerichtet. Die Türen sind 110 cm breit.</p>	
Fenster	
<p>Es sind in den beiden Häusern ausreichend Fenster in mehrere Himmelsrichtungen zur Durchlüftung vorhanden. Die Fenster sind meist 118 cm breit und 200 cm oder 262 cm hoch. In den Wohnbereichen gibt es sehr große Fensterflächen.</p>	
Wohnungsgröße	
<p>Die Wohnflächen liegen zwischen 90 m² und 135 m². Es stehen fünf oder sechs Räume zur Verfügung. Nr.20 hat drei Wohnungen, zwei Etagenwohnungen und eine Maisonette mit zwei Etagen. Nr.22 hat zwei Maisonettewohnungen mit jeweils zwei Etagen.</p>	
Bewohnbarkeit einer Etage	
<p>WE 1 und 4 beginnen im EG. Es sind Badumbauten bzw. -neubauten zur alleinigen Nutzung notwendig. WE 5 beginnt ab 2.OG und ist nur über Treppen erreichbar.</p>	

5.1.9 Baugemeinschaft 9

- Innere Neustadt
- 4 Parteien
- 7 Kinder
- bezogen 2006
- zwei sanierte Altbauten, eine Villa als MFH und ein Gartenhaus als EFH
- Stetzler Architektur



Umfeld	
Mobilität	
<p>In 450 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle mit fünf Straßenbahnlinien. In 900 m Entfernung bzw. eine Haltestelle mit der Straßenbahn liegt der Bahnhof Dresden Neustadt mit Anbindung an Nah- und Fernverkehr. Der Gehweg vor dem Objekt ist 400 cm breit inkl. Baumstreifen und mit zwei Rollstühlen befahrbar.</p>	
Infrastruktur	
<p>In 350 m Entfernung befindet sich die Markthalle mit Geschäften des täglichen Bedarfs und einer Post. In 400 m Entfernung gibt es eine Apotheke und Friseur/Kosmetik. Mehrere unterschiedliche Bankfilialen sind in zwei Minuten mit dem ÖPNV erreichbar. Das nächste Krankenhaus ist das Evangelische Diakonissenkrankenhaus, erreichbar in vier Minuten mit ÖPNV oder PKW. Eine Seniorenresidenz liegt 500 m entfernt. Gastronomische Einrichtungen gibt es zahlreich in der Umgebung.</p>	
Stadtraum	
<p>In der Straße gibt es Stadtvillen sowie öffentliche Gebäude mit jeweils großem Grundstück. Die Bebauungsdichte ist niedrig. Die Straße ist begrünt mit Bäumen.</p>	
Landschaftsraum	
<p>In 260 m Entfernung liegt der Albertplatz mit Bäumen, Bänken und Springbrunnen. Er ist ohne Stufen erreichbar. In 500 m Entfernung erreicht man die Elbwiesen ebenfalls ohne Stufen.</p>	
Stadtteil	
<p>Die Baugemeinschaft liegt in der Inneren Neustadt, zum Ortsamt Neustadt gehörend. Sie liegt in der Mitte Dresdens und ist 180 ha (0,6%) groß. In der Inneren Neustadt leben 6.198 Einwohner, das entspricht 1,2% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsverlust verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 41,8 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in der Inneren Neustadt bis 2025 an (um 6,5%), der Jugendquotient steigt auf 18/100 EW und der Altenquotient fällt leicht auf 29/100 EW. Es gibt 428 Gebäude mit Wohnungen, 8,5% Eigenheime und 13,9% Leerstand. 2009 wurden 19 Gebäude fertiggestellt, elf mit Wohnungen. Es entstanden 48 Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In der Inneren Neustadt gibt es sieben Kitas, sieben Schulen, sieben Kulturzentren, fünf Museen und ein Krankenhaus. 100% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den</p>	

<p>ÖPNV. Es gibt 730 Betriebe, am häufigsten Einzelhandel und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.</p>	
<p>Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche</p>	
<p>Parkplätze</p>	
<p>Es gibt private Parkplätze auf dem Grundstück unmittelbar an den Häusern. Der seitliche Abstand ist ausreichend.</p>	
<p>Gemeinschaftsräume</p>	
<p>Als Gemeinschaftsfläche dienen der Hof und ein Obstgarten zwischen den Gebäuden sowie der großzügigen von einer Landschaftsplanerin gestaltete Familiengarten mit Spielwiese und Nutzgarten.</p>	
<p>Eingangsbereich</p>	
<p>Jedes Haus hat eine eigene Lampe. Die Hausnummer ist sehr gut lesbar, sehr großes Blechschild in guter Höhe. Der Eingang ist eindeutig erkennbar, ein schmiedeeisernes Hoftor führt auf das Grundstück. Die Klingeln befinden sich an der Außenmauer in 100 cm Höhe und es gibt eine Gegensprechanlage. Die Briefkästen sind ebenfalls in der Mauer in 100 cm Höhe. Es gibt keinen Windfang, keine Überdachung sowie keine Sitz- und Abstellflächen. Das Erdgeschoss wird in beiden Häusern als Wohnfläche genutzt.</p>	
<p>Äußere Erschließung</p>	
<p>Der Gehweg zu den Häusern ist 300 cm breit und dient als Einfahrt. Er ist aus Kopfsteinpflaster und uneben. Das EG der Villa ist über sechs Stufen erreichbar. Die Eingangstür ist 110 cm breit, doppelflügelig und nach innen öffnend. Das EG des Gartenhauses ist über eine Stufe erreichbar. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug.</p>	
<p>Innere Erschließung</p>	
<p>Das Treppenhaus in der Villa ist gewandelt und 130 cm breit. Es gibt keinen Aufzug in den Häusern.</p>	
<p>Gebäude/Wohneinheiten</p>	
<p>Türen</p>	
<p>Die Eingangstüren der Villa sind doppelflügelig und 110 cm breit, im Gartenhaus einflügelig und 100 cm breit und jeweils nach innen öffnend. Die Badtüren sind 76 cm breit und nach innen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen öffnend. In der Villa gibt es zwei Doppelflügeltüren, 150 cm breit und nach innen öffnend.</p>	
<p>Flur/Diele</p>	
<p>Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 120 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.</p>	

Treppen innerhalb der Wohnung	
Im Gartenhaus gibt es eine Wohnung mit drei Etagen. Die Treppen sind einläufig viertelgewandelt und 85 cm breit.	
Wohnräume	
Alle Wohneinheiten verfügen über einen Abstellraum im Keller und einen Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine. Es gibt jeweils zwei Bäder pro Wohneinheit mit Dusche und Badewanne. Alle Bäder haben Fenster. Die Bäder in der Villa haben ausreichende Bewegungsflächen; im Gartenhaus nicht. Alle WC-Flächen sind ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Die Küchen sind separate Räume teils mit integriertem Essplatz (Villa), teils mit separatem Esszimmer (Gartenhaus). Alle Küchen haben Fenster und im EG einen Gartenzugang sowie ausreichende Bewegungsflächen. Die Schlafzimmer sind zwischen 17 m ² und 26 m ² groß, separate Räume mit Fenstern gen Norden (Villa - Straßenseite) und Süden (Gartenhaus).	
Freisitz	
Jede WE hat einen Freisitz als Balkon oder Loggia, 5-9 m ² , ausgerichtet gen Süden. Die Türen sind mind. 80 cm breit.	
Fenster	
Es sind in der Villa und dem Gartenhaus ausreichend Fenster in mehrere Himmelsrichtungen zur Durchlüftung vorhanden. Die Fenster in der Villa sind 110 cm breit, in der Loggia 485 cm. Im Gartenhaus sind die Fenster 100 cm breit.	
Wohnungsgröße	
Die Wohnflächen liegen bei 120 m ² im Gartenhaus und 170 m ² in der Villa. Es stehen sechs Räume zur Verfügung. Die Villa hat drei Etagenwohnungen; das Gartenhaus eine Wohnung über drei Etagen.	
Bewohnbarkeit einer Etage	
Das EG im Gartenhaus ist nach einem Badumbau separat nutzbar.	

5.1.10 Baugemeinschaft 10

- Hosterwitz/Pillnitz
- 9 Parteien
- bezogen 2001
- zwei neugebaute Mehrfamilienhäuser
- Architektengemeinschaft Reiter + Rentzsch



Umfeld	
Mobilität	
Das Objekt liegt 12 km von der Innenstadt entfernt. In 190 m Entfernung gibt es eine Haltestelle für eine Buslinie. 700 m ist eine Autofähre entfernt, Anbindung an Straßenbahn. Der Gehweg vor dem Objekt ist 200 cm breit und für zwei Rollstühle befahrbar.	
Infrastruktur	
In 400 m Entfernung gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Apotheke und Friseur/Kosmetik. In der näheren Umgebung gibt es nur eine Bankfiliale der Sparkasse. Die nächste Post ist 600 m entfernt. Das nächste Krankenhaus ist die Klinik Dresden-Wachwitz, erreichbar in 32 bzw. neun Minuten mit ÖPNV oder PKW. 850 m liegt ein Pflegeheim entfernt. Gastronomische Einrichtungen gibt es mehrere in der Umgebung.	
Stadtraum	
Die durchschnittliche Verkehrsmenge liegt bei 500 Kfz/24 h stadtein- und stadtauswärts mit jeweils 4% Anteil an Schwerverkehr (>3,5 t).	
Landschaftsraum	
In unmittelbarer Umgebung erreicht man den Schlosspark Pillnitz (180 m) und das Schönefelder Hochland (110 m). Beide sind ohne Stufen erreichbar.	
Stadtteil	
Die Baugemeinschaft liegt in Hosterwitz/Pillnitz, zum Ortsamt Loschwitz gehörend. Es liegt im Osten Dresdens und ist 908 ha (2,8%) groß. In Hosterwitz/Pillnitz leben 3.407 Einwohner, das entspricht 0,7% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtendefizit und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 47,1 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose bleibt die Einwohnerzahl in Hosterwitz/Pillnitz bis 2025 nahezu konstant, der Jugendquotient steigt auf 25/100 EW und der Altenquotient fällt leicht auf 45/100 EW. Es gibt 934 Gebäude mit Wohnungen, 78,1% Eigenheime und 11,9% Leerstand. 2009 wurden 14 Gebäude fertiggestellt, elf mit Wohnungen. Es entstanden elf Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In Hosterwitz/Pillnitz gibt es drei Kitas, zwei Schulen und zwei Museen. 80% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 192 Betriebe, am häufigsten verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und freiberufliche, wissenschaftliche, technische	

Dienstleistungen.	
Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche	
Parkplätze	
Es gibt private Parkplätze auf dem Grundstück, direkt an den Häusern gelegen. Der seitliche Abstand ist ausreichend.	
Gemeinschaftsräume	
Als Gemeinschaftsfläche dient der Wohnhof zwischen den beiden Gebäuden. Durch die Hanglagen hat dieser mehrere Stufen.	
Eingangsbereich	
Es gibt Lampen direkt an den jeweiligen Zugängen. Die Hausnummer ist sehr gut lesbar, ein Blechschild in guter Höhe. Die Eingänge sind ebenfalls sehr gut lesbar, die Türen heben sich farblich deutlich von der Fassade ab und sind als solche eindeutig erkennbar. Die Klingelanlage und Briefkästen befinden sich an der Einfahrt zum Grundstück in 100 cm Höhe, es gibt eine Gegensprechanlage. An den jeweiligen Eingängen gibt es keinen Windfang, jedoch eine Überdachung und eine Abstellfläche. Das EG wird als Wohnfläche genutzt.	
Äußere Erschließung	
Die Gebäude sind nur über Stufen erreichbar. Die sechs Reihentypen haben jeweils einen eigenen Eingang. Die drei Dachwohnungen werden über eine überdachte Außentreppe erreicht, 100 cm breit und gerade bzw. zweiläufig, gegenläufig mit Zwischenpodest. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug.	
Innere Erschließung	
Eigene Erschließung für jede Wohneinheit, daher Siehe Teil Wohneinheiten.	
Gebäude/Wohneinheiten	
Türen	
Die Eingangstüren sind alle 110 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 76 cm breit und nach innen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen öffnend.	
Flur/Diele	
Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 130 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.	
Treppen innerhalb der Wohnung	
Die Geschosse sind gemäß der Hanglage versetzt und es gibt dadurch Stufen innerhalb der Räume. Die Treppen innerhalb der sechs Reihentypen sind einläufig viertelgewandelt und 90 cm breit.	

Wohnräume	
<p>Alle Wohneinheiten verfügen über einen Abstellraum. Die Wohneinheiten haben meist zwei Bäder mit Dusche und Badwanne. Die Waschmaschine ist in ein Badezimmer integriert. Die Bäder sind teilweise innen liegend. Kein Bad hat eine ausreichende Bewegungsfläche. Die WC-Flächen sind nur in einigen Bädern ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Es gibt in jeder WE eine Wohnküche mit integriertem Essplatz. Alle Küchen haben Fenster und eine ausreichende Bewegungsfläche. Die Schlafzimmer der Dachgeschosswohnungen¹⁸⁶ sind zwischen 10 m² und 15 m² groß, separate Räume und haben Fenster gen Norden oder Süden.</p>	
Freisitz	
<p>Es gibt für die sechs Wohneinheiten mit Wohnfläche im Erdgeschoss jeweils eine Terrasse ausgerichtet gen Norden oder Süden. Jeder WE steht ein eigener Garten zur Verfügung.</p>	
Fenster	
<p>Es sind in den beiden Häusern ausreichend Fenster in mehrere Himmelsrichtungen zur Durchlüftung vorhanden. Die Fenster sind zwischen 100 cm und 310 cm breit.</p>	
Wohnungsgröße	
<p>Die Wohnflächen liegen zwischen 52 m² und 144 m². Es gibt drei Dachwohnungen mit einer Etage und sechs Reihentypen mit jeweils zwei Etagen.</p>	
Bewohnbarkeit einer Etage	
<p>Da das Objekt nur über Treppen erreichbar ist und auch innerhalb der Wohneinheiten Stufen hat, ist eine Nutzung mit Rollstuhl nicht möglich.</p>	

¹⁸⁶ Wegen fehlender Pläne kann nur die untere Etage der Reihentypen analysiert werden.

5.1.11 Baugemeinschaft 11

- Äußere Neustadt
- 6 Parteien
- bezogen 1999
- ein sanierter Altbau, Mehrfamilienhaus
- Architekt Uwe Schneider



Umfeld	
Mobilität	
In 300 m Entfernung gibt es eine Haltestelle mit einer Straßenbahnlinie. Der Gehweg vor dem Objekt ist 180 cm breit und für zwei Rollstühle befahrbar.	
Infrastruktur	
In unmittelbarer Umgebung gibt es mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Friseure/Kosmetik. In vier Minuten mit ÖPNV erreicht man mehrere unterschiedliche Bankfilialen und die Hauptpost. Das nächste Krankenhaus ist das Evangelische Diakonissenkrankenhaus in 750 m Entfernung, erreichbar in 14 bzw. drei Minuten mit ÖPNV oder PKW. Ebenfalls mit ÖPNV oder PKW in zwölf bzw. drei Minuten erreichbar ist ein Betreutes Wohnen. Gastronomische Einrichtungen gibt es zahlreiche in der Umgebung.	
Stadtraum	
In der Straße gibt es ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit fünf Etagen in hoher Bebauungsdichte. Es gibt keine öffentlichen Gebäude.	
Landschaftsraum	
In 200 m Entfernung liegt der Alaunpark. Er ist stufenlos erreichbar, weitläufig, mit Bäumen, Bänken und Spielplätzen.	
Stadtteil	
Die Baugemeinschaft liegt in der Äußeren Neustadt, zum Ortsamt Neustadt gehörend. Sie liegt in der Mitte Dresdens und ist 114 ha (0,3%) groß. In der Äußeren Neustadt leben 16.157 Einwohner, das entspricht 3,2% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 31,5 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in der Äußeren Neustadt bis 2025 an (um 6,4%), der Jugendquotient steigt auf 19/100 EW und der Altenquotient steigt auf 9/100 EW. Es gibt 1.115 Gebäude mit Wohnungen, 5,8% Eigenheime und 8,7% Leerstand. 2009 wurden elf Gebäude fertiggestellt, zehn mit Wohnungen. Es entstanden 65 Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In der Äußeren Neustadt gibt es sieben Kitas, vier Schulen und sieben Kulturzentren. 93% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 1.114	

<p>Betriebe, am häufigsten Gastgewerbe, Einzelhandel und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.</p>	
<p>Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche</p>	
<p>Parkplätze</p>	
<p>Es gibt nur öffentliche Parkplätze mit Anwohnerausweis. Diese liegen jedoch direkt vor dem Haus und sind zahlreich vorhanden. Die Stellflächen am Gehweg sind ausreichend breit.</p>	
<p>Gemeinschaftsräume</p>	
<p>Als Gemeinschaftsfläche dient der Innenhof hinter dem Haus mit offener Verbindung zum Nachbarhaus Nr.28. Zur Rasenfläche führen zehn Stufen.</p>	
<p>Eingangsbereich</p>	
<p>Das Objekt hat keine eigene Beleuchtung, es gibt Straßenlampen. Die Hausnummer ist gut lesbar, ein s/w Blechschild in guter Höhe. Der Eingang ist ebenfalls gut lesbar. Die Tür ist ein graues Hoftor, leicht zurückgesetzt. Die Klingelanlage ist in 1,60 m Höhe angebracht und verfügt über eine Gegensprechanlage. Die Briefkästen sind im Hausflur in 1,50 m Höhe angebracht. Das Gebäude hat keinen Windfang, keine Sitz- und Abstellfläche. Der Hausflur im EG dient als Abstellfläche für Fahrräder o.Ä. mit beidseitigem Geländer. Es gibt einen kleinen Überdachungsschutz durch den zurückgesetzten Eingang. Das Erdgeschoss wird als Gewerbefläche genutzt.</p>	
<p>Äußere Erschließung</p>	
<p>Kein privater Gehweg vorhanden. Der Eingang ist ohne Stufen erreichbar. Zur Wohnung im EG führen vier Stufen. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug. Die Eingangs- und Hoftür sind aus Holz und Glas, doppelflügelig und nach innen aufschlagend.</p>	
<p>Innere Erschließung</p>	
<p>Das Treppenhaus hat eine zweiläufige gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest, 140 cm breit. Es gibt keinen Aufzug im Gebäude.</p>	
<p>Gebäude/Wohneinheiten</p>	
<p>Türen</p>	
<p>Die Eingangstüren sind alle 120 cm breit, doppelflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 80 cm breit und nach außen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen öffnend. Es finden sich auch Wohnraumbtüren, die 76 cm breit sind und nach innen öffnen sowie 68 cm breite, nach außen öffnende Türen.</p>	
<p>Flur/Diele</p>	
<p>Alle Flure sind ausreichend breit (200 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.</p>	

Treppen innerhalb der Wohnung	
Es gibt nur Etagenwohnungen.	
Wohnräume	
Die Wohneinheiten haben keinen Abstell- oder Hauswirtschaftsraum. Es gibt ein Bad pro Wohneinheit mit Badewanne. Ein Waschmaschinenplatz ist nicht ausgewiesen. Die Bäder sind innen liegend und haben keine ausreichende Bewegungsfläche. Die Küchen sind separate Räume mit integriertem Essplatz. Sie haben alle Fenster und eine ausreichende Bewegungsfläche. Die Schlafzimmer sind zwischen 11 m ² und 25 m ² groß, separate Räume mit Fenstern gen Süden oder Norden (Straßenseite).	
Freisitz	
Es gibt keine Freisitze zu den Wohneinheiten.	
Fenster	
Es sind in den Wohnbereichen ausreichend Fenster gen Norden und Süden zur Durchlüftung vorhanden. Die Brüstungshöhen liegen bei 75 cm und 87 cm, so dass eine Bedienung im Rollstuhl möglich ist. Es gibt auch BRH von 103 cm, die für die Bedienung im Rollstuhl sitzend zu hoch sind. Die Fenster sind 66 cm, 70 cm und 90 cm breit und 133 cm, 190 cm und 266 cm hoch.	
Wohnungsgröße	
Die Wohnflächen liegen bei 75 m ² . Es stehen drei bzw. vier Räume zur Verfügung. Es gibt sechs Etagenwohnungen.	
Bewohnbarkeit einer Etage	
Es gibt nur Etagenwohnungen.	

5.1.12 Baugemeinschaft 12

- Äußere Neustadt
- 4 Parteien
- 6 Kinder*
- bezogen 1995
- ein sanierter Altbau, Mehrfamilienhaus
- Architekten Marion Kempe



Umfeld	
Mobilität	
In 300 m Entfernung gibt es eine Haltestelle mit einer Straßenbahnlinie. Der Gehweg vor dem Objekt ist 180 cm breit und für zwei Rollstühle befahrbar.	
Infrastruktur	
In unmittelbarer Umgebung gibt es mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Friseure/Kosmetik. In vier Minuten mit ÖPNV erreicht man mehrere unterschiedliche Bankfilialen und die Hauptpost. Das nächste Krankenhaus ist das Evangelische Diakonissenkrankenhaus in 750 m Entfernung, erreichbar in 14 bzw. drei Minuten mit ÖPNV oder PKW. Ebenfalls mit ÖPNV oder PKW in zwölf bzw. drei Minuten erreichbar ist ein Betreutes Wohnen. Gastronomische Einrichtungen gibt es zahlreiche in der Umgebung.	
Stadtraum	
In der Straße gibt es ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit fünf Etagen in hoher Bebauungsdichte. Es gibt keine öffentlichen Gebäude.	
Landschaftsraum	
In 200 m Entfernung liegt der Alaunpark. Er ist stufenlos erreichbar, weitläufig, mit Bäumen, Bänken und Spielplätzen.	
Stadtteil	
Die Baugemeinschaft liegt in der Äußeren Neustadt, zum Ortsamt Neustadt gehörend. Sie liegt in der Mitte Dresdens und ist 114 ha (0,3%) groß. In der Äußeren Neustadt leben 16.157 Einwohner, das entspricht 3,2% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 31,5 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in der Äußeren Neustadt bis 2025 an (um 6,4%), der Jugendquotient steigt auf 19/100 EW und der Altenquotient steigt auf 9/100 EW. Es gibt 1.115 Gebäude mit Wohnungen, 5,8% Eigenheime und 8,7% Leerstand. 2009 wurden elf Gebäude fertiggestellt, zehn mit Wohnungen. Es entstanden 65 Wohnungen in umgebauten Gebäuden. In der Äußeren Neustadt gibt es sieben Kitas, vier Schulen und sieben Kulturzentren. 93% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 1.114 Betriebe, am häufigsten Gastgewerbe, Einzelhandel und freiberufliche, wissenschaftliche,	

technische Dienstleistungen.	
Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche	
Parkplätze	
Es gibt nur öffentliche Parkplätze mit Anwohnerausweis. Diese liegen jedoch direkt vor dem Haus und sind zahlreich vorhanden. Die Stellflächen am Gehweg sind ausreichend breit.	
Gemeinschaftsräume	
Als Gemeinschaftsfläche dient der Innenhof hinter dem Haus mit offener Verbindung zum Nachbarhaus Nr.26. Der Innenhof ist ohne Stufen erreichbar.	
Eingangsbereich	
Das Objekt hat keine eigene Beleuchtung, es gibt Straßenlampen. Die Hausnummer ist gut lesbar, ein s/w Blechschild in guter Höhe. Der Eingang ist ebenfalls gut lesbar. Die Tür ist ein grünes Hoftor, leicht zurückgesetzt. Die Klingelanlage ist in 1,40 m Höhe angebracht und verfügt über eine Gegensprechanlage. Die Briefkästen sind im Hausflur in 1,50 m Höhe angebracht. Das Gebäude hat keinen Windfang, keine Sitz- und Abstellfläche. Der Hausflur im EG dient als Abstellfläche für Fahrräder o.Ä. mit beidseitigem Geländer. Es gibt einen kleinen Überdachungsschutz durch den zurückgesetzten Eingang. Das Erdgeschoss wird als Wohnfläche genutzt.	
Äußere Erschließung	
Kein privater Gehweg vorhanden. Der Eingang ist ohne Stufen erreichbar. Zur Wohnung im EG führen zwei Stufen. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug. Die Eingangs- und Hoftür sind aus Holz und Glas, doppelflügelig, 250 cm breit und nach innen bzw. die Hoftür nach außen aufschlagend.	
Innere Erschließung	
Die Treppe im Treppenhaus ist einläufig halbgewandelt und 145 cm breit. Es gibt einen kleinen Raum, 3 m ² , auf den Zwischenebenen. Es gibt keinen Aufzug im Gebäude.	
Gebäude/Wohneinheiten	
Türen	
Die Eingangstüren sind alle 120 cm breit, doppelflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 76 cm breit und nach innen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen öffnend. Die Wohnzimmertür ist mit dem Rollstuhl schlecht erreichbar.	
Flur/Diele	
Alle Flure sind ausreichend breit (mind. 130 cm) und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.	
Treppen innerhalb der Wohnung	
Es gibt nur Etagenwohnungen.	

Wohnräume	
<p>Alle Wohneinheiten verfügen über einen Abstellraum. Es gibt ein Bad pro WE mit Dusche und Badewanne. Ein Waschmaschinenplatz ist nicht ausgewiesen. Die Bäder haben Fenster. Es ist eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden, allerdings wären Umbaumaßnahmen für eine Nutzung mit Rollstuhl nötig. Die WC-Fläche ist ebenfalls ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Die Küchen sind separate Räume mit integriertem Essplatz und Fenstern. Die Bewegungsfläche ist großzügig. Die Schlafzimmer sind 13 m² groß, separate Räume und mit Fenstern gen Süden bzw. Norden (Straßenseite).</p>	
Freisitz	
<p>Die Wohneinheiten haben einen nach Süden ausgerichteten Balkon, 3 m². Die Türen sind 90 cm breit.</p>	
Fenster	
<p>Es sind in den Wohneinheiten ausreichend Fenster gen Norden und Süden zur Durchlüftung vorhanden. Die Fenster sind 90 cm und 98 cm breit und 180 cm und 196 cm hoch.</p>	
Wohnungsgröße	
<p>Die Wohnflächen liegen bei 90 m². Es stehen sechs Räume zur Verfügung. Es gibt vier Etagenwohnungen.</p>	
Bewohnbarkeit einer Etage	
<p>Es gibt nur Etagenwohnungen.</p>	

5.1.13 Baugemeinschaft 13

- Leipziger Vorstadt
- 5 Parteien
- im Bau, Bezug vsl. I/2011
- ein neugebautes Mehrfamilienhaus
- h.e.i.z.Haus Architekten



Umfeld	
Mobilität	
Es gibt in 350 m/500 m Entfernung jeweils eine Haltestelle mit je einer Buslinie und Straßenbahnlinie. Der Gehweg vor dem Objekt ist 160 cm breit und mit zwei Rollstühlen befahrbar.	
Infrasstruktur	
In 400 m Entfernung gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Apotheke und Friseur/Kosmetik. Mehrere unterschiedliche Bankfilialen und eine Post sind in vier Minuten mit ÖPNV erreichbar. Das nächste Krankenhaus ist das Städtische KKH Dresden-Neustadt, erreichbar in 19 bzw. neun Minuten mit ÖPNV oder PKW. Eine Seniorenresidenz ist 750 m entfernt. Gastronomische Einrichtungen gibt es zahlreiche in der Umgebung.	
Stadtraum	
Die durchschnittliche Verkehrsmenge liegt bei 100 Kfz/24h stadtein- und stadtauswärts mit jeweils 1% Anteil an Schwerverkehr (>3,5 t). In der Straße gibt es ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit vier/fünf Etagen in hoher Bebauungsdichte. Es gibt keine öffentlichen Gebäude.	
Landschaftsraum	
In 150 m Entfernung gibt es einen größeren begrünten Platz mit Bäumen, Bänken und einem Spielplatz. Dieser ist von einer Straßenseite ohne Stufen erreichbar. 350 m entfernt ist der Hecht-Park. Es gibt Zugänge ohne Stufen.	
Stadtteil	
Die Baugemeinschaft liegt in der Leipziger Vorstadt, zum Ortsamt Neustadt gehörend. Sie liegt in der Mitte Dresdens und ist 211 ha (0,6%) groß. In der Leipziger Vorstadt leben 10.799 Einwohner, das entspricht 2,1% der gesamten Bevölkerung Dresdens. 2009 wurden ein Geburtenüberschuss und ein Wanderungsgewinn verzeichnet. Das Durchschnittsalter liegt bei 34,0 Jahren. Laut Bevölkerungsprognose steigt die Einwohnerzahl in der Leipziger Vorstadt bis 2025 an (um 10,0%), der Jugendquotient steigt auf 20/100 EW und der Altenquotient steigt auf 12/100 EW. Es gibt 786 Gebäude mit Wohnungen, 21,0% Eigenheime und 12,1% Leerstand. 2009 wurden 28 Gebäude fertiggestellt, 20 mit Wohnungen. Es entstanden 148 Wohnungen in	

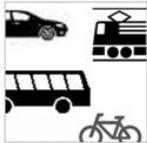
<p>umgebauten Gebäuden. In der Leipziger Vorstadt gibt es vier Kitas, zwei Schulen und zwei Kulturzentren. 99% der Bevölkerung haben eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es gibt 391 Betriebe, am häufigsten Einzelhandel und freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen.</p>	
<p>Gebäude/ Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche</p>	
<p>Parkplätze</p>	
<p>Es gibt private Parkplätze im Erdgeschoss des Hauses, jeweils 270 cm breit.</p>	
<p>Gemeinschaftsräume</p>	
<p>Als Gemeinschaftsfläche dient der Garten.</p>	
<p>Eingangsbereich</p>	
<p>Gebäude noch in Bau. Im Erdgeschoss gibt es Parkflächen, einen Abstellraum für alle Bewohner und Wohnflächen.</p>	
<p>Äußere Erschließung</p>	
<p>Das EG ist ohne Stufen erreichbar. Es gibt keine Rampe und keinen Aufzug. Die Eingangstür ist 113 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend.</p>	
<p>Innere Erschließung</p>	
<p>Das Treppenhaus hat eine zweiläufig gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest, 130 cm breit, 16 Stufen zwischen den Etagen und ein ideales Schrittmaß. Es gibt keinen Aufzug im Gebäude.</p>	
<p>Gebäude/Wohneinheiten</p>	
<p>Türen</p>	
<p>Die Eingangstüren sind alle 100 cm breit, einflügelig und nach innen öffnend. Die Badtüren sind 76 cm und 90 cm breit und nach innen öffnend. Eine Badtür in WE 2 ist nach außen öffnend. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit und nach innen öffnend.</p>	
<p>Flur/Diele</p>	
<p>Die Flure sind nur bedingt ausreichend breit, da einige lediglich 90 cm breit sind. Alle verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.</p>	
<p>Treppen innerhalb der Wohnung</p>	
<p>Es gibt eine Maisonettewohnung (WE 2) mit einer einläufigen viertelgewendelten Treppe. Diese ist 100 cm breit, hat 15 Stufen und ein ideales Schrittmaß. WE 1 hat ein Zimmer im EG erreichbar über eine Spindel-treppe.</p>	
<p>Wohnräume</p>	
<p>Die Wohneinheiten 3-5 verfügen über einen bzw. zwei Abstellräume. Vier Wohneinheiten haben zwei Bäder, Wohneinheit 5 hat ein Bad, jeweils mit Dusche und Badewanne, Duschen sind</p>	

<p>bodengleich, mit integriertem Waschmaschinenplatz und Fenster (in WE 1 und 2 innen liegend). Alle Bäder verfügen über ausreichend Bewegungsfläche. Die WC-Flächen sind ebenfalls ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Die Küchen sind Wohnküchen oder in Nischen ohne Tür separiert mit integriertem Essplatz. Sie haben alle Fenster. Die Schlafzimmer sind 11 m² und 15 m² groß und separate Räume, in WE 1 jedoch ohne Tür. Alle haben Fenster gen Süden oder Norden (Straßenseite).</p>	
Freisitz	
<p>Alle Wohneinheiten verfügen über einen Freisitz den Süden ausgerichtet als Balkon gen Süden (6-10 m²) oder Terrasse (12/18 m²), jedoch nur über eine Schwelle erreichbar. Die Türen sind doppelflügelig und 200 cm breit. Alle sind gen Süden ausgerichtet.</p>	
Fenster	
<p>Es sind in den Wohneinheiten ausreichend Fenster gen Norden und Süden zur Durchlüftung vorhanden. Die Brüstungshöhen liegen bei 80 cm, so dass eine Bedienung im Rollstuhl sitzend möglich ist. Die Fenster gen Norden sind 110 cm und 210 cm breit und 160 cm hoch. Die Fenster gen Süden sind 300 cm breit und 243 cm hoch.</p>	
Wohnungsgröße	
<p>Die Wohnflächen liegen zwischen 100 m² und 135 m². Es stehen vier bis sechs Räume zur Verfügung. Es gibt zwei Maisonettewohnungen mit zwei Etagen und drei Etagenwohnungen.</p>	
Bewohnbarkeit einer Etage	
<p>WE 1 hat nur ein Zimmer im EG. Das Erdgeschoss der WE 2 ist nur durch Umbauten in Küche und WC separat nutzbar. Diese sind jedoch schwer realisierbar.</p>	

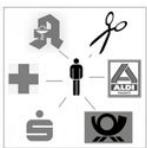
5.2 Zusammenfassende Diskussion der Analysen der Baugemeinschaften

In den vorangegangenen Tabellen wurden die 13 Baugemeinschaften hinsichtlich der drei Kategorien *Umfeld*, *Gebäude/Außenanlagen* und *Gemeinschaftsbereiche* und *Gebäude/Wohneinheiten* mittels eines eigens erstellten Bewertungsbogens analysiert. Im Folgenden werden diese Ergebnisse zusammengefasst. Um eine Übersichtlichkeit zu gewähren, erfolgt dies getrennt für die drei Kategorien.

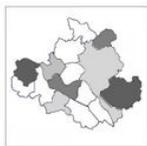
5.2.1 Umfeld



Neun der 13 untersuchten Objekte haben eine gute Anbindung an den ÖPNV, d.h. eine Haltestelle in maximal 300 m Entfernung. Die meisten Gehwege vor den Objekten sind ausreichend breit (mind. 150 cm), damit zwei Rollstühle parallel passieren können.



Die Infrastruktur unterscheidet sich zwischen den jeweiligen Stadtteilen, so haben die acht Baugemeinschaften in der Neustadt (Innere Neustadt, Äußere Neustadt, Leipziger Vorstadt) eine sehr gute Infrastruktur. Die wichtigsten Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich im Umfeld und sind oft zu Fuß erreichbar. Die Infrastruktur in Löbtau-Nord (zwei Baugemeinschaften) sowie in Friedrichstadt (eine Baugemeinschaft) ist ebenfalls gut. Die Baugemeinschaft in Pillnitz liegt zwar 12 km vom Zentrum entfernt, hat aber die wichtigsten Geschäfte und Dienstleistungen ebenfalls in erreichbarer Nähe. Lediglich die BG in Leutowitz (zu Briesnitz gehörend) ist hauptsächlich auf den ÖPNV und PKW angewiesen.

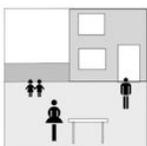


Die Baugemeinschaften liegen fast alle nah am Stadtzentrum und sind damit sehr urban konzentriert. Lediglich das Objekt in Pillnitz liegt am Stadtrand (12 km zum Zentrum). Der Verkehr der anliegenden Straßen ist gering, nur vier werden in der Verkehrsmengenkarte 2009 der Stadt Dresden aufgeführt. Die Bebauung in den Straßen der Äußeren Neustadt ist sehr dicht. Die übrigen Baugemeinschaften befinden sich in Straßen mit lockerer Bebauung, vorwiegend Mehrfamilienhäuser. Alle Objekte haben Grünanlagen, meist Parks, in der näheren Umgebung.

5.2.2 Gebäude/Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche



Neun der 13 untersuchten Objekte haben private Parkplätze auf dem Grundstück, direkt am Haus oder als Garagen im Haus. Die übrigen vier müssen auf öffentliche Parkplätze zurückgreifen, die jedoch stets direkt am jeweiligen Haus liegen.

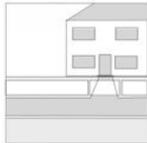


Bis auf eine Ausnahme haben alle Baugemeinschaften Gemeinschaftsflächen, vor allem in Form eines gemeinsamen Gartens oder Innenhofs. In zwei Objekten befindet sich ein Gästeappartement, eine Baugemeinschaft hat zusätzlich noch eine gemeinsame Dachterrasse und einen Gemeinschaftsraum.

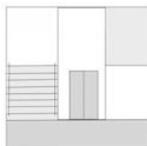


Es konnten nur elf Eingangsbereiche untersucht werden, da sich zwei Objekte derzeit noch in Bau befinden. Die eine Hälfte der Objekte hat eine Beleuchtung am Haus, die anderen haben nur Straßenlampen als Lichtquelle am Eingangsbereich. Die Hausnummer ist an fast allen Objekten sehr gut lesbar, lediglich ein Objekt hat eine schlecht erkennbare Hausnummer. Der Eingangsbereich ist bei allen Objekten

bis auf eine Ausnahme sehr gut lesbar und hebt sich deutlich von der Fassade ab. Die Klingelanlagen der Mehrfamilienhäuser haben alle Gegensprechanlagen, die der Einfamilienhäuser haben ihre jeweilige Klingel direkt am zugehörigen Haus. Die Hälfte aller Klingelanlagen ist jedoch zu hoch (max. 1,40 m), um sie im Rollstuhl erreichen zu können. Auch die Hälfte der Briefkastenanlagen ist zu hoch, um diese im Rollstuhl sitzend erreichen zu können. Außerdem sind fünf der elf Briefkastenanlagen außen angebracht bzw. ohne Wind- und Wetterschutz gelegen, die anderen sechs befinden sich entweder im Hausflur oder sind geschützt durch eine Überdachung. Lediglich ein Objekt besitzt sowohl einen Windfang als auch eine Überdachung am Eingangsbereich, zwei weitere haben Dächer über der Eingangstür, die übrigen haben keinen Wind- und Wetterschutz am Eingangsbereich. An einem Gebäude gibt es Abstellflächen vor dem Eingang, Sitzflächen gibt es an keinem. Allerdings haben alle Objekte eine großzügige Abstellfläche, für alle Bewohner nutzbar, im Erdgeschoss oder Innenhof der Objekte.

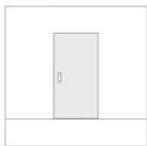


Vier Häuser bzw. Häusergruppen können ohne Stufen erschlossen werden, fünf haben mindestens eine Stufe ins Gebäude und bei vier Objekten gibt es sowohl stufenlose Eingänge als auch solche mit Stufen. Zu lediglich einem Objekt führt eine Rampe.



Eine Baugemeinschaft hat einen Aufzug im Gebäude, alle übrigen Mehrfamilienhäuser haben nur ein Treppenhaus. Bei zwei Objekten liegt das Treppenhaus am Gebäude als Laubengang.

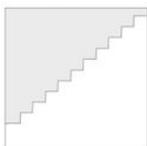
5.2.3 Gebäude/Wohneinheiten



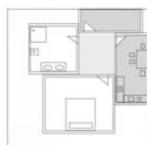
Die Eingangstüren sind alle mind. 100 cm breit und nach innen öffnend. Die meisten Badtüren sind 76 cm breit und nach innen öffnend. Es gibt aber auch 90 cm breite oder 63 cm breite Türen, wenige öffnen nach außen. Die sonstigen Türen zu Wohnräumen sind 90 cm breit. In zwei Baugemeinschaften gibt es Doppeltüren innerhalb der Wohneinheiten, in zwei anderen Schiebetüren.



Die Flure sind alle ausreichend breit und verfügen über einen Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator.

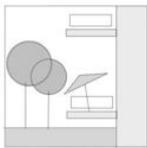


In elf der 13 Objekte gibt es entweder Maisonettwohnungen oder Reihenhaustypen mit Treppen innerhalb der Wohneinheiten bzw. es handelt sich um mehrgeschossige Einfamilienhäuser mit Treppen. Diese sind alle ausreichend breit (mind. 80 cm) und haben ein ideales Schrittmaß. Sie sind entweder gerade, viertelgewandelt oder gewinkelt mit Zwischenpodest, in zwei Objekten gibt es Spindeltreppen.

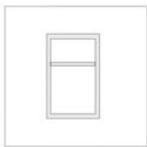


In zehn Objekten gibt es Abstellräume und/oder Hauswirtschaftsräume für die Waschmaschine (ansonsten in ein Badezimmer integriert). Die meisten Objekte haben zwei Bäder je Wohneinheit, selten gibt es nur eins oder drei. Es sind immer Dusche (oft bodengleich) und Badewanne vorhanden, in einer Baugemeinschaft gibt es nur Badewannen in den Bädern. Im Objekt einer BG sind die Bäder innen liegend, sonst hat mind. ein Bad ein Fenster. Eine ausreichende Bewegungsfläche (120x120 cm) in mind.

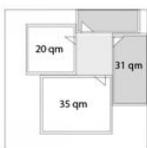
einem Bad gibt es in einem der Objekte gar nicht, in den anderen ist dies meist der Fall. Einige Bäder haben sehr große Bewegungsflächen (150x150 cm). Die WC-Flächen sind alle ausreichend zur Nachrüstung von Stützgriffen. Die Küchen sind entweder als Wohnküchen oder separate Räume geplant, stets mit integriertem Sitzplatz. Außerdem haben alle Küchen ausreichende Bewegungsflächen und Breiten zwischen den Elementen, sowie Fenster oder Zugänge zu einem Freisitz. Die Schlafzimmer aller Wohneinheiten sind separate Räume, teilweise gibt es extra Ankleidezimmer. Sie haben eine ausreichende Grundfläche (mind. 11 m²) und mind. ein Fenster, wobei die Schlafzimmer einiger Gebäude zur Straßenseite orientiert sind.



Es gibt zu den Wohneinheiten von elf der 13 Baugemeinschaften Freisitze in Form von Balkonen, Terrassen oder Loggien. Die Grundflächen dieser Freisitze sind stets ausreichend für das Befahren mit einem Rollstuhl (mind. 3 m²). Die Freisitze sind überwiegend gen Süden und Westen orientiert. Bei vier Objekten gibt es zusätzlich zu jeder Wohneinheiten einen eigenen Garten.



Es gibt in allen Wohneinheiten ausreichend Fenster mit Orientierungen in mind. zwei verschiedene Himmelsrichtungen, um eine Durchlüftung zu gewährleisten. Die Brüstungshöhen sind in den meisten Fällen ausreichend, um die Fenstergriffe im Rollstuhl sitzend zu erreichen (max. 1,40 m). In vielen Wohneinheiten gibt es große Fensterflächen in den Wohnbereichen, außerdem gibt es viele bodentiefe Fenster.



Die Wohneinheiten aller Objekte haben eine Grundfläche zwischen 52 m² und 175 m², im Durchschnitt sind die Wohnungen 125 m² groß. Es stehen zwischen zwei und sieben Räumen zur Verfügung, in den meisten Objekten gibt es vier oder sechs Räume. Die Wohneinheiten gehen über eine bis vier Etagen, dabei gibt es am häufigsten Etagenwohnungen oder Maisonette mit zwei Stockwerken.



Bei einer Baugemeinschaft ist die untere Etage zweier mehretagiger Wohneinheiten im derzeitigen Zustand separat nutzbar ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen. In fünf weiteren Fällen sind Umbauten notwendig, jedoch möglich, um eine Etage, meist die untere, losgelöst nutzen zu können. Bei den restlichen fünf Objekten, die mehretagige Wohneinheiten haben, ist die ausschließliche Nutzung einer Etage nicht möglich. Dies resultiert vor allem aus der Lage, die eine Erreichbarkeit im Rollstuhl durch Barrieren in Form von Treppen unmöglich macht.

5.3 Zusammenfassung und Fazit der Analysen

Bevor aus den beschriebenen architektonischen Gegebenheiten Schlussfolgerungen gezogen werden hinsichtlich der Möglichkeiten eines lebenslangen Wohnens der Baugemeinschaft, werden die Motive der Bauherren dargestellt.

Die 13 dargestellten Baugemeinschaften wurden von zehn verschiedenen Architekten bzw. Architekturbüros geplant. Zu acht dieser Architekten gab es persönlichen Kontakt, sechs wurden besucht, um weitere Informationen zu bekommen. In den Gesprächen sollte ermittelt werden, inwiefern das Thema *Barrierearmut* und altersgerechte Funktionalität vor und auch während der Planung eine Rolle spielt. Keine der Baugemeinschaften hat explizit eine *barrierearme* Architektur in ihrem Haus bzw. in ihren Wohnungen vor der

Planung gefordert. Wenn es nicht von den Planern vorgeschlagen wird, initiieren die künftigen Bauherren das Thema auch nicht. Die Planung oder Umsetzung *barrierearmer* Architektur scheitert entweder an den hohen Kosten¹⁸⁷ oder am fehlenden Willen. Die meisten Bauherren von Baugemeinschaften zielen nicht auf ein lebenslanges Wohnen ab. Von zwei Baugemeinschaften wurde bekannt, dass sie für ein derzeitiges Leben in Familien geplant und gebaut haben und sich deswegen bewusst gegen Investitionen gemäß altersgerechter Funktionalität entschieden haben. Das Architekturbüro, das die Einfamilienhäuser geplant hat, erklärte, dass sie immer darauf achten, dass die untere Etage bewohnbar ist für Menschen im Rollstuhl. Bei einer Baugemeinschaft im Hechtviertel war das Thema aufgrund des restriktiven B-Plans¹⁸⁸ kaum umsetzbar, aber auch nicht vordergründig gewünscht.

Zusammenfassend ist nach Aussagen der Architekten ist festzustellen, dass keine der analysierten Baugemeinschaften mit dem Fokus auf *Barrierearmut* innerhalb der Gebäude und Wohneinheiten gegründet und geplant wurde. Die meisten bezogen sich auf das derzeitige Leben und Wohnen in Familien, nur wenige dachten vor der Planung an ein lebenslanges Bewohnen der Gemeinschaft.

Die Analysen der 13 Baugemeinschaften haben gezeigt, dass sich die Baugemeinschaft 6 am besten für ein lebenslanges Bewohnen eignen würde, da sie die meisten Kriterien erfüllt. Vor allem der Aufzug im Treppenhaus, der in keinem weiteren Objekt vorhanden ist, führt zu diesem Ergebnis. Allerdings war *Barrierearmut* bei der Planung des Gebäudes kein Einflussfaktor.¹⁸⁹

Durch die Untersuchungen wurden sowohl die Stärken als auch Schwächen im Hinblick auf die Eignung für ein lebenslanges Bewohnen der Baugemeinschaften aufgezeigt. In der folgenden Übersicht werden diese Aspekte dargestellt.

Probleme und Schwächen



- Eingangsbereiche ohne Wind- und Wetterschutz, Briefkasten- und Klingelanlagen für Rollstuhlfahrer oft zu hoch
- äußere Erschließung in neun Fällen nur über Stufen oder Treppen
- fehlender Aufzug im Treppenhaus
- Badtüren zu schmal und nach innen öffnend
- bei mehreren Bädern pro WE: Bad mit ausreichender Bewegungsfläche meist im OG
- Schlafzimmerfenster zur Straßenseite
- fehlender Wetterschutz an Balkonen
- Wohnflächen zu groß für ein *Wohnen im Alter*
- Nutzbarkeit einer Etage bei mehretägigen WE oft nicht möglich

Positive Aspekte



- ÖPNV-Anbindung
- Infrastruktur
- Urbanität und Naturräume in Umgebung
- Parkplatzsituation
- Gemeinschaftsflächen (jedoch mit deutlichen Unterschieden in Qualität und Quantität)
- Lesbarkeit des Eingangsbereiches

¹⁸⁷ Genaue Zahlen sind nicht möglich, da es keine Pauschalkosten für Bauvorhaben gibt.

¹⁸⁸ Bebauungsplan

¹⁸⁹ siehe Kapitel 6.4

Abstellflächen, groß und geschützt
breite Eingangs- und Wohnraamtüren
breite Flure mit Abstellplatz für Rollstuhl oder Rollator
Abstellräume in den WE
mehrere Bäder pro WE, meist ausreichend Bewegungsfläche und
bodengleiche Duschen
große Küchen mit integriertem Essplatz
Freisitze fast überall vorhanden, teilweise mehrere pro WE
viele und teilweise große Fensterflächen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Wohneinheiten für ältere Menschen ohne Behinderungen im Allgemeinen gut bewohnbar sind, für Rollstuhlfahrer und Menschen mit motorischen Einschränkungen jedoch viele Barrieren haben, die ohne Umbaumaßnahmen nicht überwindbar sind. Die nötigen Umbauten sind jedoch nicht in allen Fällen realisierbar.

Diese, anhand der Analysen der Baugemeinschaften festgestellten Probleme, aber auch die Stärken innerhalb der Architektur der Gebäude und Wohneinheiten dienen als Grundlage für die Empfehlungen und baulichen Maßnahmen für ein lebenslanges Bewohnen der Baugemeinschaft, die im Kapitel 7 beschrieben werden.

6. Darstellung und Diskussion der Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Neben der bereits beschriebenen Grundrissanalyse zur Untersuchung der architektonischen Eignung der Baugemeinschaften zum lebenslangen Bewohnen spielen die Bedürfnisse und Einstellungen der Bewohner eine entscheidende Rolle. Diese wurden mittels eines Fragebogens erforscht, welcher von der Autorin erstellt wurde. Die Umfrage erfolgte als Online-Befragung und war unter http://baugediplo.limequery.net/*****/lang-de¹⁹⁰ vom 12.10.2010 bis zum 07.11.2010 für alle Bewohner der bewerteten Baugemeinschaften aufrufbar. Die Auswertung der Umfrage erfolgte mit SPSS¹⁹¹.

Im Folgenden wird der Fragebogen beschrieben und die wichtigsten Ergebnisse werden dargestellt. Der Fragebogen findet sich im Anhang 1 dieser Arbeit.

6.1 Darstellung des Fragebogens

Der Fragebogen stellt eine Personenbefragung dar. Die 54 erhaltenen Antworten repräsentieren damit nicht zwingend 54 verschiedene Haushalte. Der Bogen gliedert sich in drei Teile. Zuerst werden die allgemeinen Daten ermittelt, gefolgt von Fragen zur Baugemeinschaft und der dritte Teil bezieht sich auf das Thema Nachhaltigkeit im Sinne des *Wohnens im Alter*. Insgesamt mussten 29 Fragen beantwortet werden.

Im Teil A *Allgemeine Daten* wurden zunächst das Geschlecht und das Alter der Befragten ermittelt. Für das Alter gab es vorgegebene Spannen. Des Weiteren wurden der Familienstand und die Kindersituation, d.h. haben die Befragten Kinder, wie viele sind es und leben diese mit in der Baugemeinschaft, ermittelt. Anschließend wurden der höchste berufliche Abschluss und die derzeitige berufliche Situation erfragt. Aus diesen Daten wurde das Lebensumfeld der Befragten geprüft und es wurden verschiedene Haushaltstypen für die spätere Analyse gebildet. Zudem erfolgte eine Betrachtung der sozialen Struktur hinsichtlich der beruflichen Situation innerhalb der Baugemeinschaften.

Der Teil B *Baugemeinschaften* untersuchte die Einstellung und Bewertung zum Leben in der Baugemeinschaft. Dazu wurden zunächst die Gründe für das Wohnen innerhalb dieser ermittelt. Die Befragten konnten aus mehreren Antwortmöglichkeiten alle für sie zutreffenden auswählen und zusätzlich auch eigene Gründe angeben. Die zweite Frage bezog sich auf den gewählten Stadtteil und die Motive für die Wahl. Auch hier gab es wieder mehrere mögliche Antworten und ein Feld für eigene Aspekte. Frage Drei untersuchte die unterschiedlichen Gebäudetypen, Altbau oder Neubau und Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, und wiederum die Gründe der Wahl im Mehrantwortenmodus.

Die folgenden Fragen bezogen sich auf das private Leben in der Gemeinschaft. Ermittelt wurde, ob sich die Bauherren vor der Planung kannten, privater Kontakt besteht und ob dieser als wichtig empfunden wird. Des Weiteren sollten die Befragten angeben, ob ihnen das Alter der anderen Mitglieder wichtig war und wenn ja, aus welchen Gründen. Ebenfalls ermittelt wurden die Meinungen bezüglich eines hohen Kinderanteils und aus welchen Gründen dieser wichtig war.

Die letzten Fragen aus dem Teil B bezogen sich auf die Beurteilung und Empfindung zum Leben und Wohnen in der Baugemeinschaft. Die Befragten sollten angeben, wie zufrieden sie mit dem Leben in ihrer Gemeinschaft sind, ob sie ihre anfangs genannten Motivationsziele erreicht haben und inwiefern bzw. inwiefern nicht. Dies war die einzige Frage ohne vorgegebene Antwortmöglichkeiten. Die Befragten sollten ihre Meinung frei

¹⁹⁰ Als Plattform wurde <http://www.limeservice.com/> verwendet. Den Baugemeinschaften wurden ein entsprechender Link zur Umfrage einzeln zugeschickt.

¹⁹¹ IBM SPSS Statistics 19 für Mac und Windows

formulieren. Abschließend sollte angegeben werden, ob sie Baugemeinschaften als eine Form von Wohneigentum weiterempfehlen würden.

Im letzten Teil der Umfrage, *C Nachhaltigkeit*, wurde die Einstellung der Befragten zum Thema *Wohnen im Alter* untersucht. Dazu wurde als Erstes die Meinung zum demographischen Wandel erfragt und die eventuellen Gründe, die Anlass zur Sorge geben, sollten wieder im Mehrantwortenmodus mit eigenen Aspekten angegeben werden. Weiter sollte angegeben werden, ob Immobilien für die Befragten einen maßgeblichen Beitrag zur Altersvorsorge darstellen und ob die Baugemeinschaft konkret als Altersvorsorge für die eigenen Kinder bedacht wurde.

Die nächsten Fragen beschäftigten sich mit den architektonischen Gegebenheiten. Es wurde gefragt, ob die Bauherren bei der Planung auf altersgerechte Funktionalität geachtet haben, inwiefern diese dann umgesetzt wurde bzw. ihnen dieser Aspekt in ihrem Haus oder ihrer Wohnung überhaupt wichtig ist.

Die letzten Fragen konzentrierten sich auf psychologische und soziale Aspekte. Die Befragten sollten angeben, ob sie die Baugemeinschaft gemeinsam mit den anderen Parteien bis ins Alter bewohnen wollen, ob sie im Alter Unterstützung erwarten und wenn ja, von wem. Außerdem wurde ermittelt, ob sie vor der Planung konkret auf ihre Nachbarschaft und soziale Umgebung geachtet haben. Im letzten Punkt wurde direkt gefragt, ob man Baugemeinschaften allgemein als eine Wohnalternative im Alter betrachtet.

6.2 Darstellung der Ergebnisse

Die Auswertung der Ergebnisse erfolgt in drei Teilen. Zunächst werden die Resultate der allgemeinen Daten der Bewohner der Baugemeinschaften vorgestellt und Haushaltstypen für spätere Analysen gebildet. Anschließend werden die Gründe für das Leben in einer BG dargestellt. Im nächsten Teil werden die Auswahlkriterien für das Objekt analysiert, gefolgt von der Auswertung der Umsetzung des Gemeinschaftsgedanken. Abschließend werden die zwei Hauptfragen, die von der Autorin im Vorfeld der Erhebung formuliert wurden, hinsichtlich der Baugemeinschaft als Wohnalternative im Alter und der Bedeutung und Umsetzung altersgerechter Funktionalität, untersucht.

6.2.1 Allgemeine Daten der Bewohner der Baugemeinschaften

Von den 54 Befragten waren 46% Frauen und 54% Männer. Somit wurde ein fast ausgewogenes Geschlechterverhältnis erreicht. 80% der Befragten sind zwischen 21 und 45 Jahren alt, 18,5% sind zwischen 45 und 65 Jahren und lediglich eine Person ist älter als 65 Jahre. Der Anteil der Befragten, die Kinder haben, ist mit 81,5% am größten. Mehr als die Hälfte hat zwei Kinder, ein Drittel hat ein Kind und knapp ein Sechstel hat drei Kinder. Von den 48 Personen, die Kinder haben, leben 44 gemeinsam mit ihnen in der Baugemeinschaft. Die reinen Häufigkeiten der allgemeinen Daten werden im Folgenden graphisch dargestellt.

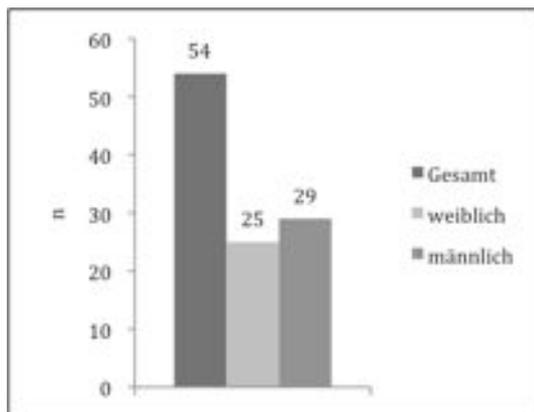


Abbildung 11: Geschlecht

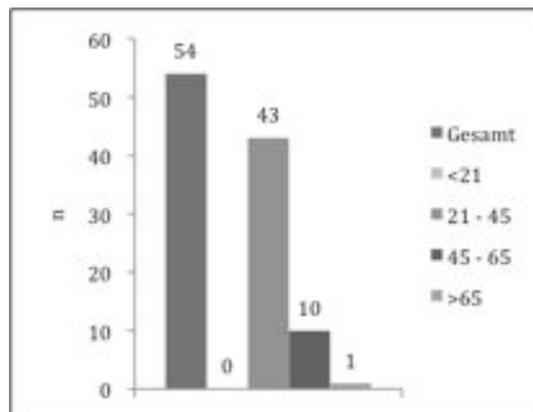


Abbildung 12: Alter

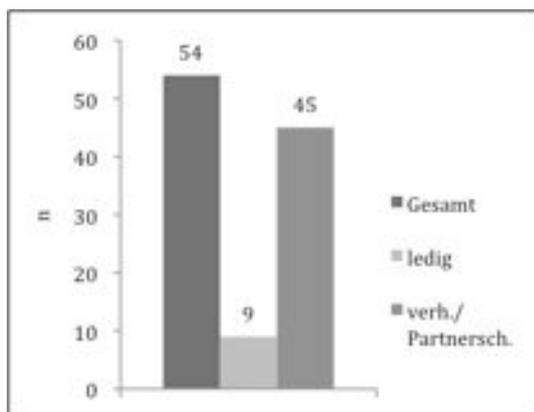


Abbildung 13: Familienstand

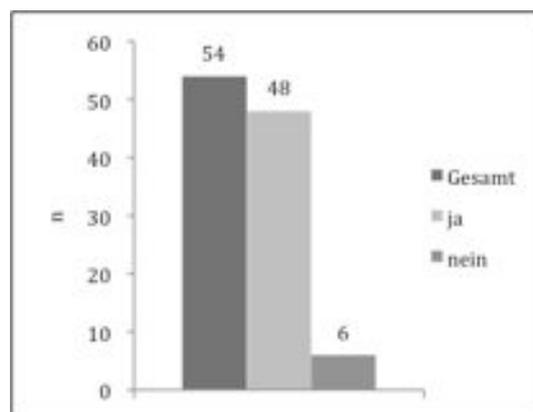


Abbildung 14: Kinder

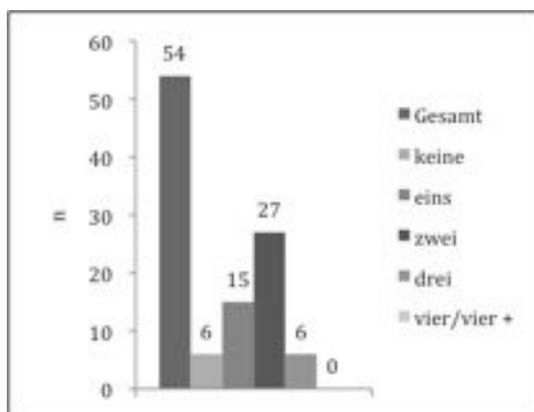


Abbildung 15: Anzahl Kinder

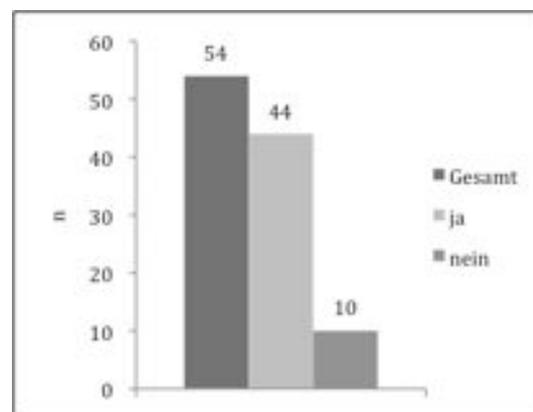


Abbildung 16: Kinder in der BG lebend

Anhand dieser Angaben wurden unterschiedliche Haushaltstypen gebildet, abhängig vom Alter der Befragten, ihrer Lebensform und den Kindern (Abb. 17). Der erste Haushaltstyp gruppiert alle Personen, die Kinder haben und deren Kinder auch mit in der Baugemeinschaft leben. Dazu gehören sowohl Familien als auch Alleinerziehende sowie Vertreter der Altersgruppen der 21-45-Jährigen und der 45-65-Jährigen. Diesem Haushaltstyp gehören 81,5% der Befragten an. Der zweite Haushaltstyp (18,5%) vereinigt alle, die keine Kinder haben bzw. deren Kinder nicht mit in der Baugemeinschaft leben. Dazu zählen Paare und Singles aller Altersgruppen.

Haushaltstypen	Fälle	Prozente
Typ 1 Familien oder Alleinerziehende mit Kindern		
21-45 Jahre, verheiratet/in Partnerschaft, Kinder	33	61,1%
21-45 Jahre, ledig, Kinder	4	7,4%
45-65 Jahre, verheiratet/in Partnerschaft, Kinder, Kinder in BG wohnhaft	7	13,0%
	44	81,5%
Typ 2 Paare oder Singles ohne Kinder bzw. mit nicht in BG wohnhaften Kindern		
21-45 Jahre, verheiratet/in Partnerschaft, keine Kinder	1	1,8%
21-45 Jahre, ledig, keine Kinder	5	9,3%
45-65 Jahre, verheiratet/in Partnerschaft, Kinder, Kinder nicht in BG wohnhaft	3	5,6%
65+ Jahre, verheiratet/in Partnerschaft, Kinder, Kinder nicht in BG wohnhaft	1	1,8%
	10	18,5%

Abbildung 17: Übersicht und Zusammensetzung der beiden Haushaltstypen

Die Tabelle veranschaulicht die beiden Haushaltstypen und die entsprechende Zusammensetzung. Aufgrund der geringen Fallzahl werden für die Auswertung jedoch nur die beiden Obergruppen (Typ 1 und Typ 2) verwendet und auf eine Untersuchung der jeweiligen Untergruppen verzichtet.

Die Auswertung der Angaben bezüglich des beruflichen Abschlusses (Abb. 18) und der beruflichen Situation (Abb. 19) ergab, dass in den Baugemeinschaften eine homogene soziale Struktur zu finden ist. Die Punkte Bildung und finanzielle Sicherheit sind scheinbar vorherrschende Aspekte für die Beteiligung an einer Baugemeinschaft. So ergab die Datenauswertung, dass 81,5% der Befragten einen Hochschulabschluss haben, 14,8% erreichten einen Abschluss an einer Fachschule. Es gibt in jedem Haushaltstyp nur eine Person, die eine Lehre abgeschlossen hat bzw. ohne beruflichen Abschluss ist. Die Frage nach der derzeitigen beruflichen Situation ergab ebenfalls deutliche Tendenzen. Es gibt 34 Angestellte und 14 Selbstständige. Die übrigen sechs Befragten verteilen sich in die Gruppen Studenten (n=3), Hausfrau (n=1) und Rentner (n=2).

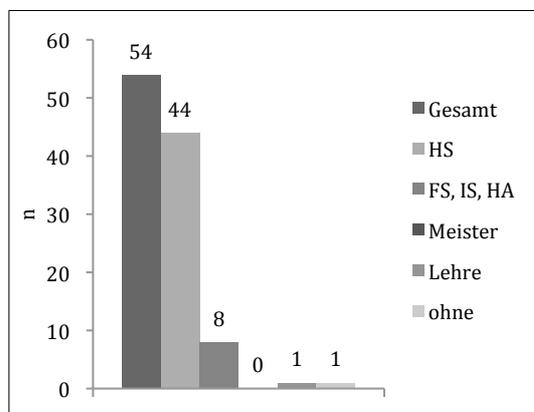


Abbildung 18: Beruflicher Abschluss

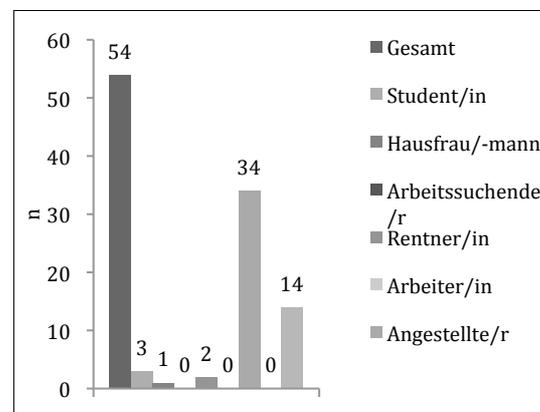


Abbildung 19: Berufliche Situation

6.2.2 Gründe für die Beteiligung an einer Baugemeinschaft

Es sollte angegeben werden: „Wie zufrieden sind Sie mit dem Leben in der BG?“ Wie die Grafik zeigt (Abb.20), sind bis auf eine Ausnahme alle Befragten *zufrieden* oder sogar *sehr zufrieden* mit dem Leben in der Baugemeinschaft. Die einmal gewählte Antwort *weniger zufrieden* kam von einer Person, deren Baugemeinschaft noch in Bau ist. Es ist zu vermuten, dass die negative Bewertung nicht aus einem weniger zufriedenstellenden Leben in der BG sondern aus Problemen während der Planung oder der Bauphasen resultiert.

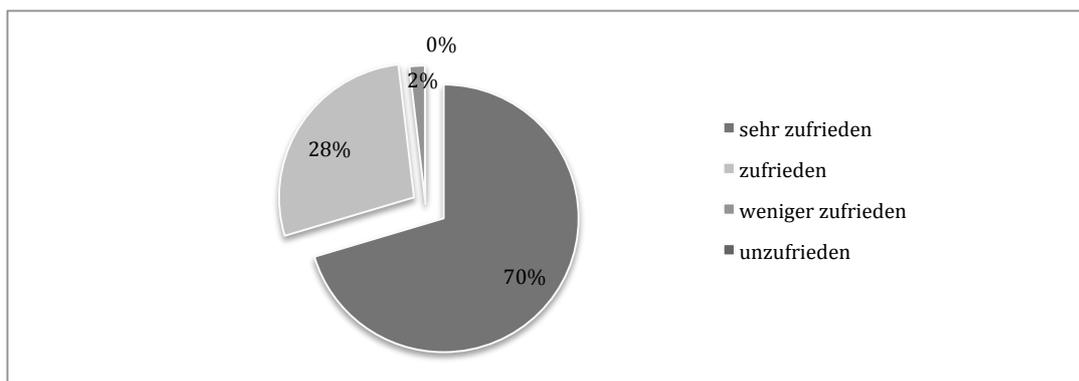


Abbildung 20: Zufriedenheit mit dem Leben in der Baugemeinschaft

Die 13 befragten Baugemeinschaften bestehen teilweise erst einige Monate, drei bereits seit Mitte der 1990er Jahre. Da die Wohndauer einen Einfluss auf die Zufriedenheit mit dem Leben innerhalb der Gemeinschaft hat, wurde diese nochmals für drei Gruppen untersucht. Die erste Gruppe bilden die Baugemeinschaften, die seit mindestens neun Jahren bestehen, dazu gehören elf Befragte. Die zweite Gruppe vereint die, die seit 4 bzw. 5 Jahren bestehen mit sechs Befragten. Die dritte Gruppe steht für alle neuen (max. 2 Jahre alten) Baugemeinschaften, wozu 26 Befragte gehören. Die beiden noch im Bau befindlichen Objekte (elf Befragte) werden für diese detaillierte Analyse nicht betrachtet.

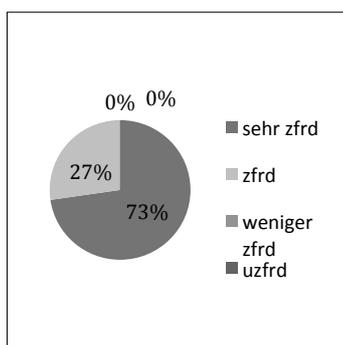


Abbildung 21: Zufriedenheit der seit mind. 9 Jahren bestehenden Baugemeinschaften

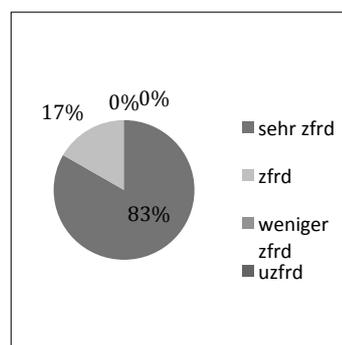


Abbildung 22: Zufriedenheit der seit 4/5 Jahren bestehenden Baugemeinschaften

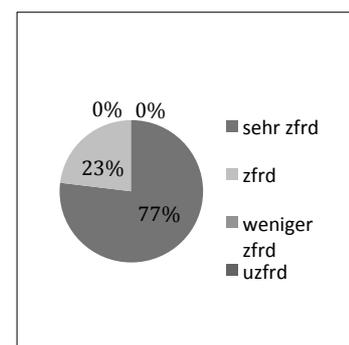


Abbildung 23: Zufriedenheit der neuen/max. 2 Jahre alten Baugemeinschaften

Diese Betrachtung ergibt, dass die Zufriedenheit nahezu konstant sehr hoch ist. Es zeigt sich insgesamt, dass bei allen bestehenden Objekten die Bewohner unabhängig von der Wohndauer mit dem dortigen Leben zufrieden sind.

Die Befragten sollten außerdem angeben, warum sie sich für das Gründen und damit das Wohnen innerhalb einer Baugemeinschaft entschieden haben. Sie konnten aus den drei vorgegebenen Antworten alle für sie zutreffenden auswählen (Abb.24) und zudem eigene Gründe frei formulieren. (Abb. 25)

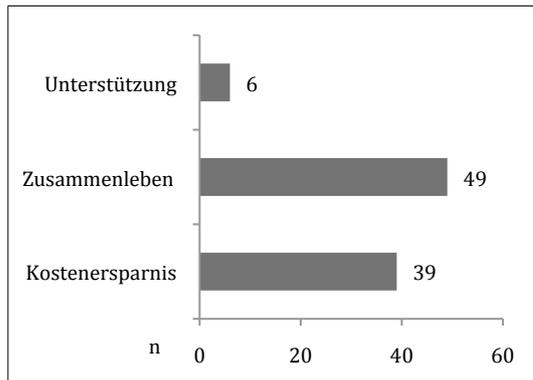


Abbildung 24: Gründe für das Leben in der BG – vorgegebene Antwortmöglichkeiten

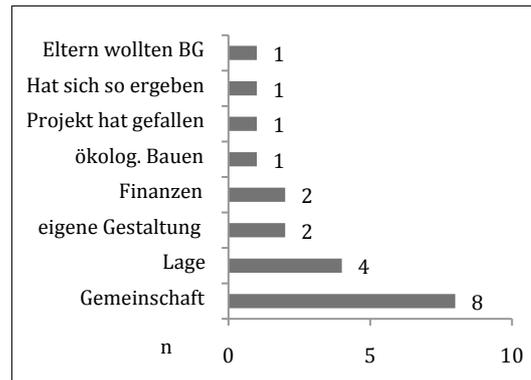


Abbildung 25: Gründe für das Leben in der BG – frei formulierte Antworten

Für die Befragten stand demnach das Zusammenleben im Vordergrund. 90,7% aller Befragten gaben dies als Grund an. Aber auch Kostensparnisse spielten eine wesentliche Rolle, da 72,2% diesen Grund angaben. Die mögliche Unterstützung und Geborgenheit im Alter in der Gemeinschaft spielte eine geringe Rolle, da nur 11,1% dies als Grund angaben. 16¹⁹² der 54 Befragten nutzten die Möglichkeit, eigene Motivationen zu nennen. Auch hier war der meistgenannte Grund der Vorzug eines gemeinschaftlichen Lebens. So wurde zum Beispiel geschrieben:

Zitate aus den Umfragen:

„Zusammenleben mit Menschen in Bezo-genheit im Sinne der Möglichkeit eines unverstellteren und vertrau-teren Zuhauses als allgemein üblich ist.“

„Nachbarschaftlichen Umgang als Selbstverständlichkeit“

„Leben in einer Solidargemeinschaft“

Mehrere der Befragten nannten die Lage des Objekts, die entweder allgemein positiv betrachtet wurde oder wegen ihrer Stadtnähe ausschlaggebend war. Weitere Mehrfachnennungen gab es bezüglich der Möglichkeit, eigene Gestaltungsideen umzusetzen. Zwei Befragte gaben an, dass die „finanzielle Absicherung“ und die „Alternative zur Miete“ für sie einen Anreiz darstellten. Die übrigen vier Aspekte wurden jeweils nur einmal genannt.

Bezugnehmend auf diese genannten Gründe sollten die Befragten im Verlauf der Erhebung angeben, ob diese Ziele auch erreicht wurden und wieso bzw. wieso nicht. 88,9% der Befragten (48 Personen) gaben an, dass sie ihre Ziele erreicht haben. Für die Begründung gab es keinerlei Vorgaben, so dass alle ihre eigenen Gedanken niederschreiben konnten.¹⁹³ Zwei Personen gaben keine Antwort an, so dass nur 52 der Befragten ihre Meinungen geäußert haben. Für eine übersichtliche und verständliche Auswertung wurden Antworten mit dem gleichen Inhalt zu einem entsprechenden Oberbegriff zusammengefasst. (Abb. 26)

¹⁹² Da es auch hier keine Einschränkung gab, war es möglich, mehrere eigene Gründe anzugeben. Daher ergeben sich 19 zusätzliche Aspekte von lediglich 16 Befragten.

¹⁹³ Die Befragten konnten alle, für sie infrage kommende Aspekte nennen. Es gibt demnach mehr als 52 Antworten.

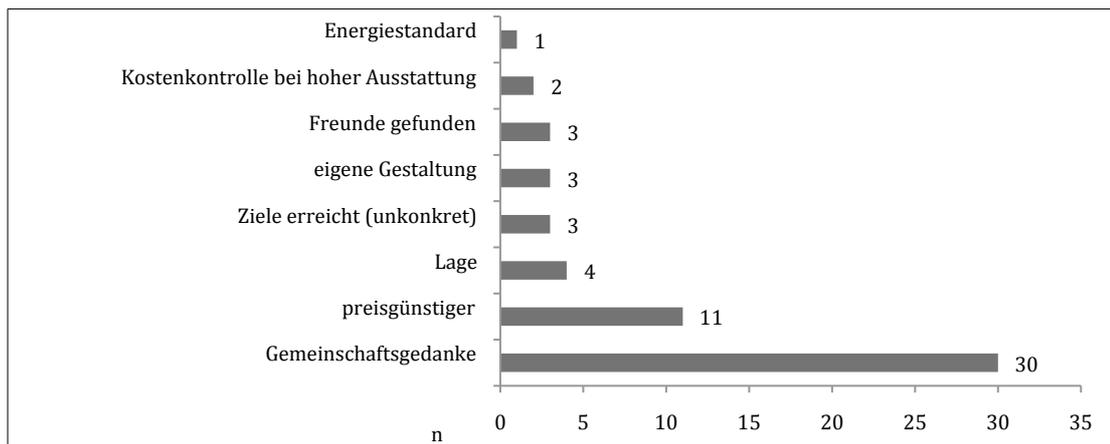


Abbildung 26: Drei formulierte Antworten – inwiefern die angegebenen Ziele, warum man in einer BG lebt, erreicht wurden

Beim Betrachten der Ergebnisse zur Frage, inwiefern die Ziele erreicht wurden, fällt erneut auf, dass das am meisten genannte Ziel sich auf die Gemeinschaft bezieht. 30 Mal wurde dies aufgeschrieben. Im Folgenden werden einige Aussagen dargestellt.

Zitate aus den Umfragen:

„Beim gemeinsamen Bauen lernt man voneinander. Alle bemühen sich bewusst, um einen fairen, von Toleranz und Respekt geprägten Umgang. Das Bezogensein auf das gleiche Zuhause schafft Vertrautheit; diese Vertrautheit ist eine Stütze im Leben.“

„Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile... Zusammen ist man weniger allein.“

„Ehrlicher, offener Umgang innerhalb des Wohnprojektes. Es gibt keine unlösbaren Konflikte. Die Grundstimmung ist auch freundlich. Man sucht den gegenseitigen Kontakt. Hilfe und Unterstützung werden nicht verwehrt.“

„Gute Zusammenarbeit, schönes Zusammenleben sowohl unter Erwachsenen als auch Kindern.“

„Viele unterschiedliche „Talente“ und Ressourcen der Bauherren haben das Erreichen der Ziele möglich gemacht. Alle hatten ein gemeinsames Ziel vor Augen und haben das im Auge behalten und damit Kompromisse erzielt bei Konflikten.“

Des Weiteren nannten 20,3% der Befragten, dass sie tatsächlich Kosten gespart haben und somit ihre Objekte preisgünstiger sind als bspw. gekaufte beim Bauträger. (Abb. 26)

Zitate aus den Umfragen:

„Die Kosten wurden geringer als im Einzelbaufall...“

„Kostenlimit und architektonische Freiheit bzw. Qualität konnten eigenständig umgesetzt werden.“

„Weil die Renovierungskosten bzw. der Preis pro m² tatsächlich niedriger ausgefallen ist als bei vergleichbaren Objekten.“

Jeweils 7,4% schrieben, dass sie in der gewünschten Lage wohnen bzw. dass sie ihre Ziele erreicht haben, ohne diese konkret zu benennen. Jeweils drei Mal wurde erwähnt, dass eigene Gestaltungsideen umgesetzt werden konnten und dass Freunde für sich und die Kinder gefunden wurden. Trotz harter Kostenkontrolle wurde eine hohe Ausstattung erreicht, nannten 3,7% der Befragten als Grund für das Erlangen ihrer Ziele. Der gewünschte Energiestandard wurde erlangt, schrieb eine Person als erreichtes Ziel. (Abb. 26)

Zitate aus den Umfragen:

„Grundstück und Wohnung in gewünschter Lage realisiert.“

„Ich wohne in der Stadt im individuell geplanten Eigentum.“

„Freunde für die Kinder und für uns.“

„Nach 15 Jahren im Haus besteht noch immer freundschaftlicher Kontakt.“

„Durch gutes Management, harte Kostenkontrolle und gleichzeitig einem sehr hohen Ausstattungsgrad.“

„Energiestandard erreicht mit verhältnismäßig niedrigem Kostenaufwand.“

Lediglich sechs Personen mussten die Frage nach dem Erreichen der Ziele mit *nein* beantworten. Dabei fielen vier Antworten in den Aspekt der *Kostensparnis* und zwei bezogen sich auf das *Zusammenleben*. Es wurde somit bei 7,4% der Antworten geschrieben, dass es am Ende teurer geworden ist, als anfänglich erwartet. Diese Antworten kamen von Mitgliedern dreier verschiedener Baugemeinschaften, wobei sich zwei noch im Bau befinden und eine erst seit wenigen Monaten besteht. Es handelt sich bei allen Objekten um *Architektenbaugemeinschaften*¹⁹⁴, die sich für einen Neubau entschieden haben. Allerdings gab es keine negative Bewertung für das Zusammenleben innerhalb der Baugemeinschaft, sondern neutrale. Die zwei Personen schrieben, dass sie die Baugemeinschaft noch gar nicht bewohnen, da sich diese noch im Bau befindet und somit keine Bewertung abgeben können. Es schrieben noch drei weitere Befragte, dass sie keine Bewertung zum Zusammenleben abgeben könnten, da die Baugemeinschaft noch im Bau ist oder erst sehr kurz besteht. Diese gaben allerdings bei der Frage, ob sie ihre Ziele erreicht haben, *ja* an.

Zitate aus den Umfragen:

„Mehrkosten durch lange Abstimmungsprozesse und sehr individuelle Grundrisse.“

„Bezüglich des Kostenersparnis „NEIN“ Warum? weil Dinge geplant wurden, die wir als Einzelfamilie nie so gewollt und gewählt hätten.“

„Weil wir noch gar nicht in der BG zusammen wohnen, sondern noch bauen.“

Die letzte Frage, die Aufschluss über das Leben innerhalb der Gemeinschaft gibt, „Würden Sie eine BG als Wohneigentum weiterempfehlen?“, wurde von 98% der Befragten (n=53) bejaht. Die negative Bewertung kam von einer Person, die ebenfalls angab, die Ziele aufgrund der Mehrkosten nicht erreicht zu haben und die zu einem noch im Bau befindlichen Objekt gehört.

Da es zu dieser Frage nur eine negative Bewertung gab, erübrigt sich eine Betrachtung entsprechend der Bestehensdauer der einzelnen Baugemeinschaften. Wenn man die lange Planungs- und Bauphase überstanden hat, scheinen Baugemeinschaften den jeweiligen Bewohnern stets eine sehr gute Wohnlösung zu bieten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Befragten mit dem Leben in der Baugemeinschaft zufrieden bzw. sehr zufrieden sind und dass das Zusammenleben innerhalb dieser für den Großteil der Befragten sehr wichtig ist.

6.2.3 Auswahlkriterien für das Objekt

6.2.3.1 Faktoren für die Wahl des Gebäudes

Im nächsten Schritt wurde untersucht, in welchem Gebäudetyp die Befragten leben. Sie mussten dabei jeweils zwischen *Altbau (AB)* und *Neubau (NB)* (Abb. 27) und *Einfamilienhaus (EFH)* und *Mehrfamilienhaus (MFH)* (Abb. 28) den für sie zutreffenden wählen. Anschließend sollten sie die Gründe für den entsprechenden Typ angeben.

¹⁹⁴ Definition siehe Kapitel 4.1

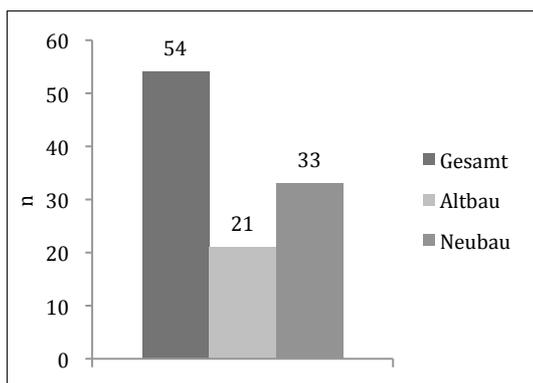


Abbildung 27: Gebäudetyp I – Altbau oder Neubau

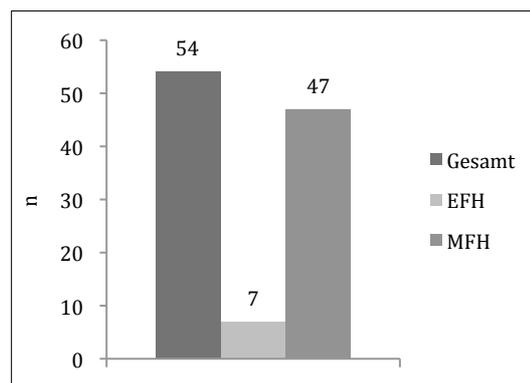


Abbildung 28: Gebäudetyp II – Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus

Es gibt demnach 38,9% Bewohner eines Altbaus und 61,1% Bewohner eines Neubaus. Der Unterschied zwischen EFH und MFH fällt dagegen deutlich größer aus. Lediglich 13% bewohnen ein eigenes Haus, 87% bewohnen ein Mehrfamilienhaus.

Altbau/ Einfamilienhaus	0	0,0%
Altbau/ Mehrfamilienhaus	21	38,9%
Neubau/ Mehrfamilienhaus	26	48,1%
Neubau/ Einfamilienhaus	7	13,0%

Abbildung 29: Kombination aus Gebäudetyp I und II – gemäß der befragten Bewohner

Es gab vier mögliche Kombinationen. (Abb. 29) Fast die Hälfte aller Befragten bewohnt ein neugebautes Mehrfamilienhaus, knapp 40% bewohnen einen sanierten Altbau als Mehrfamilienhaus und die restlichen 13% wohnen in neugebauten Einfamilienhäusern. Die Kombination aus Altbau und Einfamilienhaus gibt es nicht unter den Befragten. Es ist auch keine derartige Baugruppe unter Dresdner Baugemeinschaften bekannt.

Die Befragten sollten außerdem die Gründe ihrer Wahl angeben, getrennt nach Altbau oder Neubau bzw. EFH und MFH. Es gab dabei zwei bzw. drei vorgegebene Antworten und auch wieder die Möglichkeit, eine eigene Antwort zu formulieren.

Für die Kombination aus Altbau und Mehrfamilienhaus gab es folgende Gründe.

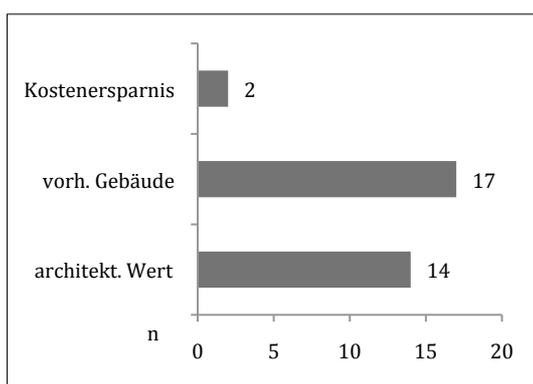


Abbildung 30: Gründe für Wahl des Altbaus – bei Altbauten als MFH

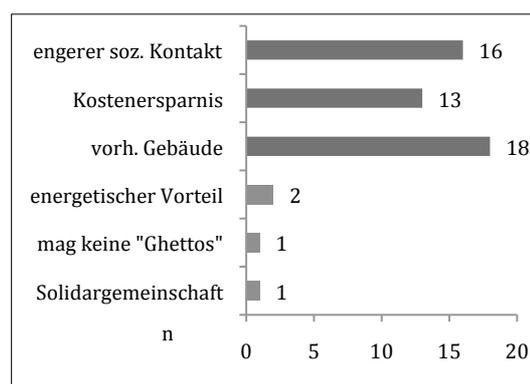


Abbildung 31: Gründe für die Wahl des Mehrfamilienhauses – bei Altbauten als MFH¹⁹⁵

Der Großteil der Befragten sagte, dass das vorhandene Gebäude (81,0%) und der architektonische Wert dieses Gebäudes (66,7%) ausschlaggebend für die Wahl waren. Lediglich 9,5% meinten, dass die Kostenersparnisse Grund waren, sich für einen Altbau zu entscheiden. Die Möglichkeit, eine eigene Antwort zu formulieren, wurde in diesem

¹⁹⁵ Wenn vorgegebene Antworten und frei formulierte in einer Grafik gezeigt werden, sind sie durch unterschiedliche Farbgebungen gekennzeichnet. Außerdem sind die vorgegebenen Antworten stets als erstes aufgeführt.

Fall nicht genutzt. (Abb. 30)

Die vorgegebenen Gründe für die Wahl des MFH wurden von allen infrage kommenden Personen häufig gewählt. 76,2% nannten den engeren sozialen Kontakt, 61,9% die Kostenersparnisse und sogar 85,7% entschieden sich für das vorhandene Gebäude als ausschlaggebenden Aspekt. Zusätzlich wurden drei weitere, unten stehende, Gründe angegeben, wovon einer zweimal und die beiden anderen einmal genannt wurden. (Abb. 31)

Zitate aus den Umfragen:

„Energetische Vorteile [...]“

„Energiesparen, mag keine Ghettos“

„Weil ich hier meine Vision von einem solidarischen und aufrichtigen Miteinander mit Gleichgesinnten leben konnte [...]“

Es lässt sich aus diesen Antworten ableiten, dass der Altbau aufgrund des Vorhandenseins seiner Architektur gegenüber einem Neubau den Vorzug bei den Bewohnern erhalten hat. Die Kostenersparnisse, die sich im Vergleich zwischen Sanierung und komplettem Neubau ergeben, spielten keine Rolle. Betrachtet man die Entscheidung für ein Mehrfamilienhaus, ist wieder das vorhandene Gebäude der wichtigste Aspekt. Die Kostenersparnisse spielten ebenfalls eine Rolle, bedingt durch die Möglichkeit der Kostenteilung zwischen den beteiligten Parteien. Zudem empfinden viele den engeren sozialen Kontakt in einem Haus mit mehreren Familien als wichtigen Aspekt. Dies unterstreicht und fördert den Gedanken einer Baugemeinschaft. Die bereits anfangs festgestellte Dominanz des Gemeinschaftsgedankens wird dadurch noch mehr untermauert.

Im Folgenden werden die Gründe für die Kombination aus Neubau und Mehrfamilienhaus dargestellt.

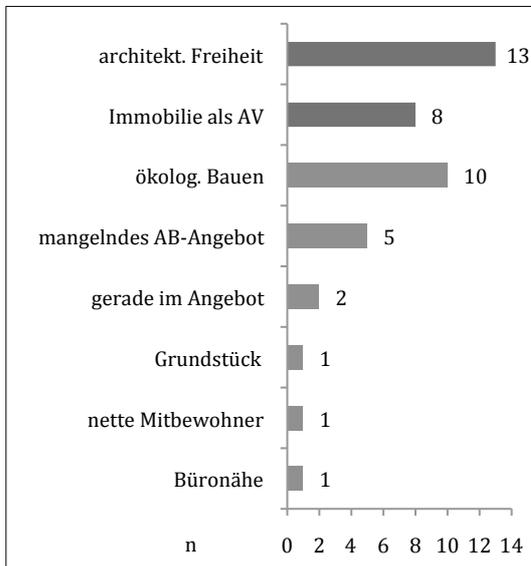


Abbildung 32: Gründe für Wahl des Neubaus – bei Neubauten als MFH

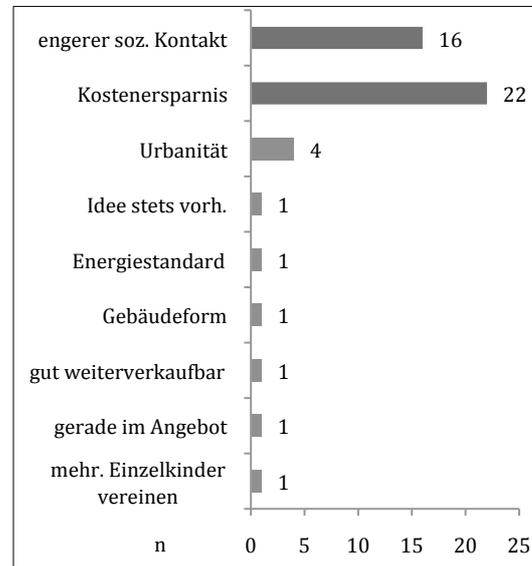


Abbildung 33: Gründe für Wahl des MFH – bei Neubauten als MFH

Bei den Antworten für die Wahl des Neubaus fielen 21 Antworten auf vorgegebene Aspekte, aber auch 20 auf frei formulierte. 50,0% der Befragten entschieden sich für die architektonische Freiheit und 30,8% für die Immobilie als Altersvorsorge. 38,5% schrieben selbst, dass die Möglichkeit des ökologischen Bauens ebenfalls für sie ausschlaggebend war. Fünf Personen nannten das mangelnde Altbauangebot als Grund. Die übrigen vier Aspekte wurden zweimal bzw. einmal genannt. (Abb. 32)

Zitate aus den Umfragen:

„Energiesparende Bauweise“

„Besser mit ökologischer Zielvorstellung vereinbar, mangelndes Altbauangebot zur Zeit der Suche.“
 „Zufall und Wunsch nach ökologischem Bauen“
 „Grundstück, Wohnungschnitt“
 „Nette Mitbauer/Mitbewohner“

Bei den Befragten, die in einem neugebauten Mehrfamilienhaus leben, nannten 61,5% den engeren sozialen Kontakt als Aspekt im Bezug auf das MFH, sogar 84,6% favorisierten den Punkt *Kostenersparnis*. Auch bei dieser Frage gab es frei formulierte Antworten, z.B. im Bezug auf die Urbanität oder den gewünschten Energiestandard. (Abb. 33)

Zitate aus den Umfragen:

„Innerstädtisches Bauen“
 „Städtische Wohntypologie“
 „Die Idee der Gemeinschaft, des gemeinsamen Bauens und Wohnens, war doch schon immer präsent.“
 „Energiestandard“
 „Mehrere Einzelkinder zusammen bringen“

Die architektonische Freiheit spielte beim neugebauten Mehrfamilienhaus keine sehr große Rolle für die Befragten. Die Möglichkeit des ökologischen Bauens und die Immobilie als Altersvorsorge sind eher Gründe, die für die Befragten nennenswert sind. Es gibt insgesamt keinen dominierenden Aspekt. Betrachtet man die Gründe für das Mehrfamilienhaus, steht *Kostenersparnis* im Vordergrund (n=22), viele Befragte (n=16) nannten außerdem den engeren sozialen Kontakt. Der Kerngedanke der Baugemeinschaft, der Fokus auf ein gemeinschaftliches Wohnen und Leben, wird auch bei diesem Bautyp wieder deutlich.

Die folgenden Diagramme zeigen die Gründe der Wahl für die Kombination Neubau und Einfamilienhaus.

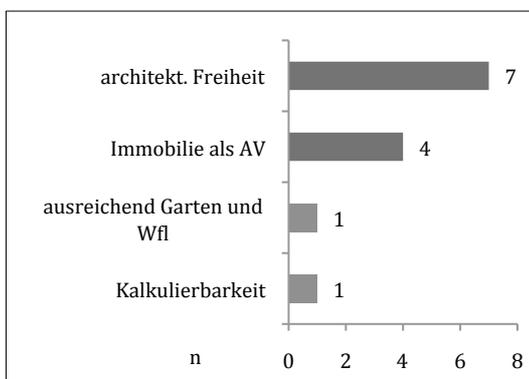


Abbildung 34: Gründe für Wahl des Neubaus – bei Neubauten als EFH

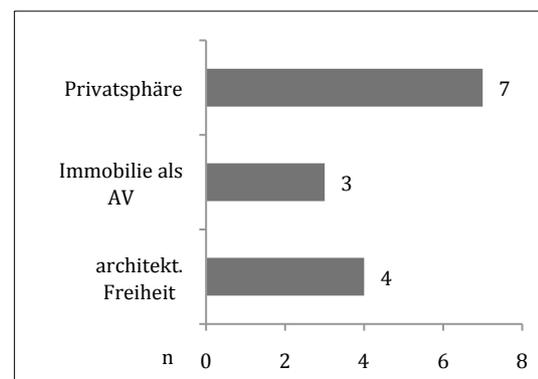


Abbildung 35: Gründe für Wahl des Einfamilienhauses – bei Neubauten als EFH

Alle Befragten empfanden die architektonische Freiheit eines eigenen, neugebauten Hauses als Grund. 57,1% wählten zudem die Möglichkeit, die Immobilie als Altersvorsorge zu nutzen, als ausschlaggebenden Aspekt. Zusätzlich wurden zwei weitere Gründe jeweils einmal genannt. (Abb. 34)

Zitate aus den Umfragen:

„Ausreichend Wohnfläche und Garten“
 „Kalkulierbarkeit“

Die Möglichkeit, eine eigene Antwort zu formulieren, wurde bei der Begründung des EFH nicht genutzt. Die Befragten entschieden sich zum großen Teil für alle drei vorgegebenen Antworten. Die Privatsphäre, die in einem Einfamilienhaus natürlich gegeben ist, wurde von allen Bewohnern eines neugebauten Einfamilienhauses im Bezug auf das EFH als entscheidender Grund gewählt. 42,9% entschieden sich zudem für die Antwort *Immobilie als Altersvorsorge* und 57,1% für die architektonische Freiheit. (Abb. 35)

Bei der Wahl für ein neugebautes Einfamilienhaus in einer Baugemeinschaft steht der Gemeinschaftsgedanke nicht mehr im Vordergrund. Vielmehr zeigt sich, dass die Privatsphäre und Eigenständigkeit sowie der Immobilienwert wichtig sind. Bauherren, die sich für Einfamilienhäuser als Baugemeinschaft entscheiden, die sich zu mehreren auf einem Grundstück befinden, entsprechen damit nicht dem klassischen Partizipanten einer Baugemeinschaft.

6.2.3.2 Faktoren für die Wahl des Stadtteils

Im nächsten Schritt werden die Gründe für den Stadtteil, in dem sich die Baugemeinschaften befinden, analysiert. Dabei mussten die Befragten ihren Stadtteil nicht angeben, um keine Rückschlüsse auf sie ziehen zu können und damit die gewünschte Anonymität zu gewährleisten.¹⁹⁶ Es wurden wieder drei verschiedene Antwortmöglichkeiten vorgegeben, aus denen alle zutreffenden gewählt werden sollten. (Abb. 36) Zusätzlich war es auch bei dieser Frage möglich, eigene Aspekte aufzuschreiben. (Abb. 37)

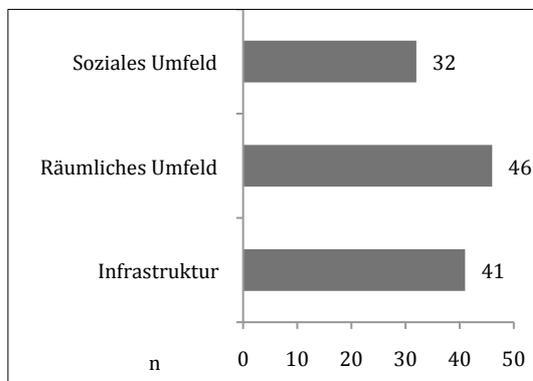


Abbildung 36: Gründe für die Wahl des Stadtteils – vorgegebene Antwortmöglichkeiten

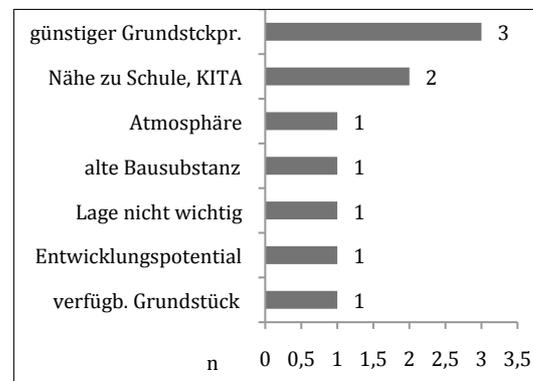


Abbildung 37: Gründe für die Wahl des Stadtteils – frei formulierte Antworten

59,3% der Befragten wohnen in ihrem Stadtteil aufgrund des sozialen Umfelds. Fast alle (85,2%) nannten das räumliche Umfeld, d.h. bauliche und landschaftliche Gegebenheiten, in diesem Stadtteil als ausschlaggebend. Auch die Infrastruktur, Mobilität und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr spielte mit 75,9% genannter Antworten eine große Rolle. Zu diesen vorgegebenen Antwortmöglichkeiten kommen noch elf eigene. Der günstige Grundstückspreis wurde dabei dreimal genannt und für zwei Personen ist die Nähe zur Schule oder KITA wichtig. Die übrigen fünf Aspekte wurden jeweils einmal genannt.

Zitate aus den Umfragen:

„Günstiges Baugrundstück“

„Nähe zu Arbeit/ KITA/ Schule“

„Atmosphäre/ Urbanität“

„Hat Potential für Entwicklung.“

„Verfügbarkeit des Baugrundstücks“

Es ist allerdings nicht zulässig, aus diesen Angaben Schlüsse über das Leben in der Baugemeinschaft, dessen Vorzüge oder gar die Alternative als *Wohnen im Alter* zu ziehen. Aus diesem Grund werden diese Aussagen nicht weiter analysiert.

¹⁹⁶ Die jeweiligen Stadtteile finden sich in der Übersicht der einzelnen Baugemeinschaften, da sie der Autorin bekannt sind.

Aus der Analyse der Gebäudetypen lässt sich vermuten, dass Mehrfamilienhäuser, unabhängig ob Altbau oder Neubau, besser geeignet sind für eine Baugemeinschaft, da sie den Kerngedanken eines intensiven Zusammenbauens und später auch Zusammenlebens durch ein gemeinsames Wohngebäude stärker prägen. Im Vordergrund der Wahl des Stadtteils standen das räumliche Umfeld und die Infrastruktur, vor allem Urbanität.

6.2.4 Umsetzung des Gemeinschaftsgedanken

Das Leben in der Baugemeinschaft ist normalerweise stark durch die Gemeinschaft geprägt, da man von Anfang an zusammenarbeiten muss und an einem Strang zieht. Zudem bildet dieser Gemeinschaftsgedanke die Grundlage für die Untersuchung in dieser Arbeit. Ein gemeinsames *Wohnen im Alter* bestimmt durch gegenseitige Unterstützung und Hilfe, kann nur funktionieren, wenn der Gemeinschaftsgedanke von Anfang an stark ausgeprägt ist. Die Analyse der Aspekte *Leben in der Gemeinschaft* und *Gebäudetyp* hat bereits gezeigt, dass das Zusammenleben in Gemeinsamkeit mit anderen für viele wichtig ist und in Bezug auf die Baugemeinschaft an erster Stelle steht. Anhand weiterer in der Befragung erhobener Aspekte soll dies noch intensiver betrachtet werden. Es werden hierfür gezielt Antworten und hinweisende Fragen ausgewertet.

Im Kapitel 5.3.4 wurden die Gründe für das Leben in der Baugemeinschaft analysiert. Dabei weist die zweite mögliche Antwort „Zusammenleben mit mehreren Menschen/Familien“ auf den Gemeinschaftsgedanken hin. Wie bereits erwähnt, nannten 49 Personen und damit 90,7% dies als häufigsten Grund. Es war auch die am häufigsten gegebene Antwort. Zudem wurde acht Mal frei formuliert, dass das Leben in der Gemeinschaft und die damit verbundene Unterstützung und Hilfe für sie wichtig war.

Zitate aus den Umfragen:

„Gemeinsame Werte über den Bau hinaus“

„Gegenseitige Unterstützung während der Planungs-/Bauphase“

„[...] Zusammenleben“

„[...] gleiches Mieterprofil“

Untersucht man die Nennung dieser Antwort getrennt für alle Befragten entsprechend ihres bewohnten Gebäudetyps, dann ist festzustellen, dass alle Bewohner eines Altbaus das Zusammenleben als einen entscheidenden Grund angegeben haben. Von den Befragten, die einen Neubau bewohnen, nannten 84,8% dies als wichtigen Aspekt. Untersucht man nun die Unterschiede zwischen EFH und MFH, so sieht man, dass 71,4% der Einfamilienhausbewohner und 93,6% der Mehrfamilienhausbewohner das Zusammenleben mit anderen als wichtig empfanden. Hier fällt wieder auf, dass von Bewohnern einer Baugemeinschaft im EFH dieser Aspekt weniger oft genannt wurde als von den übrigen Befragten.

Im Verlauf der Erhebung wurde gezielt gefragt, ob die Bewohner untereinander privaten Kontakt, im Sinne von gemeinsamen Unternehmungen, Festen o.Ä., haben und ob ihnen dieser private Kontakt überhaupt wichtig ist. 94% der Befragten (n=51) haben privaten Kontakt untereinander und für 93% (n=50) ist dieser auch wichtig. Lediglich 6% (n=3) haben keinen derartigen Kontakt und 7% (n=4) empfinden diesen auch nicht als wichtig. Von den drei Personen, die keinen privaten Kontakt haben, leben zwei in der gleichen Baugemeinschaft, beide Objekte befinden sich noch im Bau. Es handelt sich in beiden Fällen um neugebaute Mehrfamilienhäuser. Zwei der Personen, die keinen privaten Kontakt zu ihren, in diesem Fall zukünftigen, Mitbewohnern unterhalten, empfinden den privaten Kontakt auch nicht als wichtig. Die anderen beiden bewohnen beide Neubauten, wobei es sich in einem Fall um ein Einfamilienhaus und im anderen um ein Mehrfamilienhaus handelt. Das EFH besteht seit 2005, das MFH ist im letzten Jahr bezogen worden. Eine der drei Personen, die keinen privaten Kontakt zu den anderen Parteien innerhalb der Baugemeinschaft hat und diesen auch nicht als wichtig empfindet, bewohnt ein Einfamilienhaus. Damit bestätigten sich die Ergebnisse aus der

Gebäudetypanalyse, dass das Gemeinschaftsleben bei Baugemeinschaften, die aus Einfamilienhäusern bestehen, eine weniger große Rolle spielt. Betrachtet man nur die Befragten, die auch über die entsprechende Erfahrung bezüglich des privaten Lebens in der BG verfügen¹⁹⁷, dann ergibt sich, dass der Kontakt untereinander bei allen Befragten besteht und auch von 95%¹⁹⁸ der Personen als wichtig empfunden wird.

Diese Ergebnisse untermauern ebenfalls die Dominanz des Gemeinschaftsgedanken in einer Baugemeinschaft.

Die Umfrage untersuchte auch die Bedeutung eines hohen Kinderanteils. So sollten die Befragten angeben, ob ihnen dieser wichtig war (Abb. 38) und wenn ja, aus welchen Gründen. Diese Frage wurde für alle Befragten und zusätzlich getrennt nach den beiden Haushaltstypen ausgewertet. (Abb. 39 und 40)

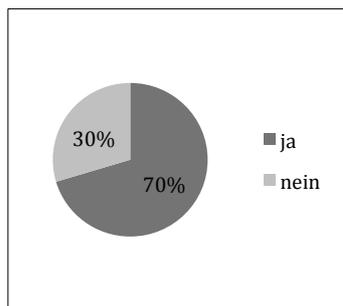


Abbildung 38: Hoher Kinderanteil wichtig

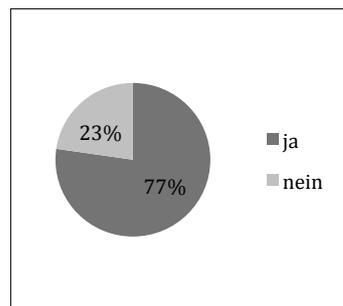


Abbildung 39: Hoher Kinderanteil wichtig – Haushaltstyp I

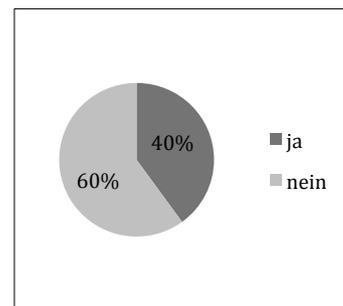


Abbildung 40: Hoher Kinderanteil wichtig – Haushaltstyp 2

Die Graphiken zeigen, dass für den Großteil der Befragten ein hoher Kinderanteil wichtig war. 38 der 54 Personen antworteten entsprechend. Untersucht man die Frage nun getrennt nach den beiden Haushaltstypen, ergeben sich deutliche Unterschiede. Wie zu erwarten war, empfinden Befragte mit Kindern in der BG lebend den hohen Kinderanteil mit 77% bejahter Antworten als wichtig. Dagegen sagen 60% der Personen ohne Kinder in der BG lebend, dass ihnen ein hoher Kinderanteil nicht wichtig ist.

Anschließend sollten sie die Gründe für einen als eventuell wichtig empfundenen hohen Kinderanteil angeben. Dabei konnten die Befragten wieder aus drei vorgegeben Antworten alle zutreffenden auswählen, aber auch eigene frei formulieren. (Abb. 41) Die Befragten nannten zu jeweils knapp 62% das „Leben“, das in die Baugemeinschaft kommt, und Freunde für ihre eigenen Kinder als wichtige Punkte für einen hohen Kinderanteil in der BG. Nur eine Person gab an, dass der hohe Kinderanteil für sie für eine gesicherte Unterstützung im Alter wichtig ist. Zusätzlich wurde von fünf Befragten das Verständnis für Kinderlärm angegeben. Unterstützung untereinander (n=3) und Geborgenheit für die Kinder (n=1) wurden ebenfalls zusätzlich genannt.

Zitate aus den Umfragen:

„Toleranz für Lebensäußerungen von Kindern ist am sichersten auch bei anderen Familien.“

„Toleranz gegenüber Kinderlärm u.Ä. kann bei BG mit hohem Kinderanteil vorausgesetzt werden, gegenseitige Unterstützung bei Kinderbetreuung.“

„Geborgenheit für Kinder“

¹⁹⁷ Da sie die Baugemeinschaft schon bewohnen und das mindestens ein Jahr.

¹⁹⁸ 41 bei 43 in Frage Kommenden

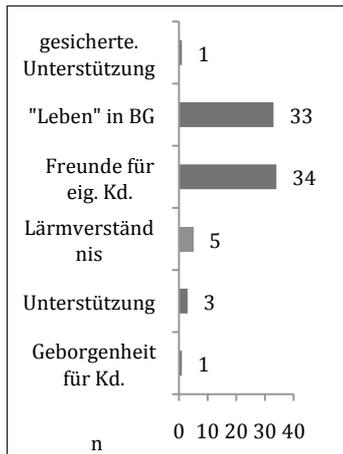


Abbildung 41: Gründe für einen gewollten hohen Kinderanteil

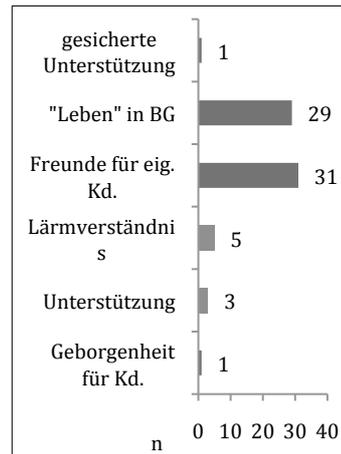


Abbildung 42: Gründe für einen gewollten hohen Kinderanteil - Haushaltstyp I

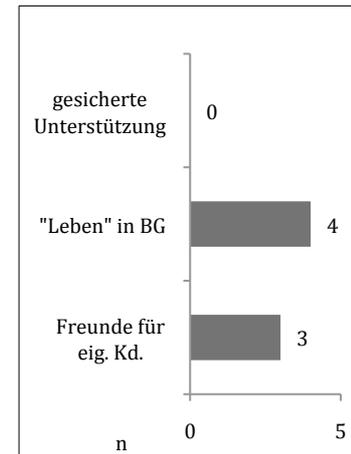


Abbildung 43: Gründe für einen gewollten hohen Kinderanteil - Haushaltstyp II

Betrachtet man die Gründe getrennt nach den beiden Haushaltstypen ergeben sich prinzipiell ähnliche Tendenzen. (Abb. 42 und 43)

Wichtig für die Befragten sind das „Leben“, das in die BG kommt und die Freunde für ihre eigenen Kinder. Die eine Nennung bezüglich der gesicherten Unterstützung im Alter wurde von einer Person mit Kind bzw. Kindern gemacht. Auch die zusätzlich genannten Gründe wurden von Personen mit Kindern geäußert. Es ist festzustellen, dass die Mehrheit einen hohen Kinderanteil innerhalb der BG befürwortet, da diese die Gemeinschaft zusätzlich beleben und außerdem den eigenen Kindern von vornherein die Möglichkeit vieler neuer Freundschaften bieten. Auch dies spricht für einen stark ausgeprägten Gemeinschaftsgedanken.

Zusammenfassend für die Umsetzung des Gemeinschaftsgedankens lässt sich sagen, dass dieser bei den meisten Bewohnern fokussiert und in Form von gemeinsamen Aktivitäten umgesetzt wird.

6.2.5 Erwartungen an lebenslanges Bewohnen der Baugemeinschaft

Im Vorfeld der Bewohnerbefragung wurden von der Autorin zwei Hauptfragen formuliert, die durch die Erhebung untersucht werden sollten. Diese bezogen sich auf den Wert einer Baugemeinschaft als Wohnalternative im Alter und auf die Umsetzung und Bedeutung altersgerechter Funktionalität für die Bewohner.

6.2.5.1 Baugemeinschaften als Wohnalternative im Alter

Die erste Hauptfrage, ob Baugemeinschaften als Wohnalternative im Alter angesehen werden, wurde mit einem ähnlichen Wortlaut¹⁹⁹ in der Umfrage gestellt.

Für 81% der Befragten (n=44) stellen Baugemeinschaften eine Wohnalternative im Alter dar, 19% (n=10) empfinden dies nicht so. Betrachtet man diese zehn Personen, ist festzustellen, dass sie fünf unterschiedliche Objekte bewohnen. Drei dieser Befragten bewohnen eine BG, die jeweils noch in Bau ist. Die übrigen sieben bewohnen jeweils seit maximal einem Jahr fertiggestellte Objekte. Es finden sich demnach unter den Ablehnenden nur Befragte, die entweder keine oder nur sehr wenig Wohnenerfahrung in der Gemeinschaft haben. Es lässt sich demnach vermuten, dass das Leben in der Baugemeinschaft sehr positiv ist, wenn man lange genug darin lebt, und für alle als Alternative für das *Wohnen im Alter* in Frage kommt. Untersucht man die zehn Personen weiter, dann stellt man außerdem fest, dass es neun im Alter zwischen 21 – 45 Jahren

¹⁹⁹ „Halten Sie Baugemeinschaften allgemein für eine Wohnalternative im Alter.“

und nur eine Person zwischen 45 – 65 Jahren war. Dies lässt annehmen, dass sich jüngere Personen noch keine Gedanken über Wohnformen im Alter machen. Außerdem empfinden nur zwei Frauen, aber acht Männer die Baugemeinschaft nicht als Wohnalternative im Alter. Man könnte daraus den Schluss ziehen, dass sich Frauen intensiver mit den Veränderungen im Alter und entsprechenden Wohnformen auseinandersetzen als Männer. Zusammenfassend bleibt jedoch festzuhalten, dass die Mehrheit der Befragten Baugemeinschaften als Wohnalternative im Alter sehen.

In der Erhebung wurden außerdem Fragen gestellt, die dem Thema *Wohnen im Alter* zuzuordnen sind.

Die Befragten sollten angeben, ob ihnen der demographische Wandel Sorgen macht und wenn ja, inwiefern. 32 Personen (59%) beschäftigt das Altern und gleichzeitige Schrumpfen der Bevölkerungszahl, 22 (41%) dagegen sind nicht besorgt.

Bei der Frage, inwiefern ihnen der demographische Wandel Sorgen macht, konnten sie wieder aus vier vorgegebenen Antworten alle zutreffenden auswählen und zusätzliche Aspekte aufschreiben. (Abb. 44)

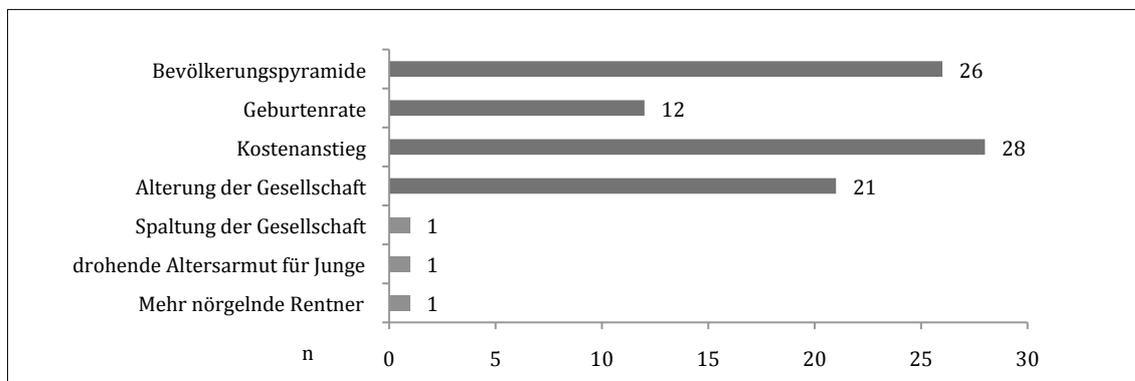


Abbildung 44: Gründe für die Besorgnis über den demographischen Wandel – vorgegebene Antwortmöglichkeiten und frei formulierte Antworten

Die Besorgten beschäftigt dabei am meisten der Kostenanstieg (51,9%), gefolgt von der Änderung der Bevölkerungspyramide (48,1%) und der Alterung der Gesellschaft (38,9%). Erstaunlicherweise empfinden die wenigsten die niedrige Geburtenrate (22,2%) als besorgniserregend.

Zusätzlich wurden drei weitere Gründe angegeben.

Zitate aus den Umfragen:

„Spaltung der Gesellschaft in Kinderlose und Eltern.“

„Mir bereitet die nicht entwickelte generationsübergreifende Solidarität Sorge. Dass den Jungen von heute eine riesige Altersarmut droht [...]“

„Immer mehr nörgelnde Rentner.“

Aus diesen Angaben lässt sich entnehmen, dass sich die meisten der Verschiebung der Bevölkerungspyramide bewusst sind und dies durchaus als problematisch empfinden. Betrachtet man die genannten Gründe weiter, fällt auf, dass die Befragten diese Verschiebung sehr stark auf sich selbst projiziert. Sorgen machen sie sich über den Kostenanstieg, der vor allem im Gesundheitssystem drohen wird. Die niedrige Geburtenrate scheint den meisten keine oder noch keine Sorgen zu bereiten. Eine direkte Auseinandersetzung mit dem demographischen Wandel und seinen Folgen für die gesamte Bevölkerung ist für viele derzeit scheinbar noch keine Überlegung wert.

Ein Aspekt der Gründe für das Leben in der Baugemeinschaft war die mögliche *Unterstützung und Geborgenheit in der Gemeinschaft im Alter*. Allerdings wurde das von nur 11,1% der Befragten als Grund angegeben. Dies lässt vermuten, dass die Befragten den Gedanken, eine Baugemeinschaft als Wohnalternative im Alter zu sehen, erst nach dem Bau oder Einzug, vielleicht sogar erst durch diese Umfrage entwickelten.

Außerdem sollten die Befragten angeben, ob das Alter der anderen Bauherren vor der Planung eine Rolle spielte. (Abb. 45) Wenn dem so war, sollte angegeben werden, ob dies der Fall war, damit „gleichaltrige Parteien gemeinsam alt werden“ oder damit „mehrere Generationen miteinander leben“. (Abb. 46)

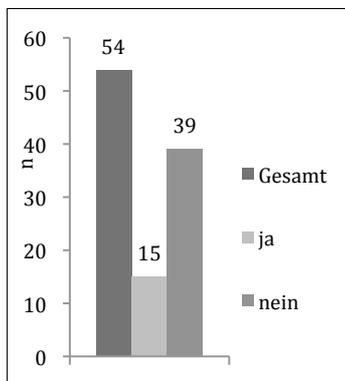


Abbildung 45: Beachtung Alter der Bauherren vor Planung

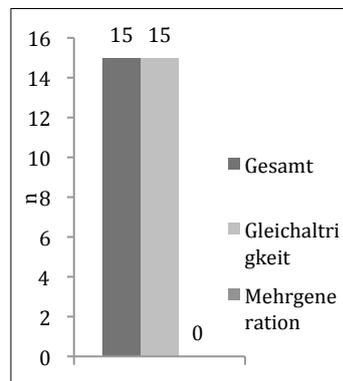


Abbildung 46: Gründe für Beachtung Alter der Bauherren vor Planung

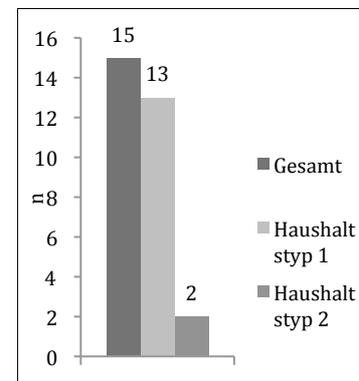


Abbildung 47: Gleichaltrigkeit als Grund für Beachtung Alter der Bauherren vor Planung – Vergleich Haushaltstyp I und II

Nur 27,8% empfanden das Alter der anderen Mitgründer als wichtig, für 72,2% spielte es keine Rolle. Allerdings war für alle Bejaher dieser Frage die Gleichaltrigkeit der anderen Bauherren entscheidend. Den Gedanken an ein Mehrgenerationenobjekt hatte niemand. Diese Frage bekräftigt die vorangegangene Annahme, dass der Gedanke an ein lebenslanges Bewohnen der BG erst im Laufe der Zeit kam oder aufkommt.

Vergleicht man in Bezug auf diese Frage wieder die beiden Haushaltstypen (Abb. 47), stellt man fest, dass diejenigen, denen das Alter wichtig war, fast ausschließlich Kinder haben. Nur zwei der Befürworter sind dem zweiten Haushaltstyp zuzuordnen. Man könnte vermuten, dass diese Personen dabei auch an ihre Kinder und deren Altersvorsorge gedacht haben. Im Vordergrund steht jedoch wahrscheinlich das Zusammenleben mit Gleichaltrigen, um für sich und die Kinder einen Freundeskreis zu finden und dabei ein gemeinsames Leben über den normalen nachbarschaftlichen Umgang hinaus entwickeln zu können.

Die Befragten sollten weiterhin angeben, ob sie beabsichtigen, gemeinsam mit den anderen Parteien in der Baugemeinschaft alt zu werden. (Abb. 48)

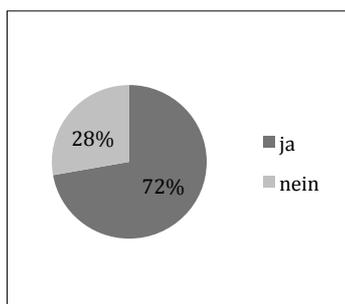


Abbildung 48: Vorhaben BG bis ins Alter zu bewohnen

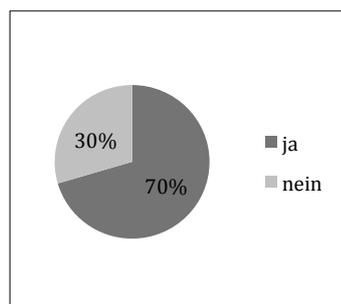


Abbildung 49: Vorhaben BG bis ins Alter zu bewohnen – Haushaltstyp I

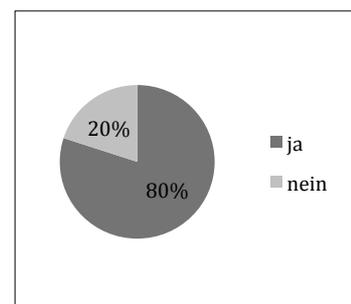


Abbildung 50: Vorhaben BG bis ins Alter zu bewohnen – Haushaltstyp II

Auch hier gab es wieder eine sehr große Mehrheit, die dies beabsichtigt. Allerdings besteht eine Diskrepanz zwischen den 72%, die die BG bis ins Alter bewohnen wollen (Abb. 48), und den 81%, die meinten, eine Baugemeinschaft sei eine Wohnalternative im Alter. Es ist nur zu vermuten, woher dieser Unterschied kommt, da die entsprechenden Gründe nicht ermittelt wurden. Eventuell empfinden diese 9% eine Baugemeinschaft allgemein als Wohnalternative, denken für sich persönlich aber noch nicht so weit. Wenn

man diese Frage wieder für die beiden Haushaltstypen separat betrachtet, sieht man, dass Vertreter beider Typen zum großen Teil in der BG alt werden wollen, bei den Kinderlosen der Anteil jedoch überwiegt. Dies liegt vermutlich am „Fehlen“ der Kinder und dem persönlichen Bezug zu den anderen Mitgliedern. (Abb. 49 und 50)

Weiterhin wurde gefragt, ob man im Alter Unterstützung erwartet (Abb. 51) und wenn, ob von den eigenen Kindern, den Mitgliedern der Baugemeinschaft oder von sozialen Diensten. (Abb. 52)

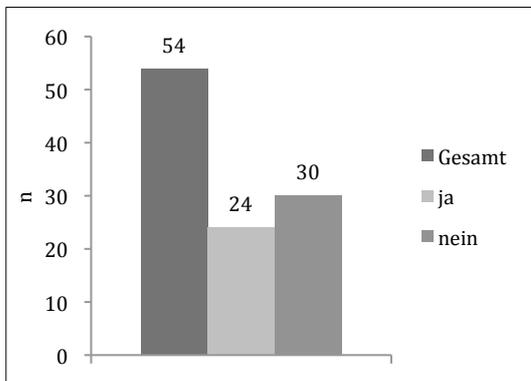


Abbildung 51: Unterstützung im Alter erwartet

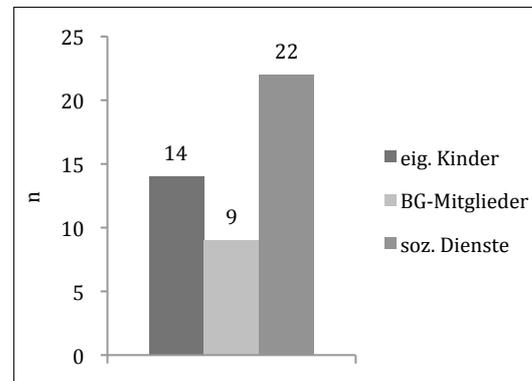


Abbildung 52: Unterstützung im Alter erwartet durch

Die meisten der Befragten (55,6%) erwarten im Alter keine Unterstützung von Menschen außerhalb ihres Haushalts. 24 Personen erwarten im Alter Hilfe von anderen. Interessant dabei ist, dass die meisten (40,7%) sich auf soziale Dienste verlassen und nur 16,7% auf die Mitglieder der Baugemeinschaft. Circa ein Viertel der Befragten (25,9%) erwartet Hilfe von den eigenen Kindern.

In Anbetracht der Tatsache, dass es immer weniger junge Menschen geben wird und die großen Probleme in den sozialen Diensten sich bereits jetzt sehr stark bemerkbar machen, ist es erstaunlich, dass die Bewohner der Baugemeinschaften zukünftig eher auf derartige Hilfe vertrauen, als auf die gesicherte Unterstützung der Menschen in ihrer Umgebung, in ihrer Baugemeinschaft. Es stellt sich die Frage, warum 72% in der Baugemeinschaft alt werden wollen, aber keine gegenseitige Hilfe erwarten. Aufgrund der bereits erfolgten Analyse zum Gemeinschaftsgedanken ist es sehr wahrscheinlich, dass diese Unterstützung im Alter zahlreich vorhanden wäre. Vermutlich ist den Befragten die zukünftige Entwicklung noch nicht wichtig bzw. derzeit nicht überlegenswert.

Außerdem sollte die Frage beantwortet werden, ob man *vor der Planung konkret auf die Nachbarschaft und soziale Umgebung geachtet hat*, da älteren Menschen eine angenehme und sichere Umgebung sehr wichtig ist, jedoch in jungen Jahren andere Kriterien vorherrschend sind.

Die Mehrheit der Befragten (63,0%) hat vor dem Bau auf ihre Umgebung und Nachbarschaft geachtet und sich somit für den gewählten Stadtteil, vielleicht sogar genau für ihre Straße entschieden. Allerdings war für ca. ein Drittel (37%) die Umgebung nicht entscheidend.

Zur Analyse dieser Frage ist eine Betrachtung entsprechend der jeweiligen Stadtteile, in der die Befragten leben, interessant. Es ergab sich dabei, dass der Großteil derer, die sich vorher in ihrer Umgebung genau umgesehen haben, in der Neustadt und im Hechtviertel wohnt. Weniger wichtig war das Umfeld dagegen für die Befragten in Leutewitz und Pillnitz. Für die Stadtteile Löbtau-Nord und Friedrichstadt gab es ein ausgewogenes Verhältnis zwischen denen, die die Umgebung beachtet haben und denen, die dies nicht taten. Die Dresdner Neustadt und das Hechtviertel sind sehr beliebte Stadtteile, es

siedeln sich immer mehr Baugemeinschaften dort an.²⁰⁰ Wer dort leben will, tut dies bewusst und mit dem entsprechenden Interesse für diese Stadtteile. Die Äußere Neustadt und das Hechtviertel haben ein sehr breites kulturelles und gastronomisches Angebot. Es herrscht ein besonderes Flair, das vor allem Zugezogene reizt, dort zu leben.

Als letzter Aspekt in Bezug auf die erste Hauptfrage, ob Baugemeinschaften für die Befragten eine Wohnalternative im Alter darstellen, wurden zwei Fragen zum Thema *Immobilien als Altersvorsorge* gestellt. Es sollte dabei angegeben werden, ob Immobilien ein maßgeblicher Beitrag zur Altersvorsorge sind und ob bei der Planung konkret die Nutzung der Baugemeinschaft für die Kinder bedacht wurde.

Wie zu erwarten war, stellen Immobilien für 83% der Befragten (n=45) einen maßgeblichen Beitrag zur Altersvorsorge dar. Allerdings haben nur 30% (n=16) der Befragten vor der Planung die Nutzung der Baugemeinschaft bzw. ihres Anteils daran als Altersvorsorge für ihre Kinder bedacht. Dies unterstützt den Aspekt, dass die meisten in der BG selbst alt werden wollen. Aufgrund der hohen Lebenserwartungen wären die Kinder selbst schon Rentner, wenn die BG eine Immobilie für sie wäre. Es entspricht außerdem der Tendenz, dass die Befragten kaum Unterstützung von ihren Kindern im Alter erwarten.

Zusammenfassend zur ersten Hauptfrage bezüglich der Baugemeinschaft als Wohnalternative im Alter lässt sich sagen, dass der Großteil der Befragten Baugemeinschaften für eine Wohnalternative im Alter hält. Allerdings scheinen derartige Überlegungen noch nicht ausgereift zu sein, da nicht alle, die eine BG als Wohnalternative empfinden, auch bis ins Alter in ihrer wohnen wollen. Außerdem fällt auf, dass sich fast keiner der Befragten auf eine Unterstützung im Alter durch die Mitglieder der BG verlässt. Insgesamt sind einige Unstimmigkeiten zwischen den verschiedenen Antworten aufgefallen, die wahrscheinlich auf fehlendes Bewusstsein der eigenen zukünftigen Wohnsituation zurückzuführen sind.

6.2.5.2 Bedeutung und Umsetzung altersgerechter Funktionalität

Die zweite Hauptfrage, ob den Befragten altersgerechte Funktionalität wichtig sei, und falls ja, ob sie auch beachtet und wie umgesetzt wurde, erfolgte in der Erhebung in drei Teilen. Zuerst sollten die Befragten angeben, ob sie auf altersgerechte Funktionalität vor der Planung geachtet haben (Abb. 54) und wenn ja, inwiefern. (Abb. 53) Sie konnten dabei wieder aus vier vorgegebenen Antworten alle zutreffenden auswählen und eigene formulieren.

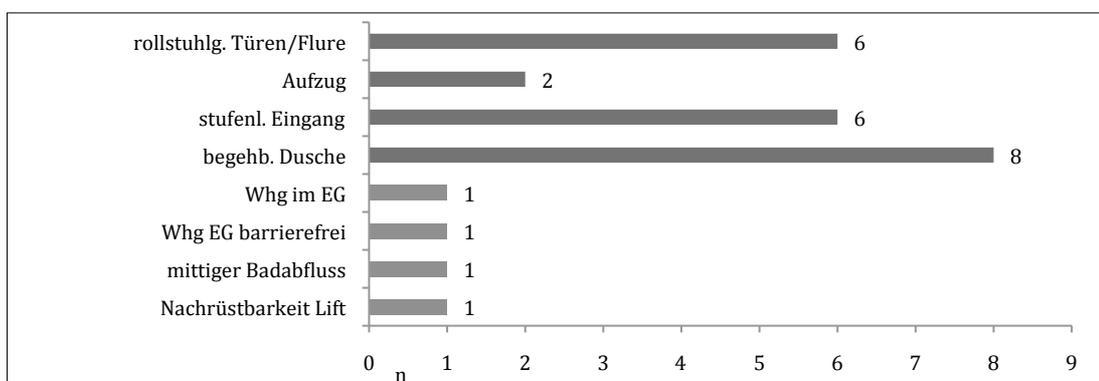


Abbildung 53: Altersgerechte Funktionalität beachtet – architektonische Mittel

²⁰⁰ siehe bauforum e.V. aktuelle Ausschreibungen, http://www.bauforum-dresden.de/new%20pages/projekte_aktuell.htm, Stand:01/2011.

Nur zwölf der 54 Befragten haben vor der Planung darauf geachtet, dass ihre Wohnungen bzw. Häuser über eine altersgerechte Funktionalität verfügen. Interessanterweise sind von diesen zwölf Personen nur zwei älter als 45 Jahre. Außerdem bewohnen elf der Bejaher einen Neubau und nur einer einen Altbau. Die Neubauten sind seit maximal 2 Jahren bewohnt, bei sechs der Befragten, die auf altersgerechte Funktionalität geachtet haben, befindet sich das Haus derzeit noch im Bau. Es zeigt sich also, dass das Thema Barrierearmut in der eigenen Wohnung zunehmend eine Rolle spielt, da vor allem neue Baugemeinschaften darauf geachtet haben.

Diese altersgerechte Funktionalität wurde in Form von rollstuhlgerechten Türen und Fluren (11,1%), eingebauten Aufzügen (3,7%), stufenlosen Eingängen oder Rampen (11,1%) und begehbaren Duschen (14,8%) umgesetzt. Außerdem wurden von den Befragten noch weitere architektonische Mittel angegeben.

Zitate aus den Umfragen:

„Erdgeschoss“ (Anm.: Die Wohnung befindet sich im EG. Dies wird als altersgerecht angesehen.)

„Wohnung im EG barrierefrei“

„Mittiger Wasserabfluss im Bad, um dort mit Toilettenstuhl duschen zu können.“

„Nachrüstbarkeit eines Lifts“

Wenn die Bewohner der Baugemeinschaften auf altersgerechte Funktionalität geachtet haben, dann geschah dies auch in unterschiedlichen Bereichen, die im Alter Barrieren darstellen könnten.

Außerdem wurde gefragt, ob den Personen altersgerechte Funktionalität in ihrem Haus bzw. ihrer Wohnung überhaupt wichtig ist. (Abb.55) Tatsächlich empfinden nur elf der 54 Befragten altersgerechte Funktionalität als wichtig. Von diesen elf Personen sind sieben zwischen 21 und 45 Jahren alt, drei zwischen 45 und 65 Jahren und eine über 65 Jahre alt. Interessant ist, dass die meisten demnach in einer Lebensphase sind, in der die Wohnungsanpassung zwecks Alters noch keine entscheidende Rolle spielt. Auch hier bestätigt sich die These, dass die meisten Befragten sich entweder gar nicht oder nur sehr gering mit ihrer zukünftigen Wohnsituation auseinandersetzen.

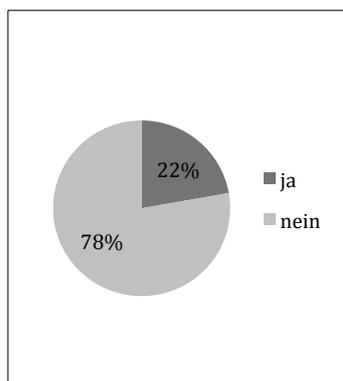


Abbildung 54: Altersgerechte Funktionalität beachtet

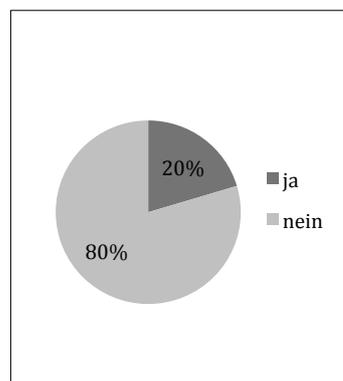


Abbildung 55: Altersgerechte Funktionalität wichtig

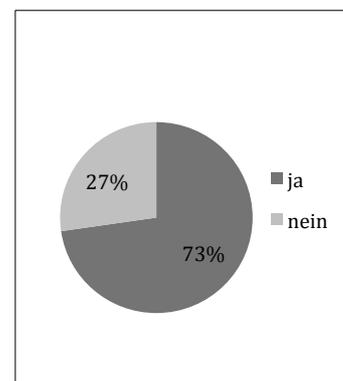


Abbildung 56: Wenn altersgerechte Funktionalität wichtig, dann auch beachtet

Interessant ist es zu vergleichen, wie viele Personen auf altersgerechte Funktionalität geachtet haben, falls sie ihnen wichtig war. (Abb. 56) Denn von den elf Personen, denen diese wichtig war, haben nur acht vor der Planung darauf geachtet, dass ihre Wohnung bzw. ihr Haus Elemente altersgerechter Funktionalität bekommt. Daraus ergibt sich, dass vier Personen, die diese umgesetzt haben, *Barrierearmut* in ihren Wohnräumen ursprünglich nicht wichtig ist. Es stellt sich damit die Frage, wie derartige Diskrepanzen zustande kommen. Vermutlich liegt dies am Bauen in der Gruppe und den damit verbundenen Kompromissen. Scheinbar gab es keine Baugemeinschaft, in der das Thema altersgerechte Funktionalität im Objekt eine wesentliche Rolle für alle Beteiligten spielte.

Diskrepanzen werden außerdem deutlich, wenn man untersucht, wie viele der Befragten, die eine BG als Wohnalternative im Alter sehen (n=44) (Abb. 57) bzw. die, die BG bis ins Alter bewohnen wollen (n=39) (Abb. 58), auch auf die Vermeidung entsprechender architektonischer Barrieren geachtet haben.

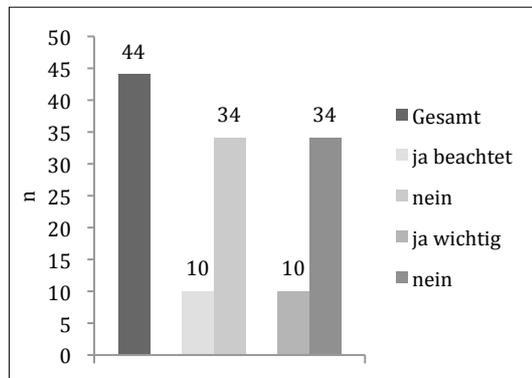


Abbildung 57: Zusammenhang zwischen BG als Wohnalternative im Alter und altersgerechter Funktionalität

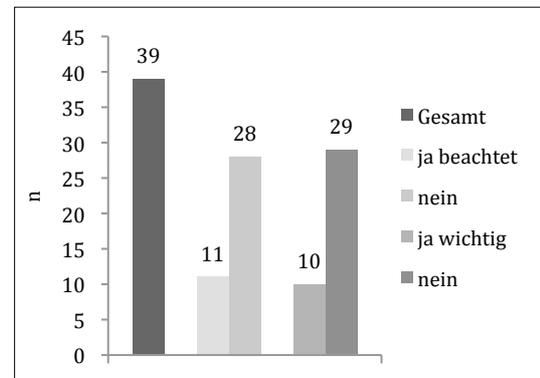


Abbildung 58: Zusammenhang zwischen Vorhaben BG bis ins Alter bewohnen und altersgerechter Funktionalität

Es gibt in beiden Fällen eine Übereinstimmung zwischen der Umsetzung und Wichtigkeit von altersgerechter Funktionalität. Allerdings spielt mit 23% bzw. 26% das Thema für beide Gruppen nur eine geringere Rolle. Es bestätigt sich erneut die These, dass die Bewohner sich gar nicht oder nur sehr wenig mit dem Thema *Wohnen im Alter* auseinandersetzen.

Es ist festzuhalten, dass altersgerechte Funktionalität nur für einen kleinen Teil der Befragten in ihrer baulichen Umgebung und Wohneinheit wichtig ist und auch dementsprechend umgesetzt wurde.

6.3 Diskussion der Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Die Befragung der Bewohner der Baugemeinschaften hat interessante, aber auch gegensätzliche Resultate gebracht. Es lässt sich feststellen, dass die Bewohner mit dem Leben in der Baugemeinschaft zufrieden, teils sogar sehr zufrieden, sind. Der Gemeinschaftsgedanke ist sehr stark ausgeprägt, die Befragten scheinen tatsächlich hauptsächlich aus diesem Grund eine Baugemeinschaft zu bewohnen. Der allgemeine Ton zum Befinden ist sehr positiv, viele nannten das Zusammenleben in der Gemeinschaft als Vorzug und für sie entscheidenden Aspekt bei der Wahl dieser Wohnform. Das Thema *Wohnen im Alter* spielt dagegen keine sehr große Rolle. Fast alle Befragten sehen in Baugemeinschaften eine Wohnalternative im Alter, die meisten wollen dort gemeinsam mit den anderen Parteien alt werden. Allerdings wurde nur sehr wenig auf altersgerechte Funktionalität geachtet. Für die meisten spielt sie auch keine Rolle. Die Befragten scheinen sich mit dem Thema nicht auseinanderzusetzen. Vielleicht fehlt ihnen auch der notwendige Antrieb seitens der Architekten und Planer. Die meisten sehen in Immobilien einen maßgeblichen Beitrag zur Altersvorsorge. Ihre Wohnung bzw. ihr Haus innerhalb der Baugemeinschaft ist ein materieller Wert, trotzdem fehlt der Bezug zwischen diesem Eigentum und der tatsächlichen Möglichkeit der Nutzung im Alter. Fraglich ist, warum man sich innerhalb einer funktionierenden Gemeinschaft im Alter nicht aufeinander verlässt, sondern eine Hilfe durch soziale Dienste vorzieht. Hier mangelt es vermutlich an notwendiger Kommunikation untereinander. Viele wollen das Gleiche, sind sich dessen aber nicht bewusst. Sicherlich ist das Thema *Wohnen im Alter* für die meisten derzeit noch nicht präsent.

Die Befragung der Bewohner der Baugemeinschaften hat gezeigt, dass die sozialen Voraussetzungen für ein lebenslanges Wohnen bis ins Alter innerhalb dieser gegeben sind, dass die Bewohner dies sogar wollen. Es mangelt jedoch an der entsprechenden Umsetzung. Dies könnte später Probleme baulicher Natur nach sich ziehen, da entsprechende Wohnungsanpassungen und Umbauten sehr preisintensiv oder eventuell gar nicht möglich sind.

6.4 Vergleich der Analysen der baulichen Umgebung und der Befragung der Bewohner

Nach der umfangreichen Analyse der Bewertungsbögen für die einzelnen Objekte und der Auswertung der Umfrage der Bewohner sollen diese Ergebnisse nun verglichen werden. Es werden dabei sowohl Stimmigkeiten als auch Diskrepanzen zwischen architektonischen Gegebenheiten und Aussagen der Befragten aufgezeigt. Auf eine für jedes Objekt getrennte Betrachtung wird verzichtet.

Zunächst wurden die Aussagen der Bewohner in den Umfragen mit den vorliegenden Plänen verglichen. Es wurde in der Befragung ermittelt, ob die Bewohner auf altersgerechte Funktionalität geachtet haben und wenn ja, inwiefern dies geschah. Es gaben zwölf Befragte aus fünf verschiedenen Objekten²⁰¹ an, dass sie vor der Planung darauf geachtet haben. (Abb. 54) Dies geschah, gemäß der erhaltenen Antworten, in Form von rollstuhlgerechten Türen und Fluren, Aufzügen, stufenlosen Eingängen und begehbaren Duschen, sowie vier frei formulierter Maßnahmen. (Abb. 53)

Es sollte eigentlich davon ausgegangen werden, dass die Aussagen gemäß der umgesetzten Maßnahmen zur altersgerechten Funktionalität auch den tatsächlichen architektonischen Gegebenheiten entsprechen. Es zeigen sich jedoch Unstimmigkeiten im Vergleich mit den vorliegenden Plänen.

Die Maßnahme, dass die Flure und Türen rollstuhlgerecht sind, wurde von sechs Bewohnern aus drei unterschiedlichen Objekten angegeben. Dies stimmt nur bedingt. Die Flure sind tatsächlich alle breit genug für einen Rollstuhlfahrer, die Eingangstüren und Türen zu den Wohnräumen entsprechen dem auch, jedoch sind fast alle Badtüren mit 76 cm zu schmal für ein Passieren im Rollstuhl. In einem dieser drei Objekte sind die Badtüren von einem der zwei vorhandenen Bäder je Wohneinheit 90 cm breit und somit für einen Rollstuhlfahrer passierbar.

Die nächste wählbare umgesetzte Maßnahme waren Aufzüge/Lifte innerhalb des Hauses. Dies wurde von zwei Befragten aus der gleichen Baugemeinschaft genannt. Betrachtet man die zugehörigen Grundrisse, fällt auf, dass es jedoch keinen Aufzug gibt, auch keinen vorinstallierten Schacht zur eventuellen Nachrüstung, wie von einem Bewohner ebenfalls aus dieser BG angegeben wurde. Als dieses Objekt im Internet mittels Beispielplänen des Architekturbüros beworben wurde, war ein Aufzug vorhanden. Nachfragen beim Architekten haben ergeben, dass dieser Aufzug geplant und ursprünglich von den Bauherren auch gewollt war. Aus Kostengründen verzichteten sie letztendlich jedoch auf den Einbau eines Lifts sowie auf den Bau eines leeren Schachts zur eventuellen späteren Nachrüstung. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso derartige Diskrepanzen zustande kommen.

Weiter konnten die Befragten angeben, dass es einen stufenlosen Eingang oder eine zusätzliche Rampe zum Objekt gibt. Dies nannten sechs Bewohner dreier unterschiedlicher Baugemeinschaften als umgesetzte Maßnahme für altersgerechte Funktionalität. Dies stimmt tatsächlich in allen drei Fällen im Bezug auf einen stufenlosen Eingang in das Gebäude.

Die letzte vorgegebene Antwortmöglichkeit war das Vorhandensein begehbare (d.h. bodengleiche) Duschen. Dies wurde von acht Befragten aus allen fünf Objekten als

²⁰¹ Um die Anonymität und Privatsphäre zu wahren, wird darauf verzichtet, die jeweilige Baugemeinschaft exakt zu benennen.

umgesetzte Maßnahme angegeben. Insofern es in den vorliegenden Plänen erkennbar war, stimmen auch diese Aussagen mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Die frei formulierten Antworten waren Wohnung im EG barrierefrei, Nachrüstbarkeit Lift, mittiger Wasserabfluss für Toilettendusche und Erdgeschoss (=altersgerecht). Abgesehen von der Nachrüstbarkeit eines Lifts (s.o.) stimmen auch diese genannten, umgesetzten Maßnahmen mit den Plänen überein.

Es gibt somit Unstimmigkeiten zwischen den Aussagen der Befragten und den tatsächlichen architektonischen Gegebenheiten.

Es ergeben sich auch Unstimmigkeiten und Fragen, wenn man die vorliegenden Pläne mit den Fragebögen vergleicht. Wie die Analyse der Bewertungsbögen gezeigt hat, gibt es lediglich eine Baugemeinschaft, die einen Aufzug im Haus hat. Außerdem sind sowohl der Eingang als auch der Flur bis zum Aufzug stufenlos und ohne Probleme im Rollstuhl erreichbar. Es sind somit zwei Maßnahmen altersgerechter Funktionalität vorhanden, die in der Umfrage ermittelt wurden. Allerdings hat keiner der Bewohner dieser Baugemeinschaft angegeben, dass er auf altersgerechte Funktionalität geachtet hat und dass dies auch umgesetzt wurde. Es nannte auch kein Bewohner der BG altersgerechte Funktionalität allgemein als wichtig in seiner Wohnung.

Es gibt weitere Objekte bzw. Wohneinheiten innerhalb der Objekte, in denen Maßnahmen zur altersgerechten, architektonischen Funktionalität umgesetzt wurden, die dies jedoch nicht im Fragebogen angaben.

Es zeigt sich somit, dass die genannten architektonischen Maßnahmen, die eine Nutzung mit dem Rollstuhl ermöglichen, aus anderen Gründen gewählt wurden. Damit wird die bereits mehrfach vermutete Aussage bestätigt, dass die Bewohner über ein lebenslanges Bewohnen ihrer Baugemeinschaft nicht nachdenken und dies auch nicht vordergründig oder bewusst beabsichtigen. Es fehlt das Bewusstsein, dass sich die Anforderungen an Architektur im Alter für jeden Menschen ändern und die notwendigen Wohnanpassungen mit hohen Kosten verbunden sind.

6.5 Zusammenfassung

Die Analyse des Umfelds und der architektonischen Gegebenheiten sowie die Umfrage haben ergeben, dass die untersuchten Baugemeinschaften vor allem auf ein derzeitiges Leben in der Gemeinschaft fokussiert sind. Der Gedanke an ein gemeinsames Leben und Wohnen bis ins Alter ist vorhanden, scheint sich jedoch erst langsam zu entwickeln, da die vorliegenden Grundrisse wenig altersgerechte Funktionalität gezeigt haben. Viele Aspekte entstehen im natürlichen Planungsverlauf und sind keine gezielten Maßnahmen. Die Analyse hat aber auch gezeigt, dass die Befragten das Thema lebenslanges Bewohnen der Baugemeinschaft durchaus bedenken, wenn man sie damit konfrontiert. Im folgenden Kapitel sollen architektonische, aber auch soziale Maßnahmen und Empfehlungen aufgeführt werden, die den Baugemeinschaften in dieser Hinsicht helfen könnten, ihre Motive für das Zusammenbauen und –leben auch auf ein *Wohnen im Alter* zu fokussieren.

7. Empfehlungen für Baugemeinschaften zum lebenslangen Bewohnen

Durch die umfangreiche Analyse der Wohnumgebung und der Grundrisse der 13 Dresdner Baugemeinschaften sowie die Befragung der Bewohner wurde die Zielstellung dieser Arbeit, die Untersuchung von Baugemeinschaften hinsichtlich der Eignung zum lebenslangen Bewohnen, erreicht. Die psychologischen und sozialen Grundlagen für diese Motivation sind vorhanden. Wie die Erhebung zeigt, will der Großteil der Bewohner in seiner Umgebung bleiben und mit den anderen Parteien alt werden.²⁰² Für die meisten Befragten stellen Baugemeinschaften eine Wohnalternative im Alter dar. Besonders der Gemeinschaftsgedanke ist sehr stark ausgeprägt, steht bei den meisten im Mittelpunkt und ist der entscheidende Motivationsgrund, sich an einer BG zu beteiligen. Vor diesem Hintergrund ist die Basis für ein gemeinsames lebenslanges Bewohnen aus psychologischer und sozialer Sicht geschaffen.

Die Untersuchungen haben jedoch auch gezeigt, dass derartige Überlegungen noch nicht ausgereift sind, bei den meisten spielen sie nur eine Nebenrolle. Es scheint, dass sich einige der Bewohner durch die Befragung zum ersten Mal bewusst mit diesem Thema und der ihnen gegebenen Möglichkeit für ein lebenslanges Bewohnen ihrer Gemeinschaft beschäftigt haben, denn die architektonischen Gegebenheiten in den Gebäuden und Wohneinheiten zeigen deutlich, dass *Barrierearmut*²⁰³ nicht im Vordergrund der Planungen stand. Barrieren stellen jedoch nicht nur Hindernisse für ältere Menschen dar, sondern beeinträchtigen z.B. auch Personen mit Gipsbein oder Kinderwagen und vor allem auch Kinder. Es fehlt das Bewusstsein für eine Architektur, die das Wohnen, vor allem im Alter, erleichtert. Die wenigsten Älteren sitzen im Rollstuhl, einen Rollator dagegen benötigen viele und die Beweglichkeit wird für alle Menschen mit zunehmendem Alter eingeschränkt.²⁰⁴ Diese Aspekte sollten von Anfang an in die Planung einfließen, um preisintensive Umbauten oder sogar ungewollte Umzüge zu vermeiden.

Es sollen im Folgenden Empfehlungen und Maßnahmen, durch Grundrissbeispiele der analysierten Baugemeinschaften illustriert, aufgezeigt werden, die künftige Bauherren bei der Planung ihrer Baugemeinschaften unterstützen können und zeigen, dass rechtzeitige architektonische Wohnanpassungen für das Alter keine unbedeutende Nebensache sind, sondern hilfreiche bauliche Vorkehrungen in allen Lebenslagen und in jedem Alter.

7.1 Hinweise bei der Gründung und Planung der Baugemeinschaft

Dass Baugemeinschaften sich sehr gut für ein lebenslanges Bewohnen eignen, wurde bereits festgestellt. Ebenso hat die Umfrage ergeben, dass der entsprechende Wille bei den Bewohnern vorhanden ist. Es mangelt für die Umsetzung *barrierearmer* Architektur und altersgerechter Funktionalität lediglich an der notwendigen Kommunikation bezüglich dieses Aspekts untereinander. Bereits bei den ersten Treffen der künftigen Bauherren sollte das Thema angesprochen und diskutiert werden. Es wird sicher einige Beteiligte geben, die über einen Alterswohnsitz nicht nachdenken wollen und auch die architektonische Planung nicht danach ausrichten. Durch ein Ansprechen dieses Aspekts werden aber genau diese Personen herausgefiltert und es können sich Interessensgruppen bilden, die sich ein lebenslanges Bewohnen der Gemeinschaft vorstellen können. Notwendig ist vor allem der Wille einander zu helfen, zu unterstützen und miteinander zu agieren. Die Baugemeinschaft muss mit dem Motiv des Gemeinschaftsgedanken entstehen. Diese Gemeinschaft, die den entscheidenden Unterschied zu normalen

²⁰² Siehe Kapitel 6.2.5.1

²⁰³ Begriffsklärung siehe Kapitel 3.1

²⁰⁴ MEINEL&SCHNABEL, 1976 in: SAUP, 1993.

Wohneigentümern bildet, muss von allen Beteiligten als der wichtigste Gedanke ihres Bauvorhabens erkannt werden. Die Gemeinschaft kann den Beteiligten Unterstützung und Hilfe bieten, aber auch Geselligkeit und Anteilnahme, denn gerade die Angst vorm Alleinsein im Alter beschäftigt viele Menschen. Diese besondere Möglichkeit sollten Baugemeinschaften mit Beginn der Planung bedenken und fokussieren.

Den künftigen Bauherren muss außerdem, vor allem von Seiten der Planer, aufgezeigt werden, dass man unterschiedliche Baumotive verbinden kann. Auch ein Passivhaus, eine ökologisch ausgerichtete Bauweise, die derzeit sehr stark nachgefragt wird, kann *barrierearm* entworfen und realisiert werden.

Den künftigen Bauherren sollten alle Aspekte und Möglichkeiten ihrer Baugemeinschaft verdeutlicht werden. Es ist vor allem hinweisende Unterstützung von den Architekten, aber auch Initiatoren (z.B. Vereinen) notwendig. Es muss das Bewusstsein geweckt und die Notwendigkeit für altersgerechte Funktionalität erkannt werden.

7.2 Auswahlkriterien für das Umfeld

Die meisten Gründer einer Baugemeinschaft sind junge Familien oder Paare, die ihre Wohnumgebung anders wahrnehmen und empfinden als Ältere. Beabsichtigt man, die BG bis ins Alter zu bewohnen, sollte man eine Grundstückslage wählen, die alle Bedürfnisse die sich über die Lebensspanne entwickeln können, wenigstens teilweise deckt.

Der Trend geht zurück zur Urbanität, die Befragten argumentierten häufig mit dem innerstädtischen Wohnen als Kriterien für die Wahl des Gebäudes, aber auch des Stadtteils. Entscheidend sind dabei eine gute Anbindung an den ÖPNV und eine ebenso gute Infrastruktur im Stadtteil, die wichtigsten Geschäfte und Dienstleistungen sollten in erreichbarer Nähe liegen. Wichtig sind außerdem Grünanlagen und Parks in der Umgebung, die es auch in der Stadt ermöglichen, in naturnahen Räumen spazieren zu gehen. Aber auch die sozialen Aspekte wie Sicherheit und Geborgenheit spielen eine große Rolle und sind nicht nur für ältere Menschen wichtige Merkmale eines angenehmen Wohnumfeldes.

Im Laufe des Lebens verändert sich die Wahrnehmung, so dass vor allem Lärm-belästigungen von vielen älteren Menschen als störend empfunden werden. So kann es sein, dass das ursprünglich als lebendig empfundene Viertel plötzlich zu laut und schrill ist. Dieser Aspekt sollte vor der Grundstückssuche oder Beteiligung an einer Architektenbaugemeinschaft beachtet werden.

7.3 Anforderungen an die bauliche Umgebung

Ein lebenslanges Bewohnen des gleichen Wohnumfeldes setzt eine entsprechende Architektur voraus, sowohl die Außenanlagen und Gemeinschaftsflächen im Gebäude als auch die Wohneinheiten sollten dementsprechend geplant werden. Grundlegend ist zu beachten, dass Barrieren nicht nur Hindernisse für ältere Menschen darstellen. Eine *barrierearme* Architektur ermöglicht allen Menschen ein angenehmeres Wohnen. Die Prämisse des Planens muss es somit sein, Barrieren im Neubau zu vermeiden oder bestmöglich zu vermindern.

7.3.1 Architektonische Maßnahmen in den Gemeinschaftsbereichen

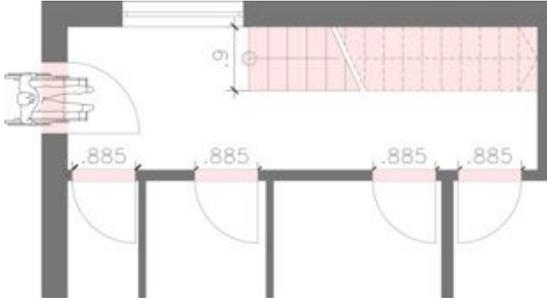
Baugemeinschaften erfüllen ihren Kerngedanken einer funktionierenden und harmonischen Wohngruppe am besten in einem Mehrfamilienhaus, unabhängig ob sanierter Altbau oder Neubau. Das Zusammensein ist stärker, außerdem bemerkt man seine Nachbarn und deren Sorgen oder Bedürfnisse in einer direkten räumlichen und häuslichen Umgebung besser und vor allem eher.

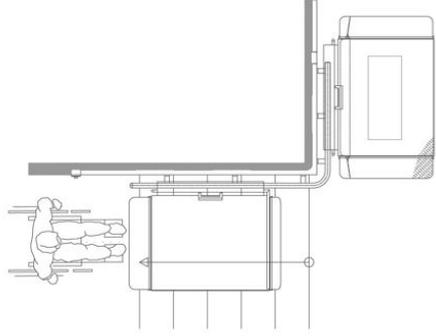
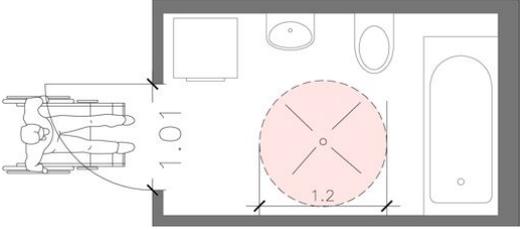
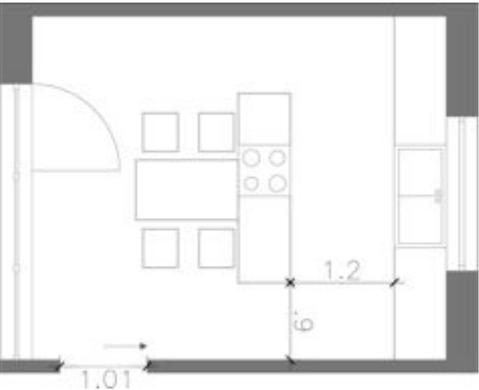
Die folgende Auflistung architektonischer Maßnahmen soll eine Hilfe bei der Planung zukünftiger Baugemeinschaften im Hinblick der Fokussierung auf ein lebenslanges Bewohnen dieser bieten. Anhand ausgewählter Beispiele der bewerteten Objekte sollen die Maßnahmen verdeutlicht werden.

<p>DER EINGANGSBEREICH des Gebäudes sollte wind- und wettergeschützt sein, vor allem ein Dach über der Tür ist empfehlenswert, aber auch Sicherheit bieten durch eine offene und gut beleuchtete Gestaltung. Er sollte weiterhin gut lesbar sein und sich deutlich von der Fassade abheben, außerdem soll es eine gut lesbare Hausnummer geben. Die Briefkastenanlage sollte möglichst im Gebäude sein, wenigstens jedoch geschützt liegen.</p>	
<p>DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, die jede Baugemeinschaft haben sollte, spielen eine große Rolle. Sie müssen eine ausreichende Fläche haben, gut erreichbar liegen und eindeutig als solche erkennbar sein. Die Gemeinschaftsflächen oder -räume sollten entsprechend ihrer Bedeutung als wichtiger Bereich hervorgehoben werden. Am besten ist eine Anordnung im Erdgeschoss als Innenhof oder Garten, damit die Wohnbereiche, beginnend im Obergeschoss, ihre notwendige Privatsphäre bekommen. Vorteilhaft ist es außerdem, Gemeinschaftsflächen außerhalb und innerhalb des Gebäudes anzulegen, um die gemeinsamen Aktivitäten nicht wetterabhängig zu machen. Ebenfalls überlegenswert ist die Planung eines Gästeappartements für alle, welches im Alter eventuell als Zimmer für eine Pflegekraft genutzt werden kann. Wichtig ist auch die Ausrichtung der Freisitze, so kann eine Orientierung zum Innenhof oder Garten der Kommunikation untereinander dienen, ohne den eigenen Wohnraum verlassen zu müssen bzw. einer Isolierung motorisch eingeschränkter Bewohner vorbeugen.</p>	
<p>DIE ERSCHLIEßUNG muss, im Bezug auf altersgerechte Funktionalität, in der Planung am stärksten beachtet werden, da Treppen für ältere Menschen unüberwindbare Barrieren darstellen können. Die Erschließung des Gebäudes sollte immer stufenlos sein, jeder Neubau sollte einen Aufzug oder zumindest einen Schacht für eine spätere Nachrüstung und einen niveaugleichen Eingang haben. Saniert man einen Altbau, so ist dies oft nicht ohne Weiteres realisierbar. Es sollte in diesen Fällen nach einer Alternativen in Form eines zusätzlichen Eingangs, z.B. vom Garten, gesucht werden.</p>	 <p>Barrierefreie Erschließung EG</p>
<p>DIE WOHNUNGSGRÖßE stellt bei der Planung das größte Problem dar. Die künftigen Bauherren sind meist mindestens zu zweit, viele haben Kinder und benötigen Platz. So ergeben sich Wohnungen mit Flächen von ca. 120 m² und oft Vier- oder Sechs-Raum-Wohnungen mit teilweise mehreren Etagen. Diese Wohnflächen sind für</p>	<p>Teilbarkeit einer Wohneinheit in zwei separate mit Umbaumaßnahmen der Bäder</p>

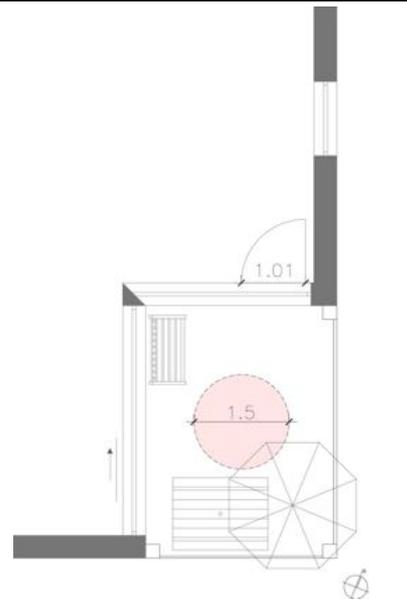
<p>ältere Menschen, die zu zweit oder gar alleine in dieser WE leben, zu groß und die wohnungsinternen Treppen können schwer überwindbare Hindernisse darstellen. Aus diesem Grund sollte man bei der Planung eine spätere Teilbarkeit der Wohnfläche in separate Wohneinheiten beachten.</p>	
<p>DIE BEWOHNBARKEIT nur einer Etage, losgelöst vom übrigen Wohnraum, sollte bei mehretägigen Wohneinheiten gegeben sein. So kann man neue Wohneinheiten schaffen und behält gleichzeitig den tatsächlich benötigten Wohnraum. Diese Überlegungen sollten in der Baugemeinschaft ebenfalls von Beginn an gemacht werden, so ergeben sich eventuell völlig neue Wohnkonzepte im Alter oder es können zusätzliche Gemeinschaftsflächen geplant werden.</p>	 <p>Losgelöste Nutzung des EG ohne Umbaumaßnahmen</p>
<p>DIE NUTZUNG des Erdgeschosses sollte mit Beginn der Planung ebenfalls beachtet werden. So könnten eventuell im Alter leerstehende Wohnräume, durch die Teilung der übrigen Wohneinheiten entstanden, als Gewerbeflächen vermietet werden oder zu Gästearringtons umgebaut werden. Denkbar wäre auch die Einrichtung einer Gemeinschaftsküche, nutzbar für alle Bewohner, zur Förderung der Gemeinschaft im Alter und gegenseitigen Unterstützung. Derartige Umstrukturierungen ermöglichen zudem eine optimale Einstellung auf den neuen Lebensabschnitt und unterstützen eine Bewahrung der Eigenständigkeit.</p>	

7.3.2 Architektonische Maßnahmen innerhalb der Wohneinheiten

<p>DIE TÜREN der Wohnungen sollen ausreichend breit sein (mind. 90 cm), vor allem die Breite der Badtüren ist zu beachten.</p>	 <p>Ausreichende Türbreiten für Rollstuhlfahrer</p>
--	---

<p>DIE TREPPEN, die in Gebäuden mit mehretagigen Wohneinheiten benötigt werden, sollen ausreichend breit sein (mind. 80 cm) und Handläufe und Geländer haben. Das Montieren von Treppenliften ist mittlerweile zwar an nahezu jeder Treppenart möglich, sollte aber auch bei der Planung berücksichtigt werden.</p>	 <p>Plattformsystem als Treppenlift zur Nutzung mit Rollstuhl geeignet</p>
<p>DIE BÄDER sind ein sehr wichtiger Aspekt bei der Planung jeder neuen Wohneinheit, werden oftmals jedoch den übrigen Wünschen untergeordnet. Die Bäder sollen ausreichend Bewegungsfläche bieten und auch genügend Platz für eine Nutzung im Rollstuhl, und eine sinnvolle Anordnung haben. Es sollten eine bodengleiche Dusche und Badewanne vorhanden sein. Falls es nur eine Badewanne gibt, so sollte diese im Alter durch eine Dusch ersetzt werden. In die Planung einbezogen werden sollte weiterhin der Platz für die Waschmaschine, egal ob im Badezimmer oder im separaten Hauswirtschaftsraum.</p>	 <p>Rollstuhlgerichtetes Bad mit mittigem Duschabfluss und nach außen öffnender Tür</p>
<p>DIE KÜCHEN sollten eine ausreichende Bewegungsfläche bieten und möglichst einen Sitzplatz integrieren.</p>	 <p>Küche mit ausreichend Bewegungsfläche und integriertem Essplatz, sowie Zugang zur Terrasse</p>

EINEN FREISITZ sollte jede Wohneinheit zugeordnet bekommen, in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse. Dieser sollte eine ausreichende Grundfläche haben sowie Platz für Sitzmöbel und Pflanzen. Außerdem sollte er wind- und wettergeschützt sein. Ebenfalls eine wichtige Rolle spielt die Orientierung, so sind Freisitze gen Norden oder Osten aufgrund der fehlenden Sonne nicht empfehlenswert. Freisitze sind sehr wichtig für ältere Menschen, da sie, auch bei eingeschränkter Mobilität, eine Möglichkeit bieten, an der frischen Luft zu sein.



Freisitz in Form einer Terrasse mit ausreichend breiter Tür und Platz für Rollstuhl und Möbel

ROLLSTUHLGERECHTE MAßNAHMEN sollten bei der Planung beachtet werden, da sie die Wohneinheit nicht nur für einen Rollstuhlfahrer nutzbar machen, sondern bspw. für einen Menschen mit eingeschränkten motorischen Fähigkeiten durch einen Unfall oder Familien, sehr hilfreich sein können. Neben den bereits erwähnten Türbreiten und dem geforderten Aufzug, sollten die Flure breit sein (mind. 90 cm) und genügend Bewegungsraum bieten. Die Grundrisse sollten insgesamt großzügig und offen gestaltet sein. Es sollte keinerlei Stufen in den Wohnräumen aber auch zu den Freisitzen geben. Die Fenster sollen eine Brüstungshöhe haben, die eine Bedienung im Rollstuhl sitzend möglich macht (Greifhöhe max. 1,40 m), aber auch genug Aussicht bieten (Augenhöhe ca. 1,22 m).

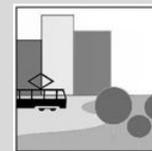
7.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend ergeben sich folgende Punkte:

1. Eine Diskussion unter den Bauherren über die Möglichkeit die Gemeinschaft lebenslang zu bewohnen, soll mit Unterstützung von Seiten der Planer von Anfang an geführt werden. Es muss geklärt werden, wie die Vorstellungen der Beteiligten aussehen und wie diese baulich umgesetzt werden können.



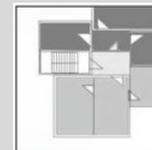
2. Das künftige Wohnumfeld muss genau analysiert werden. Die Ansprüche in jüngeren Jahren unterscheiden sich häufig von denen im Alter, so dass entscheidende, einende Faktoren im Mittelpunkt stehen sollten, wie z.B. urban zu wohnen und trotzdem naturnahe Räume in der Umgebung zu haben, da eine gute Infrastruktur sowie die Erreichbarkeit von Parkanlagen und Grünflächen für die meisten Menschen wichtig sind. So kann eine von allen akzeptierte Alternative gefunden werden.



3. Der Kerngedanke einer Baugemeinschaft ist das gemeinschaftliche Wohnen und Leben innerhalb dieser sein. Die Gemeinschaftsflächen können diesen Kerngedanken am stärksten widerspiegeln und sollten demnach in der Planung besonders beachtet werden. Eine großzügige Bewegungsfläche, Erreichbarkeit für alle Bewohner und eine zentrale Lage auf dem Grundstück bzw. im Gebäude sind wichtige Aspekte der Gemeinschaftsflächen. Sie sollten außerdem eindeutig insbesondere für Kinder und ältere Menschen eindeutig erkennbar sein. Zu beachten ist auch die Planung von Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich des Grundstücks, um eine Nutzung dieser nicht vom Wetter abhängig zu machen und gemeinsame Aktivitäten zu jeder Jahres- und Tageszeit planen zu können. Die Gemeinschaftsflächen können zudem eine praktische Funktion haben, z.B. in Form von Abstellflächen oder -räumen für Kinderwagen, Fahrräder oder Gartenmöbel.



4. Bei der Planung sollten Konzepte für eine spätere Teilbarkeit und Umnutzung der Wohneinheiten berücksichtigt werden, da die ursprünglichen Wohnflächen im Alter voraussichtlich zu groß sind, wenn die Wohnungen meist nur von zwei Menschen bewohnt werden. Bei mehretägigen Wohnungen sollte eine separate Nutzbarkeit jeder Etage geplant werden, damit Rollstuhlfahrer oder Menschen mit motorischen Einschränkungen weiterhin in der Wohnung leben können und ihnen alle wichtigen Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.



5. Die einzelnen Wohneinheiten in der Baugemeinschaft sollten ebenfalls für ein lebenslanges Bewohnen geplant werden. Die Türöffnungen und Flure sollten ausreichend breit sein. Es sollten großzügige Bäder entstehen mit bodengleichen Duschen, um Bewegungsfläche mit einer Gehhilfe oder Rollstuhl, als auch ausreichend Platz für eine helfende Pflegekraft bieten zu können. Aus Sicherheitsgründen sollten Badtüren immer nach außen öffnen. Außerdem sollte auf eine stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit aller Räume geachtet werden, die auch für kleine Kinder sehr wichtig ist, um Stürze zu vermeiden. Jede Wohneinheit sollte über einen Freisitz verfügen, der stufenlos erreichbar ist und eine großzügige Grundfläche für Rollstuhlfahrer hat, aber auch für Sitzmöbel und Pflanzen.



8. Schlussbetrachtung

Die vorliegende Diplomarbeit hat mittels intensiver Literaturrecherche und Auswertung von Statistiken, der Analyse und Diskussion von Grundrissplänen sowie einer Bewohnerbefragung und der Erstellung eines Maßnahmenkatalogs die These hinsichtlich der Eignung von Baugemeinschaften zum lebenslangen Bewohnen bestätigt.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass Baugemeinschaften die organisatorischen Voraussetzungen für ein lebenslanges Bewohnen der Gemeinschaft erfüllen. Die Bewohnerbefragung hat deutlich gemacht, dass der Gemeinschaftsgedanke bei den meisten Mitgliedern der Baugemeinschaften stark ausgeprägt ist und im Mittelpunkt der Motivation zur Beteiligung an der BG steht. Private Kontakte, verbunden mit gemeinsamen Aktivitäten, werden von vielen als wichtig empfunden. Auch der Wille zum lebenslangen Bewohnen der Baugemeinschaft ist bei den meisten Bewohnern vorhanden. Es hat sich aber auch gezeigt, dass eine Kommunikation untereinander bezüglich dieser Vorstellungen und der Möglichkeit, in ihrem Wohneigentum eine Wohnalternative bis ins Alter zu sehen, nicht sehr ausgeprägt ist. Dies zeigt sich vor allem in der Auswertung der Grundrisse. Die Gebäude und Wohneinheiten weisen Hindernisse für mobilitätseingeschränkte Menschen auf und *Barrierearmut* war bei keiner Planung ein Einflussfaktor. Altersgerechte Funktionalität spielt nur für die wenigsten eine Rolle und wurde demzufolge bei den Planungen nicht berücksichtigt.

Folgt man jedoch den Wünschen der Mitglieder der Baugemeinschaft, diese bis ins Alter bewohnen zu können, sollte *Barrierearmut* eine entscheidende Rolle in der Architektur spielen. Angesichts der demographischen Entwicklung kann es zukünftig möglich sein, dass mit einer *barrierearmen* Architektur der Gebäude eine Wertsteigerung verbunden ist. Schließlich erschweren Barrieren die Nutzung der Räumlichkeiten nicht nur für ältere Menschen, auch Kinder, Schwangere oder Menschen mit motorischen Einschränkungen können sich in ihrem Wohnumfeld einfacher und vor allem sicherer bewegen, wenn Barrieren vermieden oder wenigstens reduziert werden.

Der Gedanke an ein lebenslanges Bewohnen der Baugemeinschaft sollte mehr im Vordergrund stehen und der Nutzen dessen muss zukünftigen Bauherren stärker vor Augen geführt werden. Vor allem von Seiten der Planer ist eine entsprechende Unterstützung sehr wichtig, denn potentielle Interessenten wird es auch in den nächsten Jahren weiterhin geben. Durch den Anstieg der Lebenserwartung werden die Menschen immer älter und somit länger in ihren Wohnungen und Häusern wohnen bleiben. Eine entsprechende Anpassung der baulichen Umgebung ist damit ein wichtiger Aspekt, der den Bauherren verdeutlicht werden muss. Außerdem sollte das häufig genannte Vorurteil bezüglich der enormen Baukosten für *barrierearme* Architektur ausgeräumt werden.

Abschließend ist festzustellen, dass die Mitglieder von Baugemeinschaften gegenüber normalen Wohneigentümern den großen Vorteil der Gemeinschaft haben. Man kann sich gegenseitig helfen, unterstützen, füreinander da sein und miteinander leben. Wenn dieser wertvolle Aspekt künftigen Bauherren bewusst ist und der Wille besteht, dieses Potential für ein lebenslanges Bewohnen bis ins Alter zu nutzen, ist die Möglichkeit einer neuen, weiteren Ausrichtung für diese Wohnform gegeben. Eine bauliche Umsetzung dieser Chance in Form von altersgerechter Funktionalität ist dabei unabdingbar.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2060.....	16
Abbildung 2: Vergleich.....	16
Abbildung 3: Vergleich Veränderung der Anteile der Altersgruppe der 30-50-Jährigen	18
Abbildung 4: Veränderung der durchschnittlichen Lebenserwartung bei der Geburt bei Jungen und Mädchen.....	19
Abbildung 5: Veränderung der ferneren Lebenserwartung bei Jungen und Mädchen am Beispiel eines 60-Jährigen/einer	19
Abbildung 6: Veränderung der ferneren Lebenserwartung mit zunehmendem Alter bei Jungen und Mädchen.....	19
Abbildung 7: Gemeinsam Wohnen im Alter, Baugemeinschaft in Tübingen: 1. OG mit zwei Wohneinheiten und Gemeinschaftsgästezimmer.....	44
Abbildung 8: Gemeinsam Wohnen im Alter, Baugemeinschaft in Tübingen: 3. OG mit Gemeinschaftsterrasse, Gemeinschaftsraum und einer Wohneinheit.....	44
Abbildung 9: Villa Friedrichsberg, Baugemeinschaft in Hamburg: EG mit barrierefreiem Zugang in Form einer Rampe	46
Abbildung 10: Villa Friedrichsberg, Baugemeinschaft in Hamburg, 3. OG mit zwei Wohneinheiten...	46
Abbildung 11: Geschlecht.....	99
Abbildung 12: Alter.....	99
Abbildung 13: Familienstand.....	99
Abbildung 14: Kinder.....	99
Abbildung 15: Anzahl Kinder	99
Abbildung 16: Kinder in der BG lebend	99
Abbildung 17: Übersicht und Zusammensetzung der beiden Haushaltstypen.....	100
Abbildung 18: Beruflicher Abschluss	100
Abbildung 19: Berufliche Situation.....	100
Abbildung 20: Zufriedenheit mit dem Leben in der Baugemeinschaft.....	101
Abbildung 21: Zufriedenheit der seit mind. 9 Jahren bestehenden Baugemeinschaften.....	101
Abbildung 22: Zufriedenheit der seit 4/5 Jahren bestehenden Baugemeinschaften.....	101
Abbildung 23: Zufriedenheit der neuen/max. 2 Jahre alten Baugemeinschaften.....	101
Abbildung 24: Gründe für das Leben in der BG – vorgegebene Antwortmöglichkeiten	102
Abbildung 25: Gründe für das Leben in der BG – frei formulierte Antworten.....	102
Abbildung 26: Drei formulierte Antworten – inwiefern die angegebenen Ziele, warum man in einer BG lebt, erreicht wurden	103

Abbildung 27: Gebäudetyp I – Altbau oder Neubau.....	105
Abbildung 28: Gebäudetyp II – Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus	105
Abbildung 29: Kombination aus Gebäudetyp I und II – gemäß der befragten Bewohner.....	105
Abbildung 30: Gründe für Wahl des Altbaus – bei Altbauten als MFH	105
Abbildung 31: Gründe für die Wahl des Mehrfamilienhauses – bei Altbauten als MFH	105
Abbildung 32: Gründe für Wahl des Neubaus – bei Neubauten als MFH	106
Abbildung 33: Gründe für Wahl des MFH – bei Neubauten als MFH.....	106
Abbildung 34: Gründe für Wahl des Neubaus – bei Neubauten als EFH	107
Abbildung 35: Gründe für Wahl des Einfamilienhauses – bei Neubauten als EFH	107
Abbildung 36: Gründe für die Wahl des Stadtteils – vorgegebene Antwortmöglichkeiten.....	108
Abbildung 37: Gründe für die Wahl des Stadtteils – frei formulierte Antworten.....	108
Abbildung 38: Hoher Kinderanteil wichtig	110
Abbildung 39: Hoher Kinderanteil wichtig – Haushaltstyp I.....	110
Abbildung 40: Hoher Kinderanteil wichtig – Haushaltstyp 2	110
Abbildung 41: Gründe für einen gewollten hohen Kinderanteil	111
Abbildung 42: Gründe für einen gewollten hohen Kinderanteil – Haushaltstyp I.....	111
Abbildung 43: Gründe für einen gewollten hohen Kinderanteil – Haushaltstyp II	111
Abbildung 44: Gründe für die Besorgnis über den demographischen Wandel – vorgegebene Antwortmöglichkeiten und frei formulierte Antworten.....	112
Abbildung 45: Beachtung Alter der Bauherren vor Planung	113
Abbildung 46: Gründe für Beachtung Alter der Bauherren vor Planung.....	113
Abbildung 47: Gleichaltrigkeit als Grund für Beachtung Alter der Bauherren vor Planung – Vergleich Haushaltstyp I und II	113
Abbildung 48: Vorhaben BG bis ins Alter zu bewohnen.....	113
Abbildung 49: Vorhaben BG bis ins Alter zu bewohnen – Haushaltstyp I.....	113
Abbildung 50: Vorhaben BG bis ins Alter bewohnen – Haushaltstyp II.....	113
Abbildung 51: Unterstützung im Alter erwartet.....	114
Abbildung 52: Unterstützung im Alter erwartet durch.....	114
Abbildung 53: Altersgerechte Funktionalität beachtet – architektonische Mittel	115
Abbildung 54: Altersgerechte Funktionalität beachtet.....	116
Abbildung 55: Altersgerechte Funktionalität wichtig.....	116
Abbildung 56: Wenn altersgerechte Funktionalität wichtig, dann auch beachtet.....	116
Abbildung 57: Zusammenhang zwischen BG als Wohnalternative im Alter und altersgerechter Funktionalität.....	117

Abbildung 58: Zusammenhang zwischen Vorhaben BG bis ins Alter bewohnen und altersgerechter Funktionalität 117

Die Fotos der Baugemeinschaften stammen von der Autorin.

Literaturverzeichnis

- BAGSO (Hrsg.) (2005) *Ergebnisse einer Befragung zum Thema „Wohnen im Alter“.* Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisation e.V. Bonn: BAGSO
- BANSE, J.; MÖBIUS, M.; DEILMANN, C. (2008) *Wohnen im Alter 60+. Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Dresden.* IÖR Texte 156. Dresden: Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR)
- BBR (2009) *Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft.* Kompetenzzentrum der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ (Hrsg) Berlin: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR
- BMVBS (2009) *Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland.* Band 2. Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- DEILMANN, C.; EFFENBERGER, K.-H. (2004) *Sachsen 2050 - Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt.* IÖR Texte 145. Dresden: Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR)
- DESTATIS (2009) *Bevölkerung Deutschlands bis 2060 - 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.* Wiesbaden: Statistisches Bundesamt
- ERDINGER, S.; LERCH, H.; LENTZE, S. (2007) *Barrierearm – Realisierung eines neuen Begriffes. Kompendium kostengünstiger Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren im Wohnungsbestand.* Reihe Bauforschung für die Praxis, 81. Stuttgart: Fraunhofer-IRB
- GLATTER, J.; MALLY, K.; SIEDHOFF, M.; PETROSCHKA, M. (2009) *Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2009.* Dresden: Technische Universität Dresden. Institut für Geographie, Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie
- HARLANDER, T.; KUHN, G (2010) *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands.* Stuttgart: Dt. Sparkassenverlag
- HOLFELD, M. (2008) *Barrierefreie Lebensräume. Bauen und Wohnen ohne Hindernisse.* Berlin: Huss-Medien GmbH
- KAUFMANN, F.-X. (2005) *Schrumpfende Gesellschaft. Vom Bevölkerungsrückgang und seinen Folgen.* Frankfurt a.M.: Suhrkamp
- KRÄMER, S. (2002) *Wohnbauen in Deutschland.* Stuttgart, Ludwigsburg: Karl Krämer Verlag; Wüstenrot Stiftung
- KRÄMER, S. (2008) *Demographischer Wandel – neue Wohnformen im Alter?. In: SOZIALWISSENSCHAFTEN UND BERUFSPRAXIS (SuB) 31. Jg. Heft 2 (S.337-349)* Hamburg: Berufsverbandes Deutscher Soziologinnen und Soziologen e. V.
- KRÄMER, S.; KUHN, G. (2009) *Städte und Baugemeinschaften.* Stuttgart, Ludwigsburg: Karl Krämer Verlag, Wüstenrot Stiftung
- KREMER-PREIß U., STOLARZ, H. (2003) *Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung.* Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe
- KRÖHNERT, S.; MEDICUS, F.; KLINGHOLZ, R. (2007) *Die demographische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig sind Deutschlands Regionen.* München: DTV

- LIESE, J. (2008) Die Baugemeinschaft – ein Wohnbaumodell mit Zukunft. In: DETAIL KONZEPT – ZEITSCHRIFT FÜR ARCHITEKTUR + BAUDETAIL. Serie 2008, 9 *Gemeinsam Wohnen* (S. 902-906) München: Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG
- OPASCHOWSKI, H. (2005) *Besser leben – schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft*. Schriftreihe/ Bundeszentrale für Politische Bildung, 531. Bonn: BpB
- RAU, U.; FEDDERSEN, E. (2008) *Barrierefrei. Bauen für die Zukunft*. Berlin: Bauwerk
- SAUP, W. (1993) *Alter und Umwelt. Eine Einführung in die ökologische Gerontologie*. Stuttgart: Kohlhammer
- SCHERF, H. (2007) *Grau ist bunt. Was im Alter möglich ist*. Freiburg: Herder
- STLA (2009) *5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025*. Kamenz: 2009

Anhang 1. Befragung zur Diplomarbeit „Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit von Baugemeinschaften“

Liebe Bewohner und Bewohnerinnen der Baugemeinschaft,

Mein Name ist Anne-Kathrin Widany. Ich studiere Architektur an der TU Dresden und schreibe in diesem Wintersemester (06.10.2010 – 26.01.2011) meine Diplomarbeit am Lehrstuhl für Sozial- und Gesundheitsbauten bei Professor Schmieg. Im Rahmen dieser Diplomarbeit untersuche ich das Thema Baugemeinschaften als mögliche Wohnform für Wohnen im Alter und mache deshalb folgende Erhebung. Befragt werden verschiedene Bewohner Dresdner Baugemeinschaften ohne vorheriges Sortieren. Die Baugemeinschaften habe ich durch Internetrecherche, Kontakt mit Frau Marion Kempe vom bauforum e.V. oder Kontakt zu den jeweiligen Architekturbüros gefunden und ausgewählt. Ich bitte Sie den Fragebogen auszufüllen, auch dann, wenn „Barrierefreiheit“ kein Thema für Sie ist. Natürlich werden alle Daten vertraulich behandelt. Es werden keinerlei Namen der Bewohner erfasst. Es erfolgt lediglich eine vergleichende Auswertung der Daten zur Verwendung in meiner Diplomarbeit.

Ich habe mich bemüht, Ihnen die Mitarbeit so einfach wie möglich zu machen. Es sind entweder ja/nein Fragen, Entscheidungsfragen oder Fragen mit Mehrfachantwortmöglichkeiten. Sie finden immer einen entsprechenden Hinweis an den Fragen. Bei einer Frage werden Sie gebeten, Ihre eigene Meinung aufzuschreiben.

Das Ausfüllen des Fragebogens wird maximal 5 Minuten in Anspruch nehmen. Ich freue mich, dass Sie bereit sind diesen Fragebogen auszufüllen.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Fragebogen Bewohner Baugemeinschaften

A Allgemeine Daten

A1 Sind sie weiblich¹
 männlich²

A2 Alter jünger als 21 Jahre¹
 21 – 45 Jahre²
 45 – 65 Jahre³
 älter als 65 Jahre⁴

A3 Familienstand ledig¹
 verheiratet / in Partnerschaft lebend²

A4 Haben Sie Kinder? nein²
 ja¹

A4a 1 Kind¹
 2 Kinder²
 3 Kinder³
 4 Kinder und mehr⁴

A5 Bewohnen Ihre Kinder die Baugemeinschaft mit Ihnen? ja¹
 nein²

A6 Höchster beruflicher Abschluss Hochschule¹
 Fachschule, Ingenieurschule, Handelsakademie²
 Meisterprüfung³
 Lehre bzw. Facharbeiterabschluss⁴
 ohne beruflichen Abschluss⁵

A7 Berufliche Situation Student/in¹
 Hausfrau/-mann²
 Arbeitssuchende/r³
 Rentner/in⁴
 Arbeiter/in⁵
 Angestellte/r⁶
 Beamte/r⁷
 Selbstständige/r⁸

B Baugemeinschaft

(im Folgenden BG genannt)

B1 Warum wohnen Sie in einer BG? (mehrere Antworten möglich) ja¹ nein⁰

- Kostenersparnis
 Zusammenleben mit mehreren Menschen/ Familien
 Unterstützung und Geborgenheit in der Gemeinschaft im Alter
 sonstiges _____

B2 Aus welchem Grund leben Sie in diesem Stadtteil Dresdens? ja¹ nein⁰
 (mehrere Antworten möglich)

- soziales Umfeld
 räumliches Umfeld/ Natur- bzw. Stadtnähe
 Infrastruktur/ Mobilität/ ÖPNV
 sonstiges _____

Aus welchem Grund haben Sie für Ihre BG folgende Gebäudetypen gewählt?
 (Bitte jeweils einen Gebäudetypen auswählen; mehrere Antworten möglich) ja¹ nein⁰

- | | | | |
|------|--|-------------|--|
| B3a | Altbau ¹ | <u>oder</u> | Neubau ² |
| B3a1 | <input type="checkbox"/> Kostenersparnis
<input type="checkbox"/> vorhandenes Gebäude
<input type="checkbox"/> architektonischer Wert des Gebäudes
<input type="checkbox"/> sonstiges _____ | | B3a2 <input type="checkbox"/> architektonische Freiheit
<input type="checkbox"/> Immobilie als Altersvorsorge
<input type="checkbox"/> sonstiges _____ |

- | | | | |
|------|--|-------------|--|
| B3b | Einfamilienhaus ¹ | <u>oder</u> | Mehrfamilienhaus ² |
| B3b1 | <input type="checkbox"/> Privatsphäre
<input type="checkbox"/> Immobilie als Altersvorsorge
<input type="checkbox"/> architektonische Freiheit
<input type="checkbox"/> sonstiges _____ | | B3b2 <input type="checkbox"/> engerer sozialer Kontakt
<input type="checkbox"/> Kostenersparnis
<input type="checkbox"/> vorhandenes Gebäude
<input type="checkbox"/> sonstiges _____ |

B4 Kannten Sie die anderen Bauherren vor Beginn der Planung? ja¹
 nein²

B5 Haben Sie privaten Kontakt untereinander? (gemeinsame Unternehmungen, Grillabende, Feste o.Ä.) ja¹
 nein²

B6 Ist Ihnen dieser private Kontakt zu den anderen Parteien wichtig? ja¹
 nein²

B7 Spielte das Alter der anderen Bauherren eine Rolle für Sie? (nur eine Antwort möglich)

- ja¹, damit B7a gleichaltrige Parteien gemeinsam alt werden¹
 mehrere Generationen miteinander leben²
 nein²

B8 War Ihnen ein hoher Kinderanteil in der BG wichtig? (mehrere Antworten möglich)

- ja¹, weil B8a gesicherte Unterstützung im Alter ja¹ nein⁰
 „Leben“ in der BG
 Freunde für eigene Kinder
 sonstiges _____
 nein²

B9 Wie zufrieden sind Sie mit dem Leben in der BG? sehr zufrieden¹

- zufrieden²
 weniger zufrieden³
 unzufrieden⁴

B10 Haben Sie Ihre unter B1 angegebenen Ziele erreicht? ja¹
(Gründe für das Wohnen in einer BG) nein²

B11 Wieso bzw. wieso nicht? _____

B12 Würden Sie eine BG als Wohneigentum weiterempfehlen? ja¹
 nein²

C Nachhaltigkeit

C1 Macht Ihnen der demographische Wandel (schrumpfende Bevölkerung, sinkende Geburtenrate, Verschiebung der Alterspyramide) Sorgen? (mehrere Antworten möglich)
ja¹ nein⁰

- ja¹, weil C1a quantitatives Unverhältnis der Generationen (Bevölkerungspyramide)
- niedrigste Geburtenrate der Welt (relativ zur Einwohnerzahl)
 - enormer Kostenanstieg im System der sozialen Versorgung und Renten-, Pflege- und Krankenversicherungen
 - Alterung der Gesellschaft
 - sonstiges _____
- nein²

C2 Sind Immobilien für Sie ein maßgeblicher Beitrag zur Altersvorsorge? ja¹
 nein²

C3 Haben Sie bei der Planung der BG konkret die Nutzung der Immobilie als Altersvorsorge für Ihre Kinder bedacht? ja¹
 nein²

C4 Haben Sie bei der architektonischen Planung auf altersgerechte Funktionalität geachtet? (mehrere Antworten möglich)

- ja¹, durch C4a rollstuhlgerechte Flure und Türen ja¹ nein⁰
- Aufzug / Lift
 - stufenloser Eingang/ zusätzliche Rampe
 - begehbare Duschen
 - sonstiges _____
- nein²

C5 Ist Ihnen Barrierefreiheit und altersgerechte Funktionalität in Ihrem Haus/ Ihrer Wohnung wichtig? ja¹
 nein²

C6 Beabsichtigen Sie, die Baugemeinschaft gemeinsam mit den anderen Parteien bis ins Alter zu bewohnen? ja¹
 nein²

Anhang 2. Pläne der 13 bewerteten Baugemeinschaften

Im folgenden Anhang werden die Grundrisse und teilweise Lagepläne der 13 bewerteten Baugemeinschaften dargestellt. Es wurden nur die relevanten Geschosse dargestellt, eventuelle Kellergeschosse und Dachböden wurden deswegen nicht beachtet. Die Möblierungen sind als Orientierung zu verstehen und nicht zwingend in den jeweiligen Wohneinheiten derart umgesetzt.

Die Planunterlagen wurden der Autorin in unterschiedlichen Formaten durch die Architekten oder Bewohner der Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt. Sämtliche Zeichnungen in der Arbeit und im Anhang stammen allerdings von der Autorin selbst, gezeichnet mit AutoCAD Architecture 2009.

Um die Anonymität der Bewohner zu wahren, werden die Grundrisse in der Veröffentlichung nicht dargestellt. Sie sind auf Nachfrage bei der Autorin einsehbar und ggf. auch erhältlich.