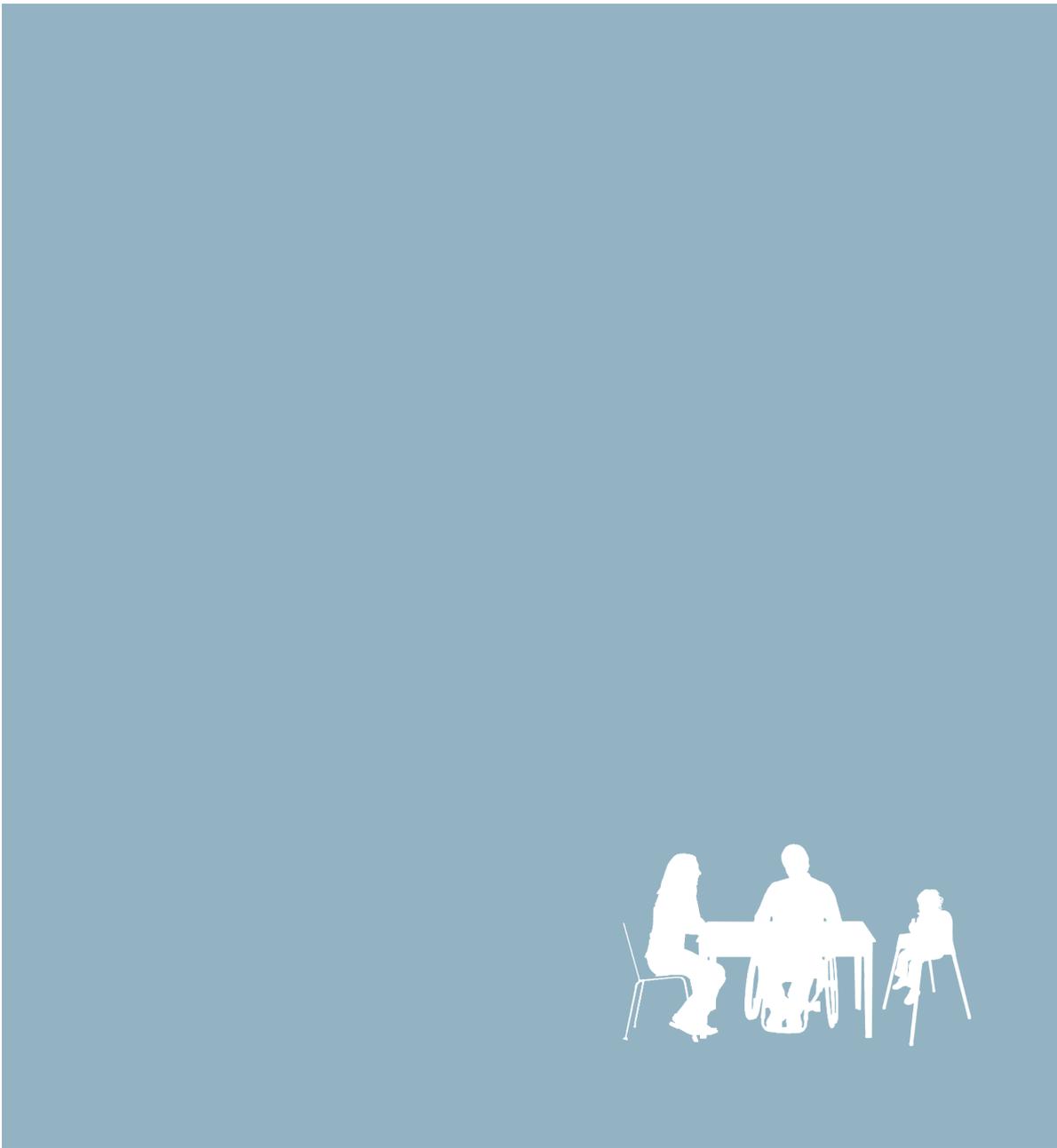




Freiham – ein inklusiver Stadtteil

Planung und Umsetzung von Wohnprojekten unter inklusiven Gesichtspunkten



Impressum

Herausgeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung Bezirk West
Blumenstraße 28 b
80331 München
www.muenchen.de

In Kooperation mit:

Planungsbüro Skorka
Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung
Bichlmairstraße 8
82061 Neuried

AfA Arbeitsgruppe
für Sozialplanung und Altersforschung
Spiegelstraße 4
81241 München

Martina Schneider, stadt-raum-planung
Büro für Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Metzstraße 15
81667 München

Inhalt und Redaktion

Agnes Harder, Landeshauptstadt München
Ulrich Benz, Landeshauptstadt München
Herbert Morguet, Landeshauptstadt München
Planungsbüro Skorka
Martina Schneider stadt-raum-planung

Einführung

Im Stadtteil Freiam Nord sollen ca. 20.000 Bewohnerinnen und Bewohner ein neues Zuhause finden. Ziel für ein inklusives Freiam ist es, eine eigenständige Lebensführung und ein selbstverständliches Miteinander zu ermöglichen. Hierzu bedarf es vielfältiger Voraussetzungen, u.a. den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein entsprechend der unterschiedlichen Bedürfnisse passendes Wohnangebot bereitzustellen. Im Hinblick auf Inklusion sind dabei in besonderer Weise die Anforderungen, die sich auf Grund der verschiedenen Einschränkungen ergeben, zu berücksichtigen. Die Frage eines passenden Wohnraumangebotes betrifft dabei nicht nur Menschen mit Behinderungen selbst, sondern auch deren Familienmitglieder und Mitbewohnerinnen und Mitbewohner.

Ein vielfältiges, barrierefreies Wohnangebot im Stadtteil mit flexibel nutzbaren Grundrissen bietet den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern von Freiam die Möglichkeit, auch in sich ändernden Lebenssituationen, z.B. im Fall einer Erkrankung, der Geburt eines Kindes mit Behinderungen oder im Alter bzw. im Fall eines Pflegebedarfes, im gewohnten Viertel bzw. in der eigenen Wohnung zu verbleiben.

Um den Anforderungen an den inklusiven Ausbau des neuen Stadtteils gerecht zu werden, hat die Stadt München diese Handreichung für die barrierefreie Ausgestaltung der neu zu errichtenden Wohnanlagen erarbeitet. Grundlage sind die Bayerische Bauordnung (BayBO), die DIN 18040 Teil 2, Barrierefreie Wohnungen und 18040 Teil 3, Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, sowie erläuternd die Baurechtlichen Anforderungen Barrierefrei Bauen, Stand April 2015 der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Die Angaben sollen den Planenden und Bauverantwortlichen als Hilfestellung bei der Planung von Wohnprojekten unter inklusiven Gesichtspunkten dienen.

Wichtige Grundlagen für einen inklusiven Stadtteil schafft bereits der Bebauungsplan. Darüber hinaus beinhaltet der Katalog der Zuschlagskriterien für die Vergabe der ausgeschriebenen Wohnungsgrundstücke mehrere Inklusionsthemen wie z.B. Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume oder gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten. Die Umsetzung der ausgewählten Bausteine wird vertraglich festgelegt und begleitet.

1. Anteil an barrierefreien und rollstuhlgerechter Wohnungen

1.1 Barrierefreie Wohnungen

In den Wohngebäuden in Freiam soll ein gegenüber den Anforderungen nach BayBO erhöhter Anteil an barrierefreien Wohnungen entstehen. Es wird ein Anteil von mindestens 50% und möglichst 75% an barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040-2 angestrebt.

1.2 Rollstuhlgerechte Wohnungen

Menschen im Rollstuhl sind in besonderem Maß auf eine geeignete Wohnung angewiesen. Für eine Eignung ist insbesondere die bauliche und statische Grundstruktur eines Wohngebäudes zu berücksichtigen, z.B. bei der Planung der Raumgrößen für notwendige Bewegungsflächen oder die Öffnungsbreiten von Türen. Ein nachträgliches Versetzen von Wänden, eine

Verbreiterung von Fluren oder eine Vergrößerung eines Badezimmers sind vielfach baulich gar nicht oder nur mit extrem hohem finanziellen Aufwand möglich.

In Freiam sollen daher verstärkt bereits bei der Erstellung der Projekte rollstuhlgerechte Wohnungen realisiert werden. Das Angebot sollte im Hinblick auf Größe, Lage und Ausgestaltung sowie Preissegment vielfältig und für verschiedene Haushaltsgrößen geeignet sein. Die rollstuhlgerechten Wohnungen sollten in den Wohnanlagen kleinräumig eingestreut angeordnet werden.

Es wird ein Mindestanteil von 2% rollstuhlgerechter Wohnungen je Bauvorhaben angestrebt.

2. Erschließung innerhalb der Gebäude

2.1 Erschließungssystem

Durch die Ausformung der Gebäude und deren Erschließungssysteme sollen Kommunikationszonen und attraktive gemeinschaftlich genutzte Zonen entstehen. So können z.B. Laubengangsysteme oder Flurbereiche mit Aufweitungen nutzbare Nischen ermöglichen, die sich Bewohnerinnen und Bewohner aneignen können. Auf diese Weise werden Teilhabe und Miteinander gefördert.

2.2 Barrierefreie Zugänglichkeit

Im Hinblick auf Teilhabe von Menschen mit Behinderungen und Komfort für Senioren oder Eltern mit Kleinkindern ist eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen sowie der dazugehörigen Nebenräume (z.B. Waschküche, Gemeinschaftsräume) und der Tiefgarage sinnvoll.

Auf diese Weise sind gegenseitige Besuche und ein Verlassen der Wohnung auch für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen einfach und selbstverständlich möglich.

Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen und aller Geschosse ist eine wesentliche Grundvoraussetzung in der Ausschreibung von Wohnbauprojekten in Freiam.

2.3 Orientierungssysteme

Im Gebäude werden Orientierungssysteme für sensorische und kognitive Einschränkungen empfohlen. Hierzu gehören taktile Orientierungshilfen im Eingangsbereich und in den einzelnen Stockwerken (z.B. über taktile erfassbare Informationen an den Handläufen), gut lesbare und kontrastreich gestaltete Namensschilder sowie leicht verständliche Orientierungshilfen.

Funktions- und Gemeinschaftsräume sollen leicht auffindbar im Gebäude angeordnet werden. Hinweise zu den gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen erleichtern die Auffindbarkeit.

2.4 Treppen

Es wird eine Ausbildung der Treppen inklusive der Handläufe entsprechend den Vorgaben der DIN 18040, Teil 2 empfohlen.

3. Wohnungsgrundrisse und besondere Wohnformen

3.1 Wohnungsgrundrisse

Im Hinblick auf unterschiedliche Bedürfnisse und veränderte Lebensphasen und -situationen sind flexible Grundrisse von Vorteil. Das bedeutet, dass die Wohnung, z.B. nach dem Auszug der Kinder, für andere Formen des Zusammenlebens geeignet sein sollte (z.B. Teile abtrennbar und wieder zu vermieten nach Wegzug eines Haushaltsmitglieds).

Statische Systeme innerhalb der Wohnung sollten eine hohe Flexibilität zulassen, um die gesamte Wohnfläche unterschiedlich einteilen zu können. So kann auf unterschiedliche Lebenssituationen reagiert werden (Zusammenschalten/Trennen einzelner Räume). Auf diese Weise lassen sich u.U. auch zusätzliche Bewegungsflächen nutzbar machen (Räume vergrößern), um auf Einschränkungen der Mobilität oder die Bedürfnisse von Menschen im Rollstuhl zu reagieren („Loft“ leicht herausnehmbare Innenwände...).

Bei der Festlegung von Grundrissgrößen sollten die Belange von Flexibilität sorgfältig abgewogen werden. Bereits 10 - 20 cm größere Abmessungen von Räumen bewirken mitunter deutlich mehr Flexibilität hinsichtlich der Möglichkeiten zur Anordnung von Möbeln und notwendigen Bewegungsflächen.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -formen innerhalb einer Wohnanlage führen zu einer langfristigen Flexibilität (Umzug in eine andere Wohnung bei Bedarf) und zu gemischten Bevölkerungsstrukturen.

3.2 Fenster

Für Menschen im Rollstuhl oder für Menschen, die nicht lange stehen können, ist es wichtig einen Ausblick aus der Wohnung in sitzender Position zu ermöglichen.

Daher sollten in möglichst vielen Aufenthaltsräumen einer Wohnung Fenster vorhanden sein, die dies ermöglichen, mindestens aber bei einem Aufenthaltsraum. Bei rollstuhlgerechten Wohnungen müssen alle Aufenthaltsräume ein entsprechendes Fenster aufweisen. Bei der Ausführung sind geeignete Absturzsicherungen gemäß BayBO (in 70 cm Höhe) vorzusehen.

3.3 Der Wohnung zugeordnete private Freisitze

Für Menschen mit eingeschränktem Mobilitätsradius oder Unsicherheiten im Umgang mit anderen Menschen ist ein der Wohnung zugeordneter, privater Freiraum besonders wichtig. Dieser sollte daher eine gute Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit aufweisen.

Bei rollstuhlgerechten Wohnungen muss der Übergang vom Wohnraum zum Freiraum schwellenlos ausgestaltet werden. Auch bei möglichst vielen barrierefreien Wohnungen sollte dies der Fall sein.

Bei der Dimensionierung der Fläche sind die notwendigen Bewegungsflächen für Mobilitätshilfen zu beachten. Für jede rollstuhlgerechte Wohnung sollte ein privater Freisitz in Form von Balkon, Loggia oder Terrasse mit mindestens 1,70 m lichter Tiefe und mindestens 3 m² Fläche vorgesehen werden.

3.4 Besondere Wohnformen

Gemeinschaftliche und unterstützte Wohnformen bieten für einige Menschen die Möglichkeit einer selbständigen Lebensführung. Die kleinräumige Einbindung solcher Wohngruppen in die unterschiedlichen Wohnbauprojekte bietet die Möglichkeit, neben dem Zusammenleben innerhalb der Wohngruppe auch Kontakte zur übrigen Bewohnerschaft zu knüpfen und sich die direkte Umgebung und das Quartier vertraut zu machen. Dies kann für einzelne Bewohner oder Bewohnerinnen der Gruppen eine spätere eigenständige Organisation des Alltags unterstützen.

In Freihäusern soll eine breite Vielfalt gemeinschaftlicher und unterstützter Wohnformen ermöglicht werden. Daher sollen die baulichen Voraussetzungen zur Einrichtung von Wohnformen für bestimmte Gruppen innerhalb der Wohnbauprojekte geschaffen werden.

Die Wohnungsgrundrisse für solche Gruppen verbinden bis zu acht Apartments oder Einzelzimmer mit entsprechenden Gemeinschafts- und Wohnnebenräumen zu einer Einheit.

Um eine langfristige Flexibilität zu sichern sollten diese ggf. so geplant werden, dass die Wohneinheit später auch in mehrere, kleinere Einheiten aufgeteilt werden kann.

Die Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat bei der Suche nach geeigneten Betreibern und Standorten sowie bei organisatorischen Fragen zur Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung von inklusiven Wohnprojekten in der Wohnanlage wird empfohlen.

4. Gemeinschaftsräume und -flächen

4.1 Gemeinschaftsräume

Nachbarschaftliche Kontakte und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben werden durch gemeinsame Aktivitäten in Gemeinschaftsräumen gefördert. Diese sind ein wesentlicher Faktor für inklusives Wohnen. Die einzelnen Wohnbauprojekte sollen Gemeinschaftsräume für geeignete Nutzungen anbieten. Dies können z.B. Gruppenräume, Werkstätten, Spielbereiche o.ä. sein.

Um das Nutzungsspektrum zu erweitern, doppelte Angebote zu vermeiden und eine Vernetzung zu benachbarten Wohnbauprojekten und ins Quartier hinein zu erreichen, sollten Schwerpunkte der Gemeinschaftsnutzungen frühzeitig zwischen den einzelnen Wohnbauträgern abgestimmt werden.

Die Einrichtung eines Gemeinschaftsraums mit einer Mindestgröße von 40 m² je Bauvorhaben ist daher ein Ziel für die Umsetzung. Der Raum darf nicht im Keller liegen und soll dauerhaft mit der gemeinschaftlichen Nutzung belegt werden.

4.2 Gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen

Gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen bieten gute Kontaktmöglichkeiten und Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten innerhalb der Hausgemeinschaft. Auf Grund der Lage abseits von öffentlich zugänglichen Bereichen bieten sie Intimität, Rückzug und Überschaubarkeit.

4.3 Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen

Die Freiflächen von Wohnanlagen können durch die Anordnung und Ausgestaltung der Flächen und Angebote zu alltäglichen Treffpunkten der Bewohnerinnen und Bewohner werden. Sie bilden damit einen wichtigen Baustein für eine inklusiv ausgestaltete Wohnanlage.

Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen sollen Aufenthalts- und Aktionsräume

für verschiedene Altersgruppen sowie für Menschen mit unterschiedlichen motorischen, sensorischen und kognitiven Fähigkeiten bieten. Durch vielfältige Möglichkeiten des Aufenthalts sollen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Bewohnergruppen attraktive Angebote entstehen.

Es werden Gestaltungskonzepte angestrebt, die eine gemeinsame Nutzung und Begegnung der Bewohner ermöglichen bzw. initiieren. Freiraumelemente sollen unter anderem bei den Spielplätzen einen hohen Aufforderungscharakter aufweisen und eine Aneignung der Fläche durch die Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen. In den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen sind ausreichende Sitzgelegenheiten vorzusehen.

4.4 Barrierefreiheit der Gemeinschaftsräume und -flächen

Auf Grund der Ausrichtung auf Gemeinschaft ist die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Gemeinschaftsräumen und -flächen besonders wichtig. Alle der Wohnanlage zugeordneten Gemeinschaftsräume und -freiflächen müssen in allen der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Teilen barrierefrei zugänglich und ausgestaltet sein. Sind WCs und / oder Küchen vorgesehen, sollten diese nach Möglichkeit uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Sie sollen zentral gelegen und gut auffindbar in der Wohnanlage angeordnet werden.

5. Funktions- und Abstellräume

5.1 Zugänglichkeit von Funktions- und Abstellräumen

Um eine eigenständige Lebensführung im Alltag zu unterstützen, sollen alle der Wohnanlage zugeordneten Funktionsräume, wie z.B. Tiefgaragen, Abstellflächen für Müllbehälter, Waschkeller, Abstellräume, etc. in allen der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Teilen barrierefrei zugänglich und ausgestaltet sein.

5.2 Aufstellflächen

Für Rollatoren, Kinderwägen, Scooter u.ä. sollen in unmittelbarer Nähe zu einem geeigneten Lift Aufstellflächen vorgesehen werden. Die Aufstellflächen sollten so gestaltet werden, dass die Gegenstände vor Diebstahl gesichert werden können.

6. Stellplätze

6.1 Behindertengerechte Stellplätze

Die Nutzung eines eigenen Pkw kann für Menschen mit Einschränkungen der Mobilität eine wichtige Voraussetzung für Eigenständigkeit und Teilhabe sein. Befinden sich diese Stellplätze in der Tiefgarage, so sind sie in unmittelbarer Nähe zu einem für Rollstuhlfahrer geeigneten Lift anzuordnen.

Deshalb wird empfohlen, für jede rollstuhlgerechte Wohnung einen rollstuhlgerechten Stellplatz und für alle übrigen Wohnungen mindestens 2 % der erforderlichen Stellplätze barrierefrei herzustellen.

6.2 Anordnung von Bewegungsflächen

Durch geschickte Planung können behindertengerechte Pkw-Stellplätze platzsparend angeordnet werden. So kann z.B. der Zugangsbereich zu Treppenhäusern mitgenutzt werden oder die Bewegungsfläche wird zwischen zwei behindertengerechten Stellplätzen angeordnet und kann für beide Stellplätze genutzt werden.

6.3 Flexible Gestaltung der Tiefgarage

Eine langfristige Flexibilität der Tiefgarage durch ein geeignetes Stützenraster kann ermöglichen, dass nachträglich drei Stellplätze in zwei behindertengerechte Stellplätze umgewandelt werden können.

7. Barrierefreie Ausbildung der Freiflächen von Wohnanlagen

7.1 Barrierefreie Ausgestaltung

Die den Wohnanlagen zugeordneten Freiflächen müssen barrierefrei entsprechend DIN 18040, Teil 3 ausgebildet werden. Dabei ist im Besonderen auf die Herstellung von durchgängig barrierefreien Wegeketten vom Gebäude zu den gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und zum öffentlichen Raum zu achten.

7.2 Orientierung

Der Aufbau eines Orientierungssystems für Menschen mit sensorischen Einschränkungen wird empfohlen. Die verschiedenen Fähigkeiten zur Wahrnehmung bei sensorischen und kognitiven Einschränkungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Das Orientierungssystem soll darauf

ausgerichtet sein, dass sich alle Menschen eigenständig in der Wohnanlage bewegen können.

7.3 Beleuchtung

Die Beleuchtung von privaten Zuwegen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen sollten entsprechend des veränderten Sehverhaltens älterer Menschen blendfrei ausgebildet werden. Übergänge zu öffentlichen Flächen sollten so auszuleuchten sein, dass Veränderungen in der Leuchtdichte ohne abrupte Hell-Dunkel-Kontraste erfolgen. Hier sollten auch die Übergänge von den öffentlichen Räumen zu den privaten Flächen abgestimmt werden. Es wird auf das Beleuchtungskonzept der Stadt München für Freiham hingewiesen.

