

# Alltagsgerecht Bauen

## Wohnen mit Weitblick: Wohnungswirtschaft und Architektur im Dialog

Wohnungsbau hat Konjunktur. Zukunftsweisende Konzepte im Quartier sind gefragt: Familiengerecht, seniorenfreundlich und barrierefrei – Wohnen für alle Generationen heißt die vermeintliche Zauberformel. Der Architekt Roman Lichtl spricht lieber vom alltagsgerechten Bauen. Über den Ansatz des Berliner Architekten sprach Insa Lüdtker mit ihm selbst sowie mit einem seiner Bauherren, Thomas Frohne, Technischer Vorstand bbg Berliner Baugenossenschaft eG (bbg).

**Herr Lichtl, der Ruf nach barrierefreiem Wohnraum ist groß, lediglich 2% des Wohnungsbestands sind derzeit altersgerecht ausgelegt. Mit welchen architektonischen Angeboten gehen Sie auf die neuen Bewohnerbedürfnisse ein?**

**Roman Lichtl:** Ja, diese Zahlen sind bemerkenswert, besonders wenn wir uns die demografischen Verschiebungen in den nächsten 15 Jahren bewusst machen. Als Architekt kann ich in dieser Hinsicht jetzt schon vordenken bzw. vorplanen – ich spreche hier deshalb statt vom alters- vom alltagsgerechten Bauen. Damit meine ich ein ganzheitliches Komfortangebot für ein selbstbestimmtes Leben aller Generationen. Eine Wohnung und auch das gesamte Wohnumfeld soll Menschen eine unkomplizierte Alltagsbewältigung ermöglichen, egal in welcher Lebenssituation sie sich befinden und ohne zu stigmatisieren.

Bei Neubauten wie etwa unserem gemeinsamen Projekt, dem bbg-Dorf, sehen wir etwa grundsätzlich lichte Türbreiten von einem Meter vor, und Schwellen bauen wir erst gar nicht ein. Wir versuchen Bauherren dazu zu ermuntern, über das einzelne Gebäude hinaus – im Ensemble – zu denken. Beim bbg-Dorf spielen

etwa gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche eine wichtige Rolle im Hinblick auf ein generationengerechtes Wohnen. Im Bestand sehe ich das differenzierter: Hier gilt es, trotz aller kreativen Ideen mit Bedacht, Bedarf und bauliche Möglichkeiten abzuwägen. Da kann es sogar sinnvoll sein, die leer stehende Wohnung im Erdgeschoss gegenüber herzurichten und dem betagten Bewohner den Umzug zu subventionieren.

**Herr Frohne, wie setzt sich Ihre Bewohnerstruktur in Ihren Beständen altersmäßig zusammen?**

**T. Frohne:** Unsere Genossenschaft umfasst aufgrund ihrer beinahe 130-jährigen Geschichte einen Streubesitz von knapp 7.000 Wohnungen, der sich über fast alle Berliner Bezirke verteilt. Die Bewohnerstruktur ist aber überall ähnlich und altersmäßig sicherlich repräsentativ für die Berliner Bevölkerung. Das Durchschnittsalter unserer knapp 9.000 Mitglieder – also nicht aller Bewohner – beträgt rund 55 Jahre.



Den generationsübergreifenden Ansatz unterstreicht ein zentral gelegenes Gemeinschaftshaus, das die Bewohner für Freizeitaktivitäten oder Feste nutzen können. Neben der verkehrsberuhigten Gestaltung des Wohnumfeldes, das frei von Autoverkehr sein wird, bietet ein Concierge-Service Unterstützung im Alltag.

## Der demografische Wandel ist unumkehrbar. Welche Pläne haben Sie diesbezüglich für das im Jahr 2030?

**T. Frohne:** Wir rüsten schon heute, wo es geht, unsere Wohnungen im Zuge von Wohnungswechsellern oder individuell auf Bewohnerwunsch altersgerecht um. Das bedeutet etwa den Einbau von ebenerdigen Duschen und den Abbau von Schwellen innerhalb der Wohnung oder zum Balkon. Auch Aufzüge und Treppenlifter wurden schon nachträglich an- und eingebaut. Allerdings muss man auch klar sagen, dass die Mehrheit der Wohnungen nun mal in den oberen Geschossen liegt und damit nur bedingt „barrierefrei“ zur Verfügung stehen kann.

## Ist eine durchgängig großzügige und flexible Bauweise nicht unverhältnismäßig teuer – wie hoch schätzen Sie die Mehrkosten für solch eine Investition ein und wann zahlt sich diese aus?

**T. Frohne:** Wir denken als Genossenschaft über mehrere Generationen hinaus. Der Mehrwert liegt in einer sicheren Versorgung unserer Mitglieder möglichst bis ins hohe Alter, deshalb ist der reine Renditeaspekt nicht das Maß aller Dinge. Natürlich muss sich ein Objekt rechnen, aber wir haben hier nicht den Shareholder-Druck wie andere.

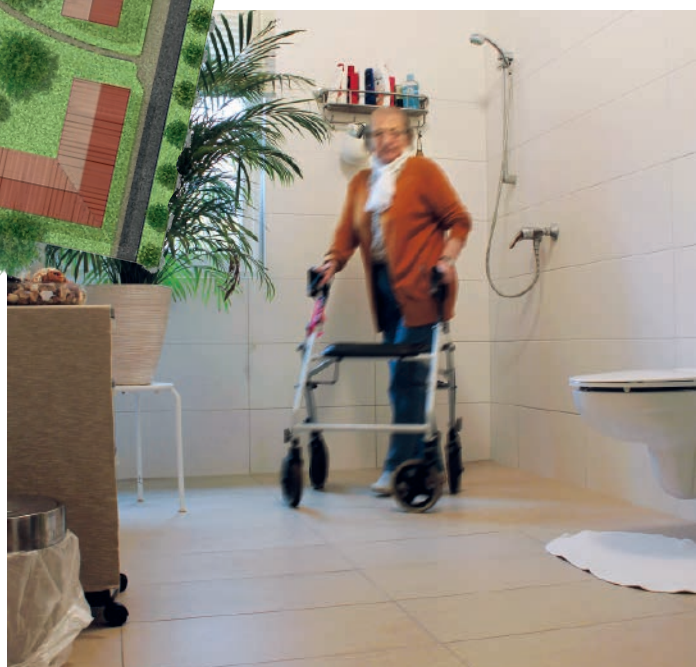
## Wie sieht ein generationengerechtes Wohnumfeld bzw. Quartier aus?

**T. Frohne:** Wir sorgen in Teilen selbst für eine solche Ausstattung, indem wir versuchen, unseren Bewohnern altersgerechte Angebote zu machen, angefangen von Freizeitaktivitäten bis hin zur Vermittlung von Pflegedienstleistungen. Wir beobachten durch unsere Aktivitäten, dass dadurch im Umfeld weitere entsprechende Angebote und Einrichtungen



◀ Das „bbg-Dorf“ wird als Ensemble um einen gemeinschaftlichen Grünraum angelegt. Viergeschossige Riegelbauten nehmen insgesamt 160 Wohneinheiten auf. Sie sind je nach Lebensphase mit 1,5 bis 4 Zimmern unterschiedlich groß geschnitten und von der Haustür bis zum Balkon und Wohnumfeld barrierefrei gestaltet.

Schwellenlos und komfortabel für alle – großzügig gestaltete Türöffnungen und Dusche für Jung und Alt ▼



**Thomas Frohne,**  
Technischer  
Vorstand bbg  
Berliner Baugenossenschaft  
eG (bbg)



**Roman Lichtl, Architekt**

entstehen. In einigen Wohnanlagen haben wir Concierge-Dienste eingerichtet, die bei Bedarf Kontakt zu Anbietern der lokalen Infrastruktur wie z.B. Ärzten, Apotheken und Einzelhandel herstellen. Darüber hinaus haben wir ein Netzwerk mittels Kooperation geschaffen, das soziale Leistungen außerhalb unseres Kerngeschäftes anbietet wie beispielsweise eine Schuldnerberatung, Hilfsmittelberatung, Hilfe vor Vereinsamung, Pflege und im Hinblick auf Freizeitangebote. Diese werden häufig übrigens von unseren Mitgliedern angeboten, wir bieten die Räume dazu. Hier ist unser Motto: „Von Mitgliedern für Mitglieder!“

## Gerade im Alter wollen Menschen Sicherheit. Werden Sie deshalb auch mit stationären Anbietern vor Ort Kooperationen anstreben?

**T. Frohne:** Dieses Feld ist von uns noch nicht so bestellt. Wir haben Versuche hierzu bereits gemacht, die aber von unseren Mitgliedern nicht in der gedachten Form angenommen wurden. Ausschließen werden wir solche Kooperationen für die Zukunft auf keinen Fall.

## Welche Rolle spielen energetische Standards bzw. der Wunsch nach einer ökologischen Bauweise im Hinblick auf generationengerechtes, nachhaltiges Wohnen?

**R. Lichtl:** Unabhängig von den bereits gültigen Standards und Vorgaben würde ich diesem Aspekt im Sinne der Generationengerechtigkeit eine große Bedeutung beimessen. Zudem wachsen Kundenansprüche im Hinblick auf Kostenbewusstsein, Verbraucherschutz und Wohngesundheit.

## Meine Herren, wir schreiben das Jahr 2030 – wie wollen Sie dann selbst einmal wohnen?

**T. Frohne:** Da bin ich 78 und hoffentlich noch fit genug für die jetzt noch vorhandenen Treppen. Allerdings habe ich mir vorgenommen, frühzeitig aufgrund meiner Erfahrungen über späteres, möglichst barrierearmes Wohnen nachzudenken. Auch heute erfreue ich mich schon an einer Dusche mit niedrigem Einstieg. Was für Betagte gut ist, kann ja heute schon nicht schlecht sein.

**R. Lichtl:** Selbst als Architekt von Pflegeeinrichtungen wünsche auch ich mir, zu Hause alt zu werden. Wenn es dort aber irgendwann nicht mehr geht, dann sollte es ein Haus sein, das mit seiner Gestaltung nicht nur die Bewohner, sondern ebenso die Betreuer und Angehörigen berücksichtigt. Neben dem Bedürfnis nach Geborgenheit und Orientierung sollte Architektur also auch funktionale Anforderungen wie kurze Wege erfüllen und auch Raum zur Regeneration und Identifikation geben. Wer hier gerne arbeitet bzw. zu Besuch kommt, trägt zur Wohlfühl- und Willkommenskultur bei.

**Kontakt:** Insa Lüdtké  
Cocon Concept, Berlin  
Tel.: 030/616755 26  
il@cocon-concept.com  
www.cocon-concept.com