NIEDERSACHSENBÜRO
NEUES WOHNEN IM ALTER

Architektenkammer Niedersachsen

Ein- und Zweifamilienhäuser – Was ist bei Neubau und Umbau zu beachten?

November 2024

Eine kluge Planung bei Neubau, Umbau und Neuanschaffung bietet schon heute mehr Komfort und hat gleichzeitig einen langfristigen Nutzen. Kostspielige spätere Umbaumaßnahmen und Kompromisse bei der Wohnqualität können so vermieden werden. Denn wenn Wohnungen/Häuser von vornherein komfortabel, vielfältig nutzbar und anpassungsfähig sind, kann auch in veränderten und/oder schwierigen Lebenssituationen einfach, schnell und kostengünstig gehandelt werden. Nicht zuletzt lässt sich ein Umzug vermeiden.

Voraussetzung dafür ist eine Architektur ohne/mit wenig Barrieren, um das Leben in allen Altersklassen und Lebensphasen möglich zu machen. Den Nutzen haben alle: Erwachsene, Kinder, alte Menschen, Menschen mit Behinderungen. Ob Bobbycar, Kinderwagen, das schmerzende Kniegelenk, ein gebrochenes Bein, eine Sehbeeinträchtigung, die Nutzung eines Rollators oder Rollstuhls – eine barrierefreie Wohnumgebung erleichtert den Alltag für alle. Und jede/jeder kann z. B. durch eine Krankheit oder einen Unfall in eine Situation kommen, in der Barrierefreiheit nicht nur bequem ist, sondern zu einer Notwendigkeit wird.

Nach der Niedersächsischen Bauordnung müssen alle Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten im Neubau barrierefrei erstellt werden. Dies gilt jedoch nicht für den Wohnbestand und auch nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das bedeutet, dass ein Großteil des Wohnbestandes nur bedingt für ein Wohnen im Alter oder für ein Wohnen bei Behinderung geeignet ist. Umso wichtiger ist es, bei Neubau und Sanierung/Modernisierung darauf zu achten, Barrieren zu vermeiden und so zu planen, dass später erforderliche Anpassungen nicht zu aufwändig bis hin zu unmöglich werden.

Darüber hinaus ist die Grundrissgestaltung für ein lebenslanges Wohnen von erheblicher Bedeutung. Wenn gut geplant wird, ist ein Wohnen während der Familienphase und auch noch im hohen Alter möglich. Bei einer vorausschauenden Planung kann später auch ein Teil des Hauses vermietet werden.

Worauf ist im Neubau zu achten?

1. **Flexible Grundrissgestaltung:**
   Es sollte die Möglichkeit bestehen, bei Bedarf im Erdgeschoss zu leben.
   - ein barrierefreies Bad/Duschbad im Erdgeschoss
   - Wenn das nicht gewünscht ist, zumindest ein Gästebad/Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss, das/der später zu einem barrierefreien Bad umgebaut werden kann oder zumindest die erforderlichen Anschlüsse hierfür vorhält.
   - Platz für Waschmaschine/Trockner
   - Individualraum im Erdgeschoss, den man später als Schlafzimmer barrierefrei nutzen kann
   - Raum für Kochen und Wohnen

- Platz im Eingangsbereich (z. B. für Kinderwagen, Rollstuhl)
- ggf. Einliegerwohnung (muss beantragt werden)

2. „Lebenszykluswohnen“ – „ein Leben lang“ im gleichen Haus – „aus eins mach zwei“

Man sollte von vornherein so planen, dass ohne große Umbauten ein Leben im gleichen Haus bis hin zur Teilung des Hauses in zwei Wohneinheiten möglich ist: Anliegerwohnung im Erdgeschoss + Maisonettewohnung oder eine Wohnung im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss (Beispiel für Lebenszyklushaus ist am Ende beigefügt).

A. ohne ausgebautes Dachgeschoss, wohnen im EG (Kostenminimierung)
B. mit ausgebautem Dachgeschoss (in dem sich beispielsweise die Kinderzimmer befinden inkl. Bad und Vorrüstung Küche, Zimmer im Erdgeschoss als Gästezimmer, Arbeitszimmer, Homeoffice)
C. räumliche Abtrennung der Eltern von den Kindern (Kinder im DG mit eigenem Bad und ggf. Kochmöglichkeit)
D. DG-Nutzung für Sondernutzung (Fitness, Hobbies, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Homeoffice …), wenn die Kinder aus dem Haus sind (Teilungsantrag erforderlich)
E1. DG als separate, abgeschlossene Wohnung (für Pflegeperson oder zur Vermietung)
E2. Erdgeschoss separate Wohnung + Maisonette

3. Technische Anforderungen: DIN 18040-2 sollte erfüllt sein

aus der DIN 18040-2:

- barrierefreie Erschließung (auch Garten und Freisitz)
- keine Schwellen im Haus
- barrierefreies Bad nach DIN
- Bodengleiche Dusche, das nachträgliche Aufstellen einer Badewanne z. B. in der Dusche sollte möglich sein.
- Bewegungsflächen barrierefrei (z. B. für die Nutzung mit Rollator 1,20 x 1,20 m)
- Durchgänge und Türbreiten 80 cm – barrierefrei (DIN 18040-2-R – „rollstuhlgerecht“ – ist zu vernachlässigen, da Bewegungsfläche 1,20 x 1,20 m und Türbreiten von 80 cm im Lichten in gut 90 % der Fälle reichen; außerdem kommt man mit einem Zimmerrollstuhl darin auch problemlos zurecht, wohingegen die DIN 18040-2-R mit einem „Außenrollstuhl“ plant)
- auf 2-Sinne-Prinzip (hören, sehen, tasten) achten (Bsp. Gegensprechanlagen, Rauchmelder)
- auf Kontraste achten
- BUS-System für technische Lösungen (Smart Home)
- Generell ist zu überlegen, inwieweit die Wohnungsausstattung (z. B. Bedienelemente wie Steckdosen, Spiegel, Waschbecken) schon heute barrierefrei nutzbar sein sollte.

4. Baukonstruktion:

- sollte stabil genug für Nachrüstung sein
- Hauseingang mit Strom vorrüsten und Wetterschutz
- wenn Treppe(n), dann so gebaut, dass sich später ein Treppenlift einbauen lässt
- alternativ: Öffnung in der Decke lassen für späteren Einbau eines Lifts

Worauf ist bei Sanierung/Modernisierung im Bestand zu achten?

Es sollte grundsätzlich die Möglichkeit bestehen, bei Bedarf im Erdgeschoss zu leben (s. flexible Grundrissgestaltung bei Neubau).

- barrierefreier oder zumindest barriereereduzierter Zugang, auch für Garten und Terrasse
- ebene Bodenbeläge im Außenbereich
- zwei Handläufe (nach DIN 18040-2) bei Treppenanlagen
- durchgehende Drückerstange statt eines Türdrückers (für große und kleine Menschen)
- Türbreiten/Durchgänge anpassen (80 cm im Lichten)
- leichtgängige Tür, Stromversorgung in der Nähe der Eingangstür
- ausreichend Bewegungsflächen im Hauseingang/Flur und in der gesamten Wohnung (1,20 x 1,20 wäre günstig)
- Badezimmertür von außen entriegelbar und nach außen zu öffnen
- Beinfreiheit Waschbecken (Flach-Siphon) und Bewegungsfläche WC (Anordnung nebeneinander)
- Positionierung des Spiegels unmittelbar über dem Waschbecken bedenken (Podest vermeiden)
- WC auf passender Höhe für ein leichtes Aufstehen und Hinsetzen sowie Platz neben dem WC für möglichen Transfer mit Rollstuhl
- bodengleiche Dusche, keine Kante zum Übergang Fläche Bad (Punktabläufe sind immer vorzuziehen)
- Duschtrennwände zur Gänze verschiebbar
- rutschsichere Fliesen, die gleichzeitig gut zu reinigen sind
- stabile Wände und Verstärkung der Vorwandinstallation (mit Fotos dokumentieren) zur späteren Halte- und Stützgriffmontage
- Schwellen entfernen
- rutschsichere Fußbodenbeläge
- Bedienelemente gut erreichbar (Steckdosen, Fenstergriffe, Heizkörperventile etc.) und ausreichend Steckdosen
- auf Kontraste achten
- Zwei-Sinne-Prinzip berücksichtigen
- Bei der Neuanschaffung einer Küche auf gute Erreichbarkeit aller benötigten Utensilien achten (z. B. Küchengeräte auf Griffhöhe, Ausziehfächer, drehbare Korbsysteme) und bei Bedarf ein Arbeiten im Sitzen bzw. Unterfahrbarkeit von Spüle, Herd und Arbeitsplatte ermöglichen (z. B. Rollcontainer, einfaches Entfernen der Unterschränke sollte möglich sein).

Es sollte geprüft werden, ob zwei Wohnungen geschaffen werden können (s. Neubau, Lebenszyklus-wohnen E1 und E2).

Wohnungsanpassung im Bedarfsfall

Auch wenn das Haus noch nicht den Bedürfnissen beeinträchtigter Menschen entspricht, können kleinere oder größere Maßnahmen dazu beitragen, die Wohnsituation bequemer und alterstauglicher zu machen. Beratung zur Wohnungsanpassung kann hier eine wichtige Hilfe sein. Mittlerweile gibt es in Niedersachsen ein umfangreiches Netzwerk an Wohnberatungsangeboten sowie in einigen Landkreisen auch Musterausstellungen, in denen sich Bürgerinnen und Bürger vor Ort eine barrierefreie Wohnungseinrichtung anschauen und Hilfsmittel ausprobieren können.

Hier finden Sie die Kontaktdaten:
https://neues-wohnen-nds.de/wohnberatung/anlaufstellen/lokale-wohnberatung/
https://neues-wohnen-nds.de/wohnberatung/anlaufstellen/musterwohnungen/

Fazit

Wenn Neubau und Umbau gut geplant werden, können die Eigentümerinnen und Eigentümer dort auch bis ins hohe Alter wohnen. Gut planen bedeutet, dass auch die Belange von Menschen mit Beeinträchtigungen und die sich verändernden Bedürfnisse in unterschiedlichen Lebensphasen berücksichtigt werden. Noch besser ist ein „Lebenszyklushaus“, aus dem ohne großen Aufwand zwei Wohnungen gemacht werden können. Dieses Haus kann auch später noch gewinnbringend genutzt werden, indem z. B. das Erdgeschoss bewohnt und die Obergeschosswohnung vermietet wird.

Weiterführende Hinweise

Die **Architektenkammer Niedersachsen** bietet allen Interessierten – Betroffenen, Bauwilligen, Architektinnen/Architekten und Institutionen – eine **kostenlose Beratung** bei Fragen zum behindertengerechten und altersgerechten Bauen an. Hier können Sie sich informieren:
https://www.aknds.de/bauherren/barrierefreies-bauen

DIN-18040-2: Informationen über die DIN 18040-2 finden Sie kostenfrei im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 37 q vom 30.10.2012, 17 (Anlagenband zur Liste der Technischen Baubestimmungen).

Hier finden Sie Informationen, Online-Vorträge, Checklisten und viele nützliche Links:

Barrieren abbauen: https://neues-wohnen-nds.de/wohnberatung/fachinformationen/barrieren-abbauen/

Vorausschauend planen: https://neues-wohnen-nds.de/wohnberatung/fachinformationen/vorausschauend-planen/

Möglichkeiten der Wohnungsanpassung:
https://neues-wohnen-nds.de/wohnberatung/fachinformationen/wohnungsanpassung/

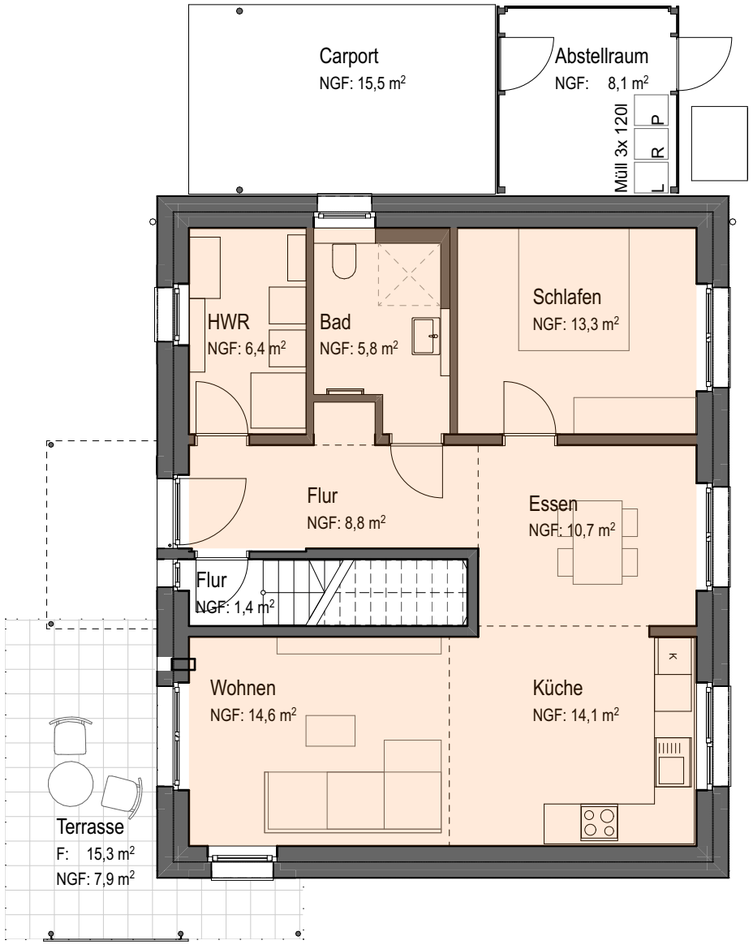
Fördermöglichkeiten:
https://neues-wohnen-nds.de/wohnberatung/fachinformationen/foerdermoeglichkeiten/

Architektenkammer Niedersachsen, Architekt Dipl.-Ing. Rudolf Knoll, Hannover
Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter, Dipl. Soz.wiss. Annette Brümmer, Hannover

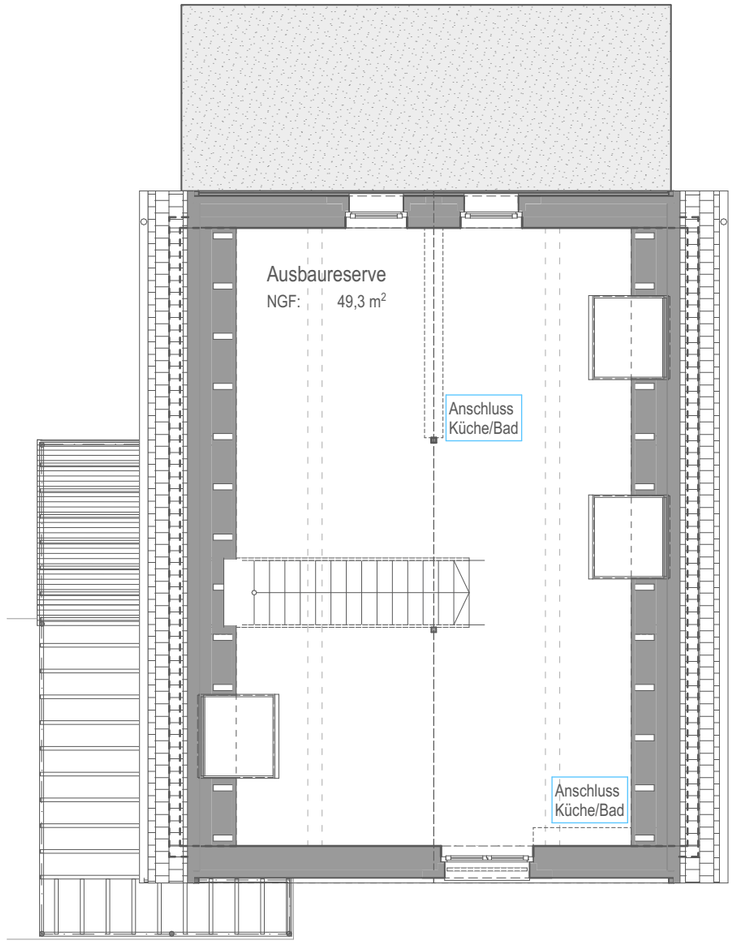
Phase A - Das Ausbauhaus. Wohnen im Erdgeschoss (Kostenreduzierung)
2 Personen

Grundrisse / Wohnzusammenstellung

M: 1:100 02.08.2024



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ein Haushalt mit zwei Personen kann in diesem Ausbauhaus in das Erdgeschoss einziehen.
Der niedrige Flächenbedarf deckt sich mit der Lebensphase vor einer klassischen Familienplanung.

Wohnen im EG:
ca. 73 m² zzgl. Terrasse

Architekturbüro pk nord
Rudolf Knoll BDA

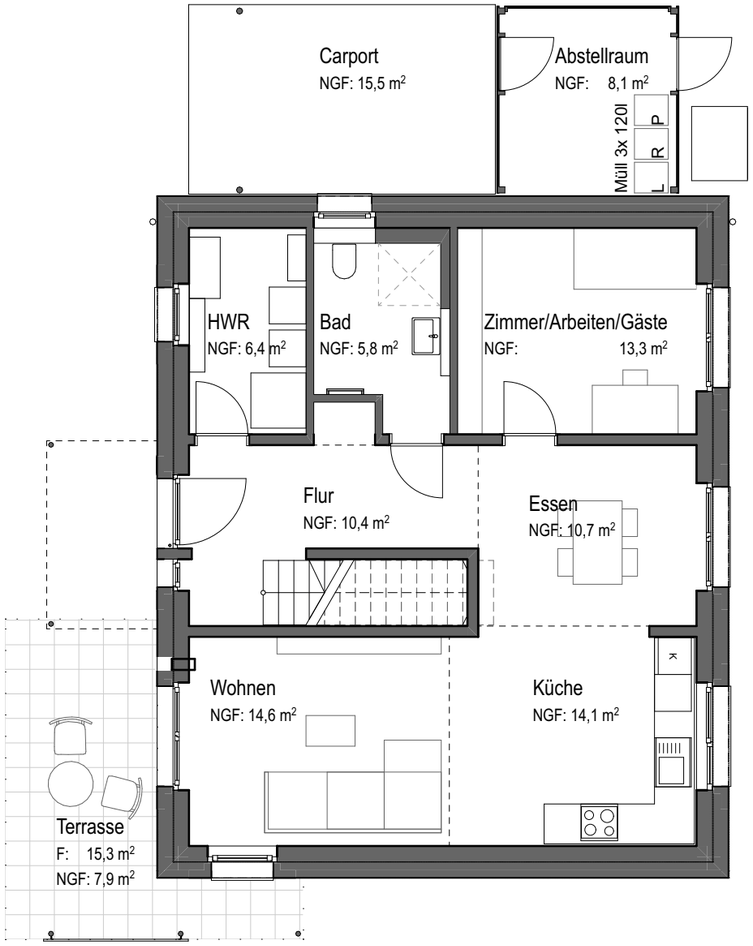
Postkamp14a • 30159 Hannover
0511-220 617-0 • info@pk-nord.de

Dipl. Ing. Weber
MASSIVHAUS

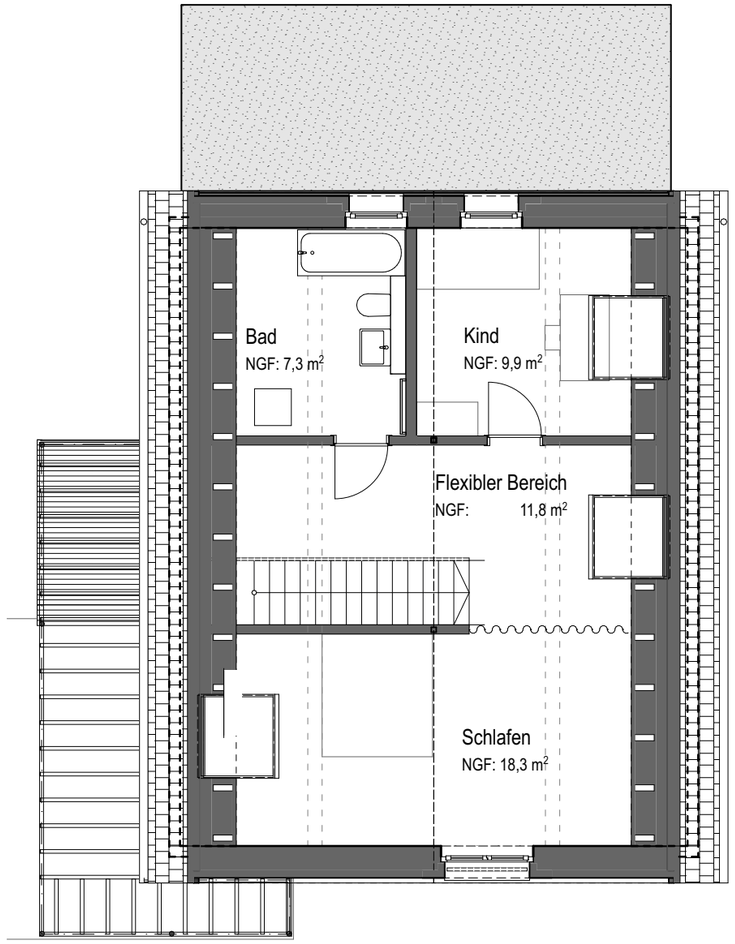
Phase B - Wohnen im gesamten Haus. Raumbildung im Obergeschoss
3-4 Personen (1-2 Kinder)

Grundrisse / Wohnzusammenstellung

M: 1:100 02.08.2024



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Die Ausbaureserve wird im nächsten Schritt ausgebaut. Einer wachsenden Familie angepasst entsteht dabei im OG ein Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer. Im Erdgeschoss wird ein Arbeitszimmer für eine Homeoffice-Nutzung oder ein Gästezimmer möglich.

Wohnen über 2 Etagen:
ca. 123 m² zzgl. Terrasse

Architekturbüro pk nord
Rudolf Knoll BDA

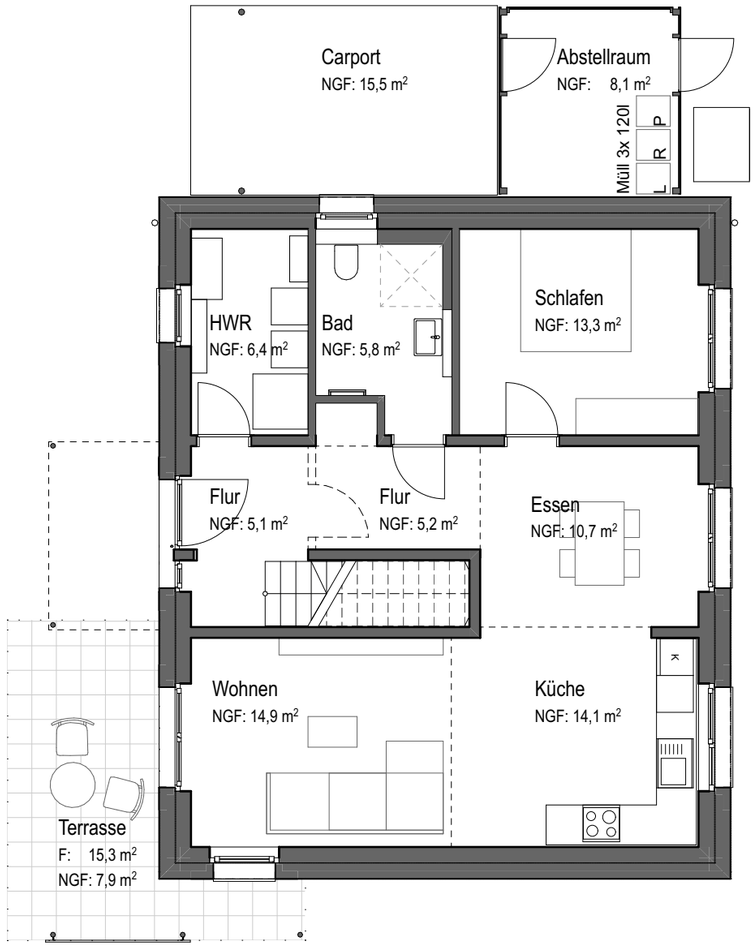
Postkamp 14a • 30159 Hannover
0511-220 617-0 • info@pk-nord.de

Dipl. Ing. Weber MASSIVHAUS

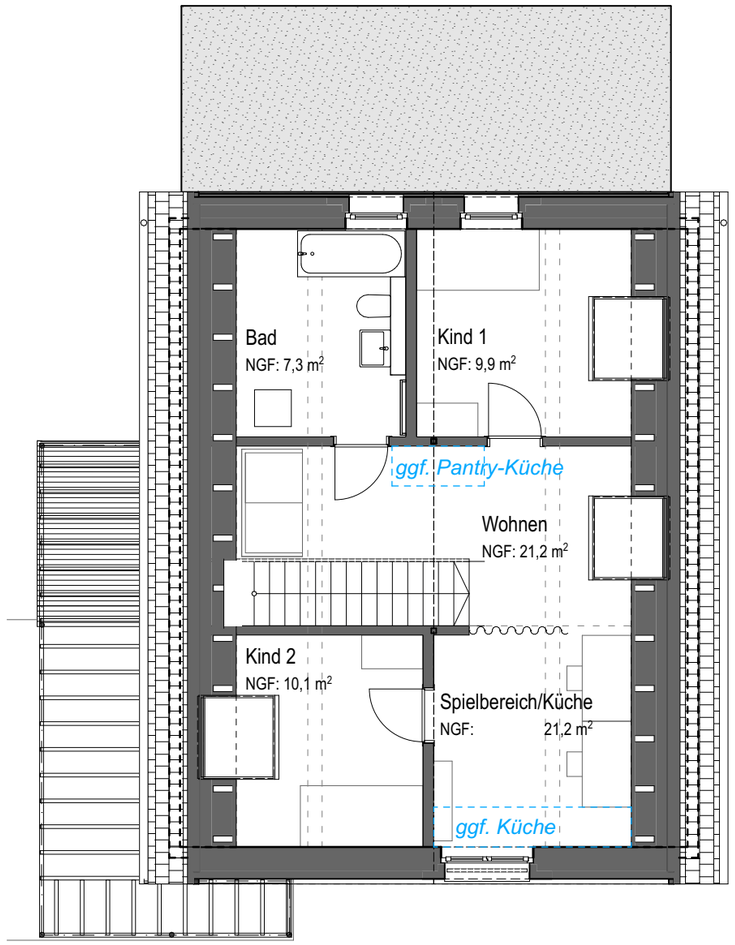
Phase C - Wohnen im gesamten Haus. Weitere Raumbildung im OG
4 Personen (2 Kinder)

Grundrisse / Wohnzusammenstellung

M: 1:100 02.08.2024



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Im Obergeschoss wird ein weiteres Kinderzimmer abgetrennt. Die Eltern ziehen wieder in das Erdgeschoss, sodass im Obergeschoss für die Kinder eine Spielwiese entsteht. Im jugendlichen Alter ist auch die Ausbaumöglichkeit einer kleinen Pantry-Küche oder einer großzügigen Küche möglich. Sofern eine weiterführende Ausbildung oder Studium in der Umgebung geplant ist, ist dadurch eine Eigenständigkeit baulich gegeben.

Wohnen über 2 Etagen:
ca. 123 m² zzgl. Terrasse

Architekturbüro pk nord
Rudolf Knoll BDA

Postkamp14a • 30159 Hannover
0511-220 617-0 • info@pk-nord.de

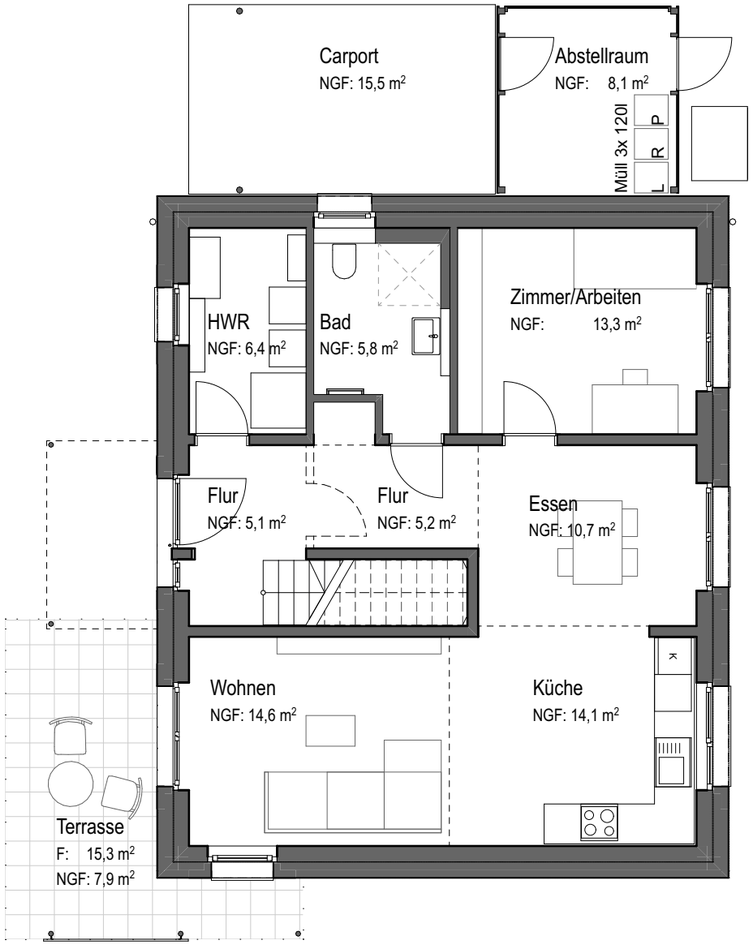
Dipl. Ing. Weber
MASSIVHAUS

Phase D - Wohnen im gesamten Haus. Öffnung des Obergeschosses

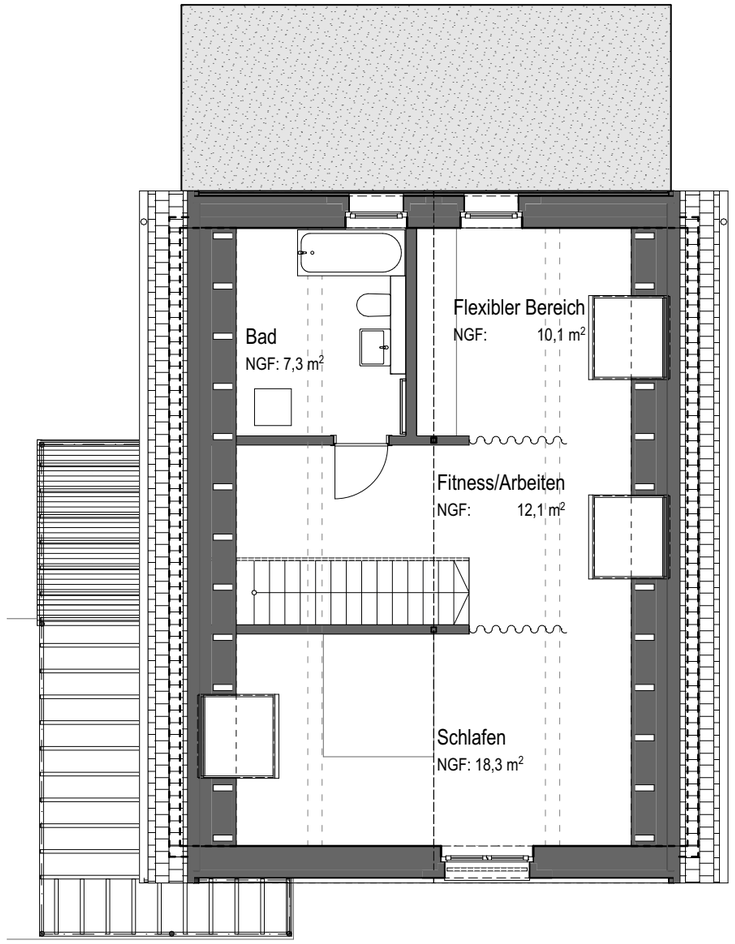
2-3 Personen (1-2 Kinder / Gäste)

Grundrisse / Wohnzusammenstellung

M: 1:100 02.08.2024



Erdgeschoss



Dachgeschoss

In dem Lebensabschnitt erneut zu zweit werden die eingezogenen Wände im Obergeschoss rückgebaut. Ein großzügiges Durchwohnen ist möglich: Ein Fitness oder Arbeitsbereich, ein flexibler Bereich für Hobbys, auch ein Gästezimmer ist wieder denkbar.

Wohnen über 2 Etagen:
ca. 123 m² zzgl. Terrasse

Architekturbüro pk nord
Rudolf Knoll BDA

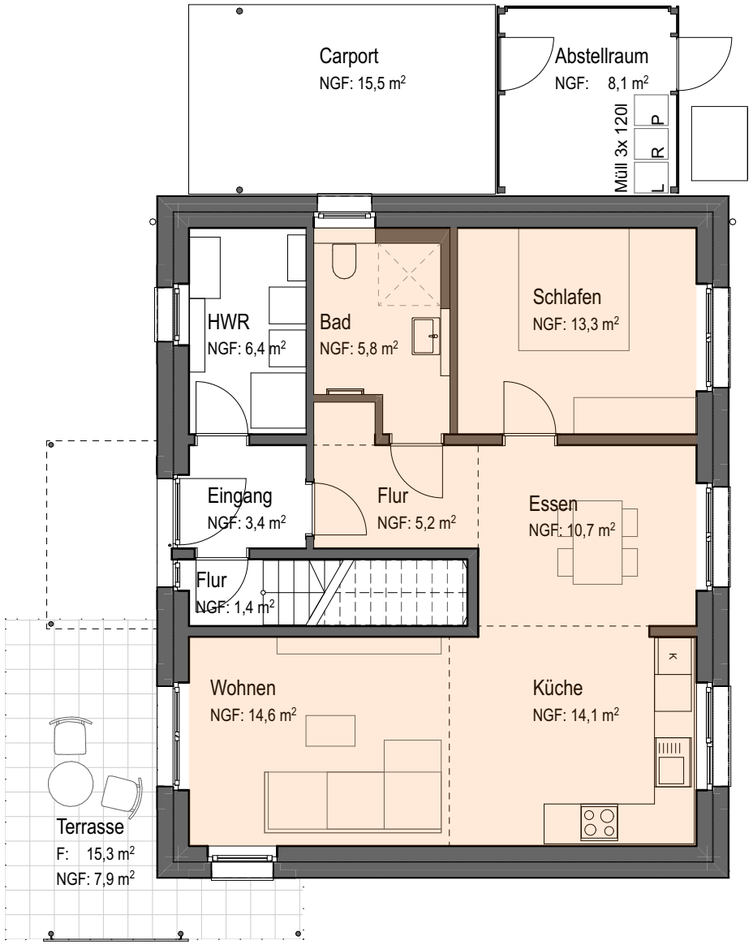
Postkamp 14a • 30159 Hannover
0511-220 617-0 • info@pk-nord.de

Dipl. Ing. Weber MASSIVHAUS

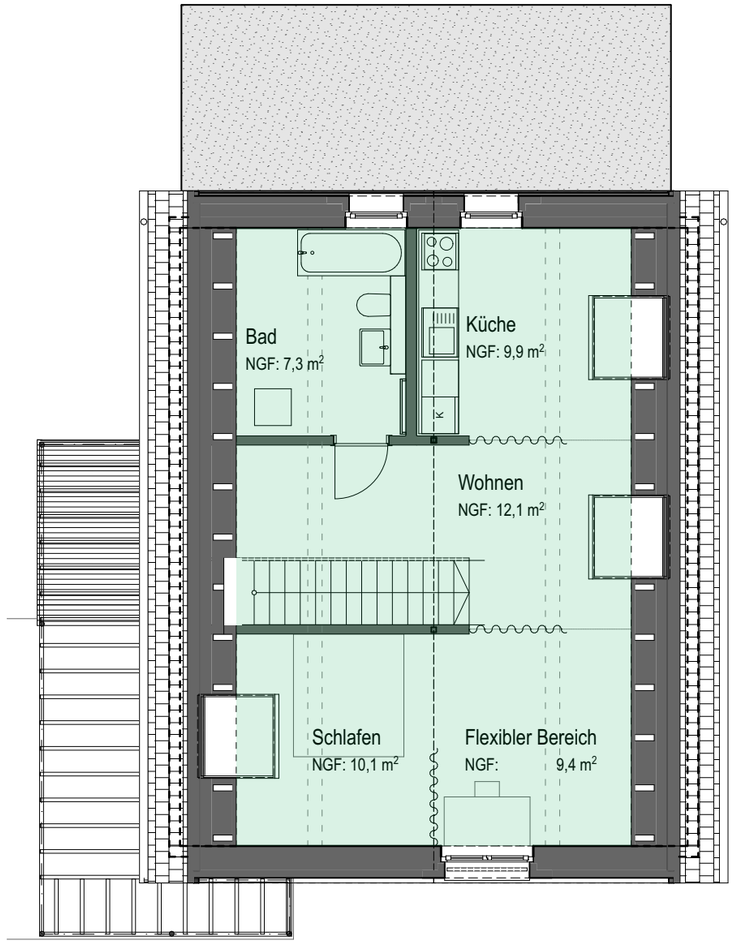
Phase E1 - Ein Haus, zwei Einheiten. Horizontale Teilung
2 & 2 Personen

Grundrisse / Wohnzusammenstellung

M: 1:100 02.08.2024



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Mit Blick auf das steigende Alter kann eine eingeschränkte Mobilität entstehen. In diesem Szenario wird eine horizontale Teilung durchgespielt. Im Eingangsbereich werden Wände hinzugefügt, um eine Trennung in zwei Wohneinheiten zu gewährleisten. Im Obergeschoss wird eine vollständige Küche eingebaut.

Es muss keine Einschränkung entstehen, die dieses Szenario auslöst: Ein Zusammenwohnen mit Freunden oder Familie unter einem Dach kann in diesem Hause mit einer einhergehenden Privatsphäre entstehen. Diese Möglichkeit der Trennung als eine Einliegerwohnung bietet durch eine Vermietung zusätzliche Einnahmen im Alter. Auch Pflegepersonal mit Familie könnte einziehen.

Wohnen EG:
ca. 63 m² zzgl. Terrasse

Wohnen OG:
ca. 50 m²

Architekturbüro pk nord
Rudolf Knoll BDA

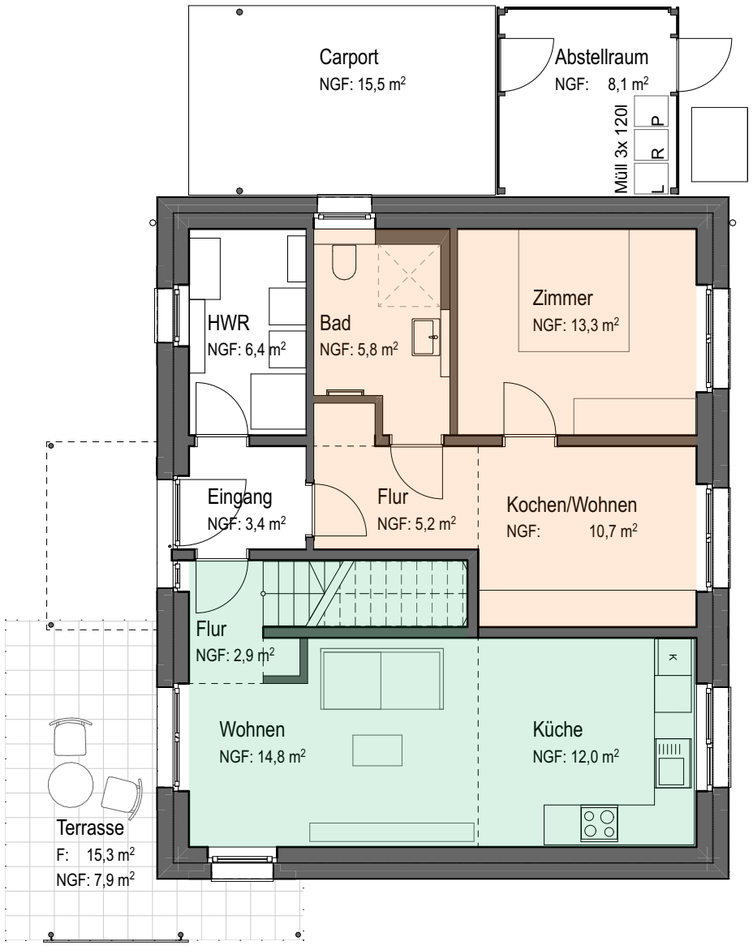
Postkamp 14a • 30159 Hannover
0511-220 617-0 • info@pk-nord.de

Dipl. Ing. Weber
MASSIVHAUS

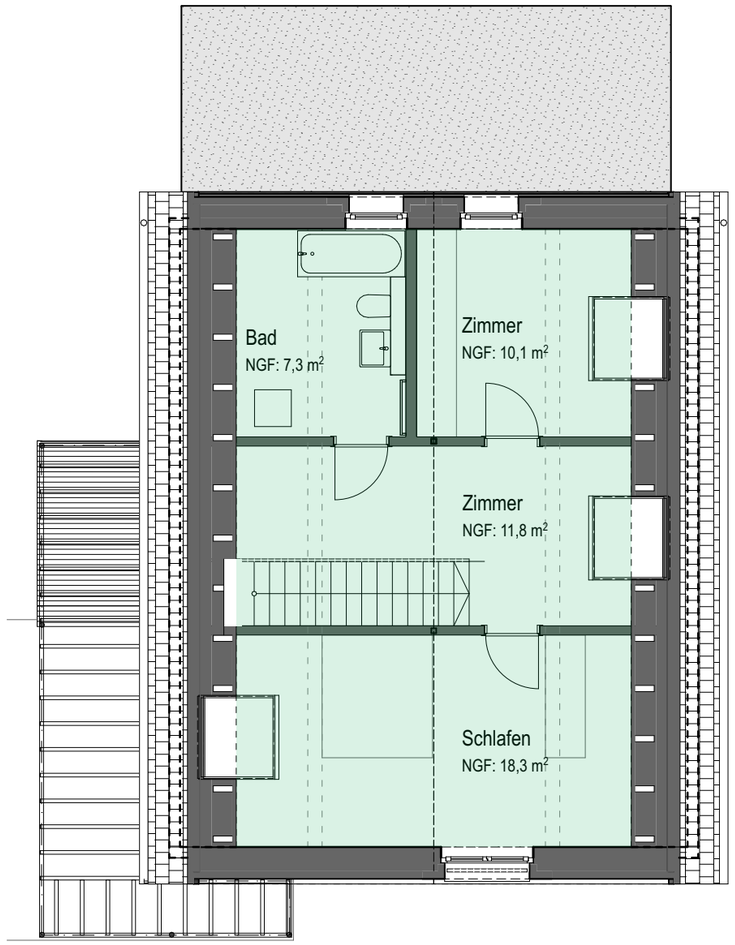
Phase E2 - Ein Haus, zwei Einheiten. Apartment und Wohnen über zwei Geschosse
1-2 & 2-3 Personen

Grundrisse / Wohnzusammenstellung

M: 1:100 02.08.2024



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Mit Blick auf das steigende Alter kann eine eingeschränkte Mobilität entstehen. In diesem Szenario wird eine Abtrennung eines Apartments im Erdgeschoss durchdacht. Unterstützendes Pflegepersonal oder eine Einzelperson kann dort einziehen und hat zudem die Möglichkeit den Garten gemeinsam zu nutzen. Ein unterstützender Austausch unter den Bewohnenden des gesamten Hauses kann entstehen.

Es muss keine Einschränkung entstehen, die dieses Szenario auslöst: Ein Zusammenwohnen mit Freunden oder Familie unter einem Dach kann in diesem Hause mit einer einhergehenden Privatsphäre entstehen. So könnte in dem Apartment auch ein Elternteil leben, während in der Maisonettewohnung das Kind mit inzwischen eigener Familie lebt - ganz im Sinne des Mehrgenerationenwohnens.

Apartment EG:
ca. 35 m² zzgl. Terasse

Wohnen über 2 Etagen:
ca. 77 m² zzgl. Terrasse

Architekturbüro pk nord
Rudolf Knoll BDA

Postkamp14a • 30159 Hannover
0511-220 617-0 • info@pk-nord.de

Dipl. Ing. Weber MASSIVHAUS