



Vortrag im Rahmen der Veranstaltung

# „Großes Haus – was nun?“

vom Senioren- und Pflegestützpunktes  
des Landkreises Verden



ips Projekte GmbH & Co. KG  
ingenieure | planer | stadtplaner  
meppener Straße 67 | 49808 lingen  
email | [contact@ips-lingen.de](mailto:contact@ips-lingen.de)

---



**Paul Roosmann**  
Architekt | Stadtplaner  
Sachverständiger Barrierefreies Bauen

Berater für Barrierefreies Bauen  
der Architektenkammer Niedersachsen

---

**Tanja Roosmann-Feier**  
Architektin | Dipl. Ing. (FH)  
Sachverständige Barrierefreies Bauen  
Kordinatorin für Nachhaltiges Bauen

Beraterin für Barrierefreies Bauen  
der Architektenkammer Niedersachsen





Wir planen und bauen für Menschen, die in unseren Häusern

**wohnen | arbeiten | verweilen | genesen**

Unser Engagement für gestalterische Qualität verbinden wir mit dem Ziel, ALLEN – unabhängig vom

**Lebensalter | Herkunft | gesundheitlicher Verfassung**

eine gebaute Umwelt zu bieten, die ihren Alltag

**erleichtert | bereichert.**

Ein lebenswertes Miteinander der Generationen und die bedarfsgerechte Versorgung in Gesundheit und Pflege stehen im Fokus unserer Arbeit.

Insbesondere befasst sich unsere Arbeit mit der Vertiefung der Thematik

**Wohnen mit Demenz** und **Junge Pflege.**



## Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten, mögliche Schritte von der Idee bis zur baulichen Umsetzung

- Baurecht
- Bebauungspläne
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- „Lebenszykluswohnen“  
ein Leben lang im gleichen Haus
- Barrierefrei
- Tipps / Ratschläge
- Förderung



# Dein Haus Mein Haus EIN Haus

**ROOSMANN | ARCHITEKTEN | STADTPLANER  
SACHVERSTÄNDIGE FÜR BARRIEREFREIES BAUEN  
KOORDINATOREN FÜR NACHHALTIGES BAUEN**



Projekte

GmbH & Co. KG

17.09.2025

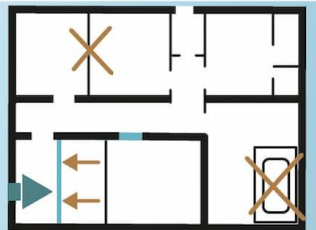
# Baurecht



# Beispiele für genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen

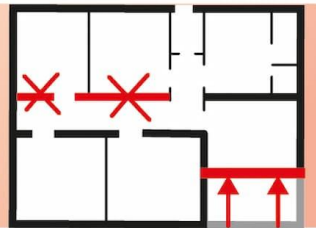
## GENEHMIGUNGSFREI

Umbauten in Innenräumen ohne statische Veränderungen

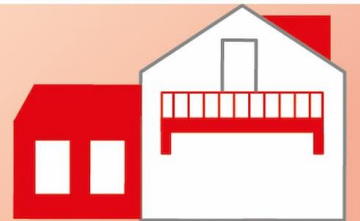


## GENEHMIGUNGSPFLICHTIG

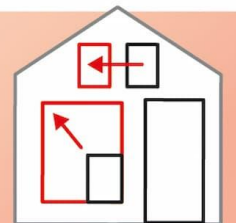
Änderungen an tragenden Wänden



Anbauten, Balkone, und Gauben



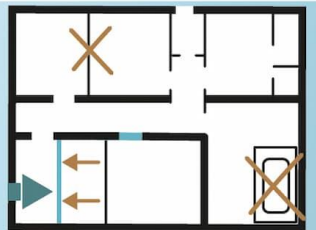
Versetzen, Vergrößern oder Verkleinern von Fenstern



# Beispiele für genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen

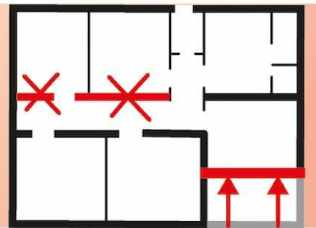
## GENEHMIGUNGSFREI

Umbauten in Innenräumen ohne statische Veränderungen

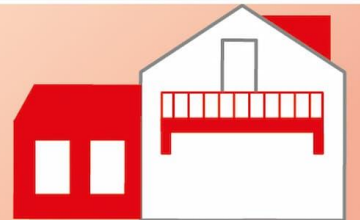


## GENEHMIGUNGSPFLICHTIG

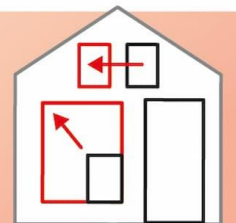
Änderungen an tragenden Wänden



Anbauten, Balkone, und Gauben



Versetzen, Vergrößern oder Verkleinern von Fenstern



# Fälle, in denen geplante Anbauten genehmigungspflichtig sind



# Für Instandhaltungen und Modernisierungen muss meist kein Bauantrag gestellt werden



# Abbrucharbeiten erfordern unter Umständen eine gesonderte Genehmigung





# Bebauungspläne



Projekte

GmbH & Co. KG

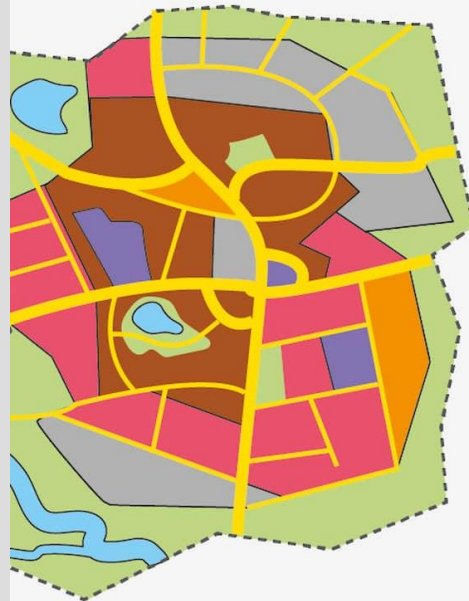
17.09.2025

**ROOSMANN | ARCHITEKTEN | STADTPLANER**  
**SACHVERSTÄNDIGE FÜR BARRIEREFREIES BAUEN**  
**KOORDINATOREN FÜR NACHHALTIGES BAUEN**

# Der Flächennutzungsplan legt die grundsätzliche Nutzung von Gemeindeflächen fest



Flächennutzungsplan  
Musterstadt

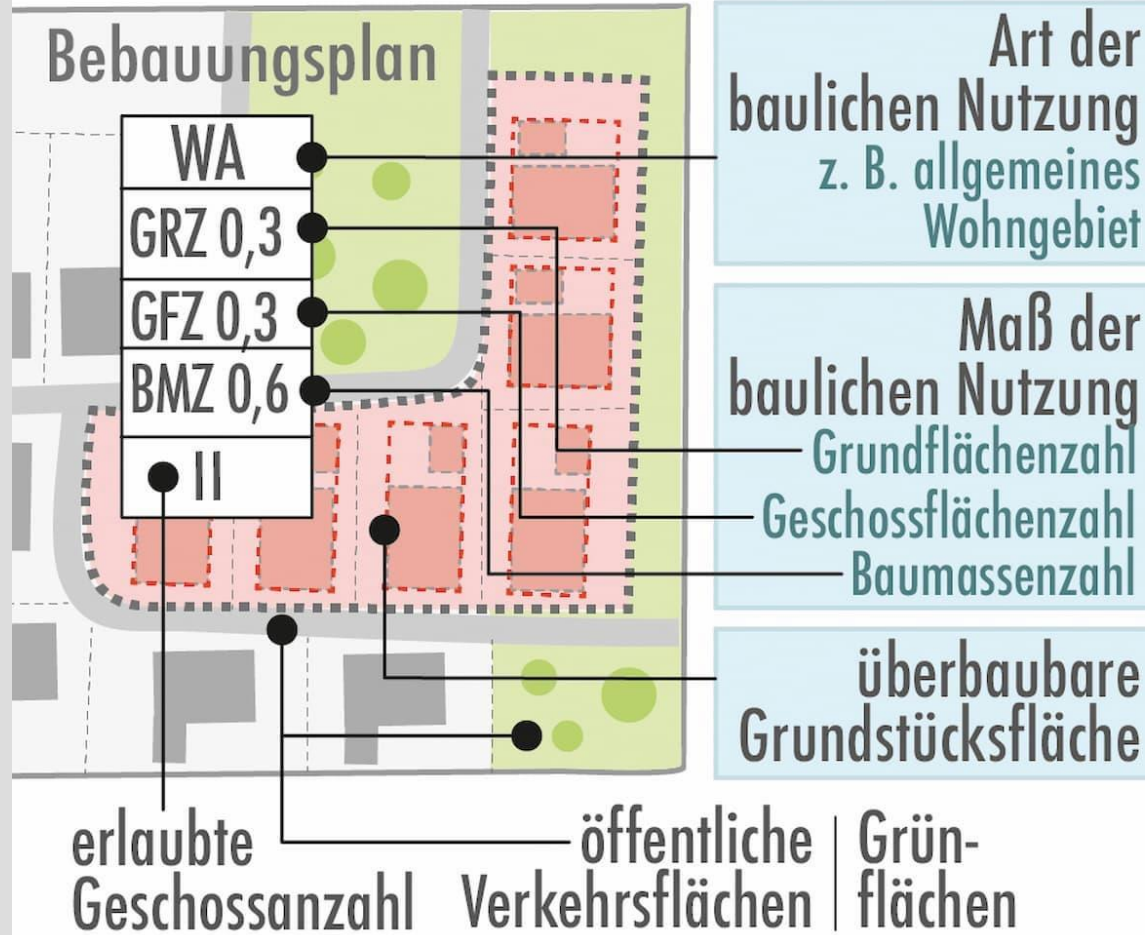


	Wohngebiete	
	Mischgebiete	
	Gewerbegebiete	
	öffentliche Nutzflächen	
	Sonderbebauung	
	Grünflächen	
	Wasserflächen	
	öffentliche Verkehrsflächen	

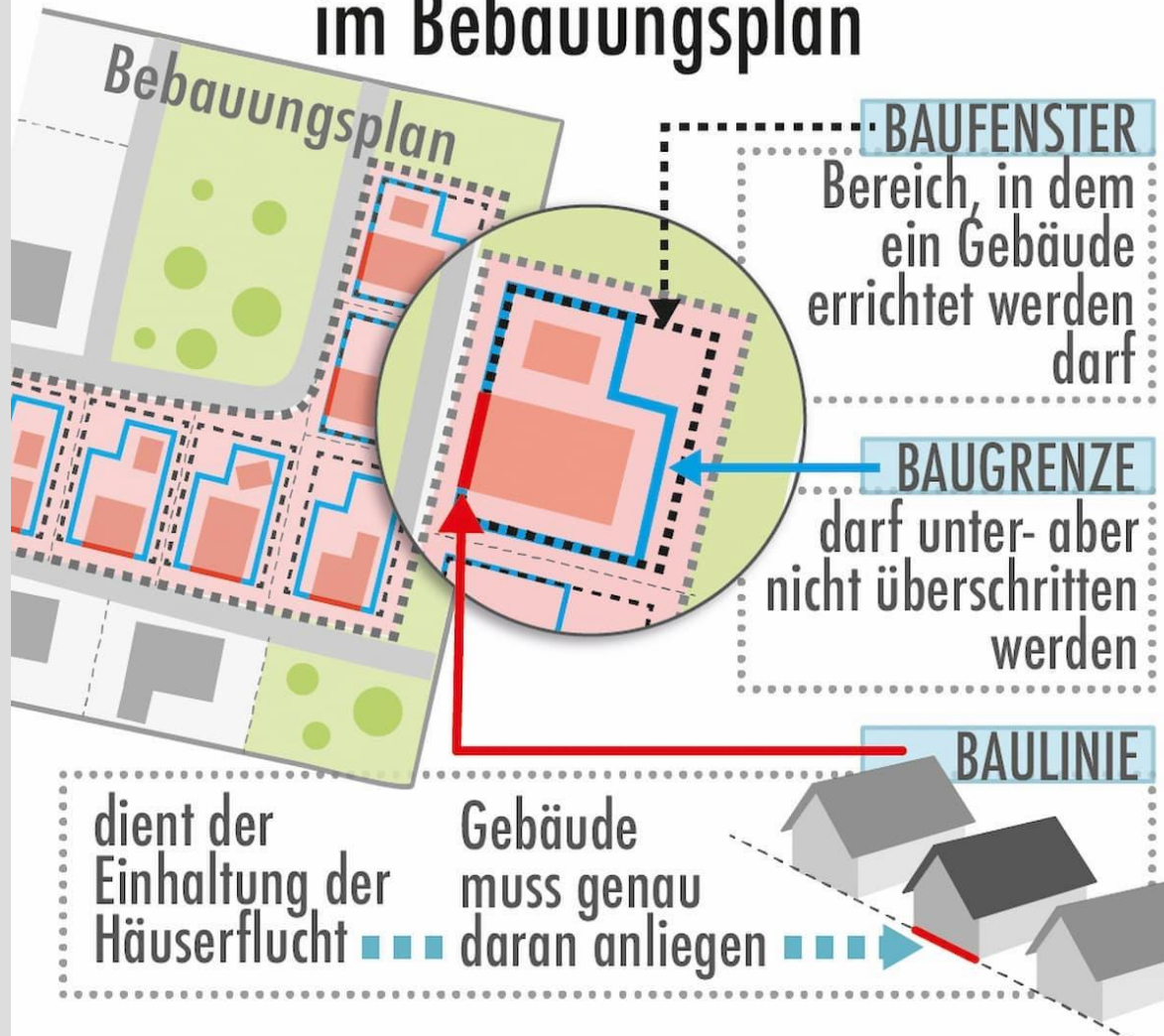


# Angaben in einem qualifizierten Bebauungsplan

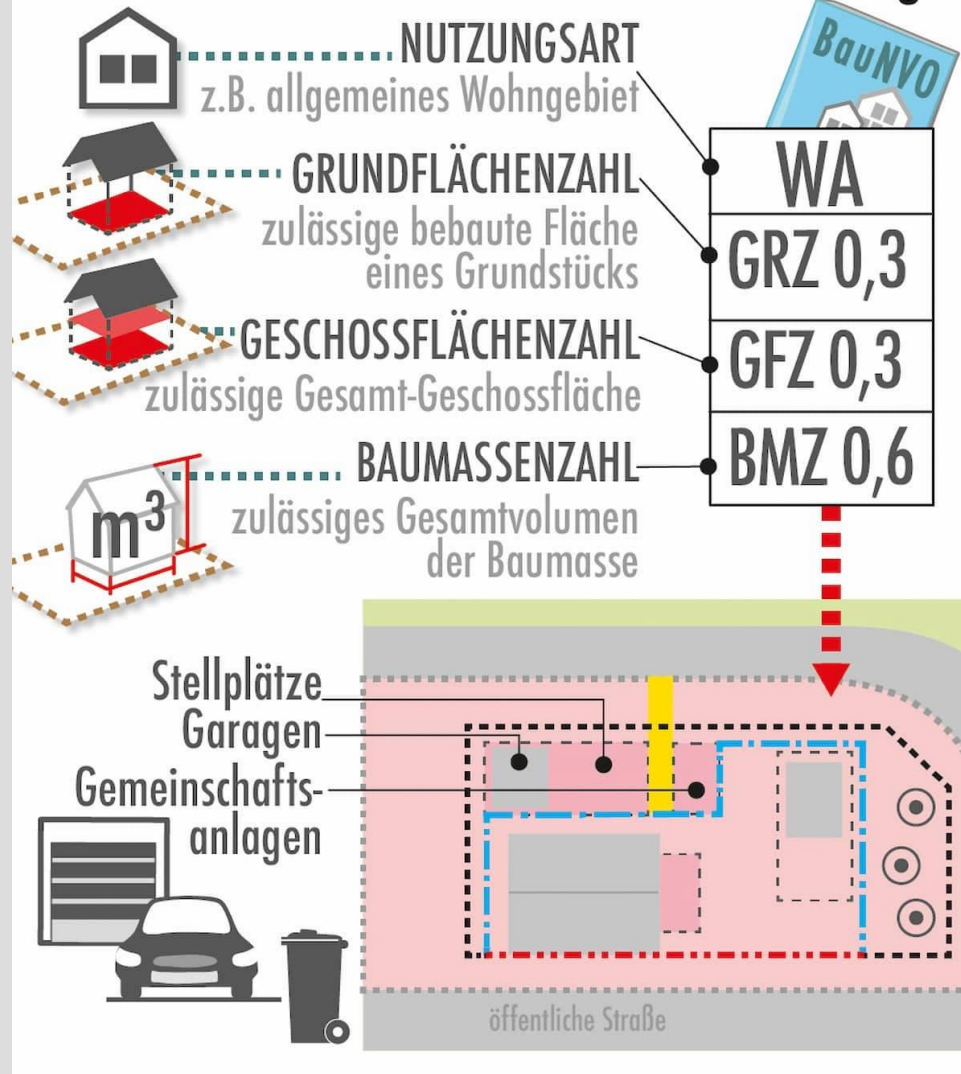
rechtsverbindlich!



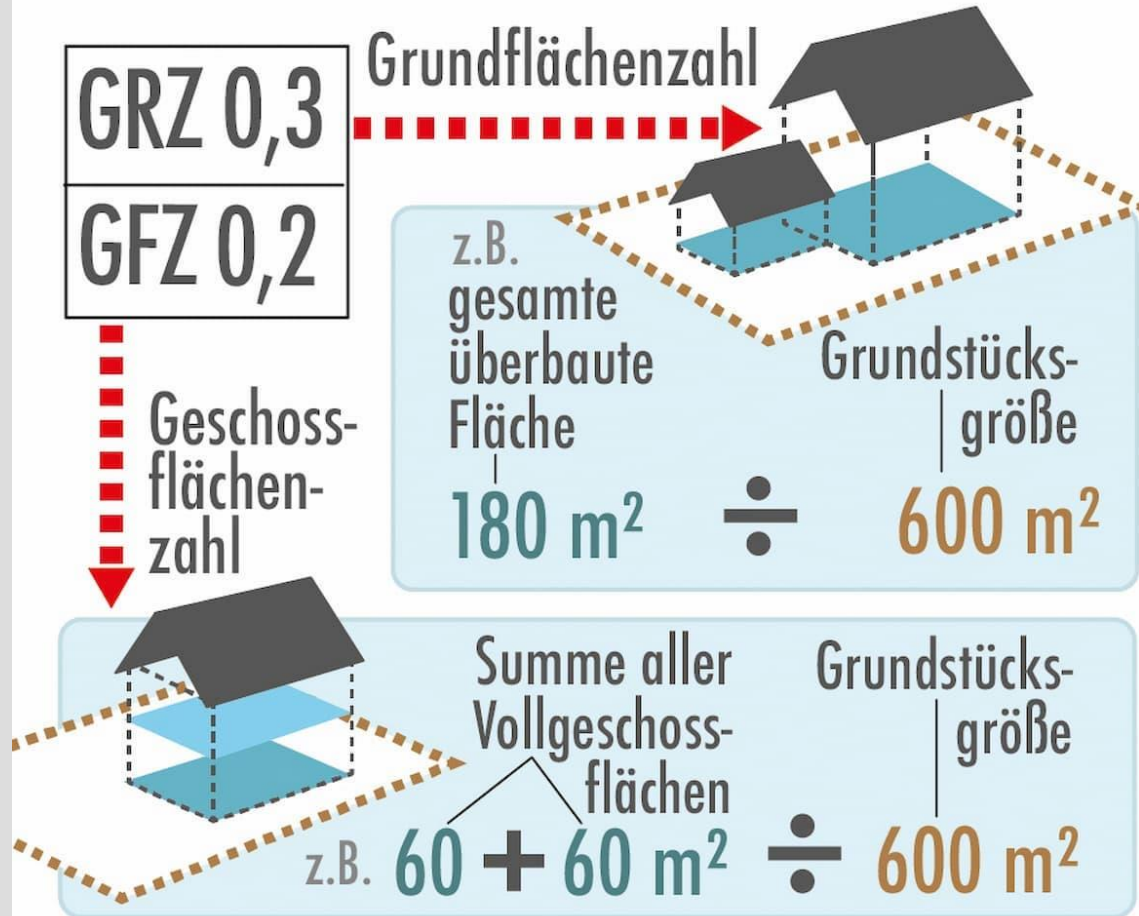
# Rechtverbindliche Grenzen und Linien im Bebauungsplan



# Art und Maße einer baulichen Nutzung



# Grundflächen- und Geschossflächenzahl können einfach errechnet werden





# Baunutzungsverordnung BauNVO





Baunutzungsverordnung **1962**  
Baunutzungsverordnung **1968**  
Baunutzungsverordnung **1977**  
Baunutzungsverordnung **1990**  
Baunutzungsverordnung **2013**  
Baunutzungsverordnung **2017**  
Baunutzungsverordnung **2021**  
Baunutzungsverordnung **2023**

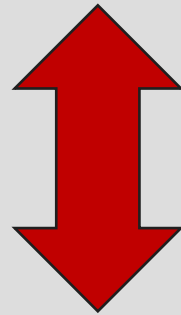


Projekte

GmbH & Co. KG

17.09.2025

**Angabe im Bebauungsplan,  
welche Baunutzungsverordnung  
ist anzuwenden !!**



**Es gilt aber immer die  
aktuelle Landesbauordnung !!**

**NBauO vom 03. April 2012  
letzte Änderung vom 01.07.2025**



# Lebenszykluswohnen

## ein Leben lang im gleichen Haus





# Dein Haus Mein Haus EIN Haus



Projekte

GmbH & Co. KG

17.09.2025

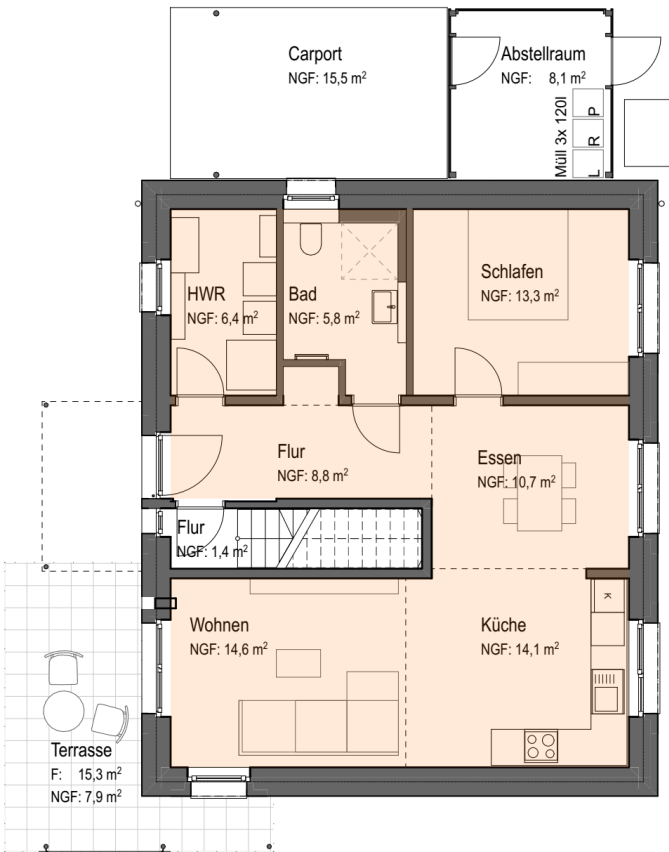
**ROSMANN | ARCHITEKTEN | STADTPLANER  
SACHVERSTÄNDIGE FÜR BARRIEREFREIES BAUEN  
KOORDINATOREN FÜR NACHHALTIGES BAUEN**

# Phase A - das Ausbauhaus

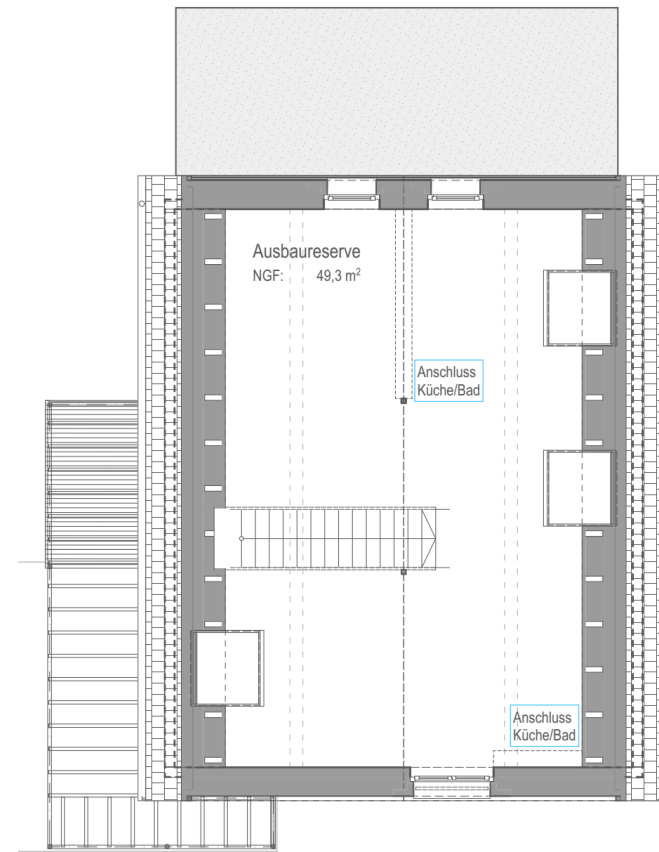


Wohnen im Erdgeschoss mit 2 Personen

Dachgeschoss nicht ausgebaut



Erdgeschoss

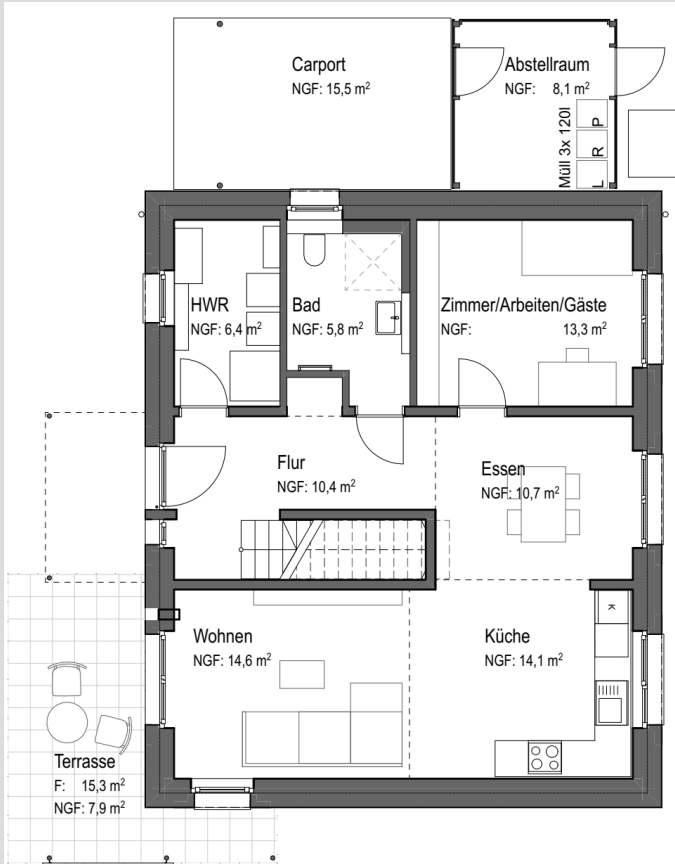


Dachgeschoss

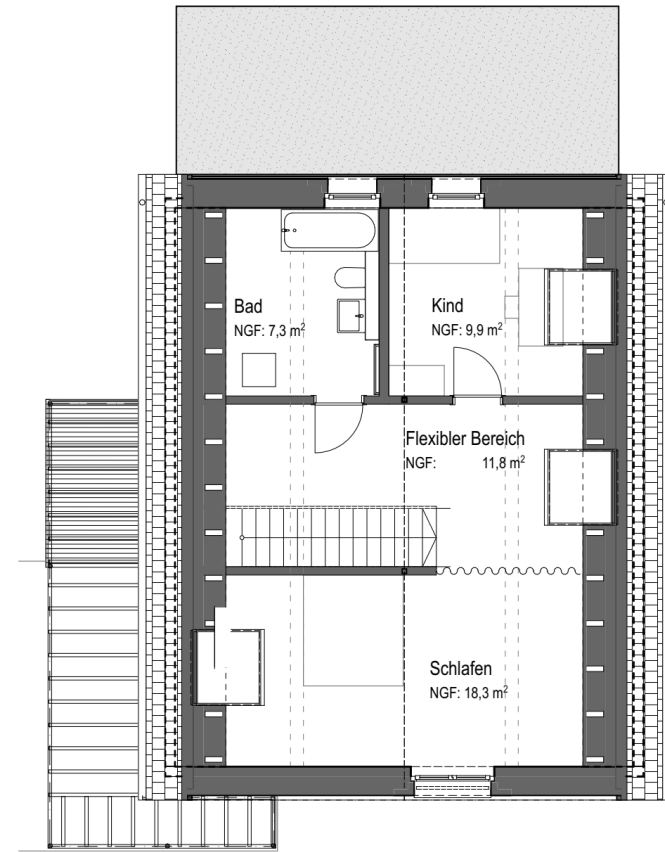
# Phase B - Wohnen im gesamten Haus



Wohnen über 2 Etagen für 3 Personen (1 Kind)



Erdgeschoss

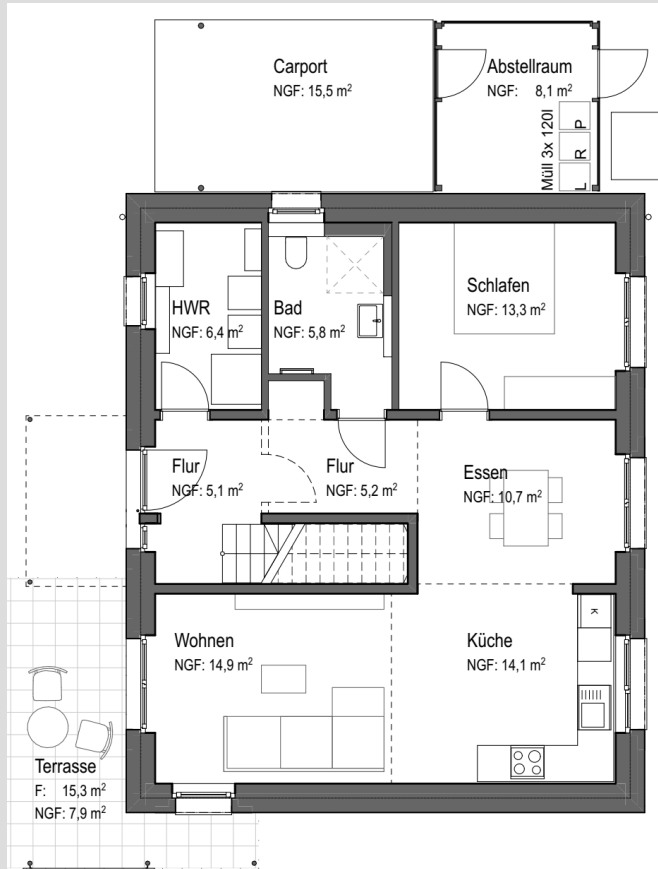


Dachgeschoss

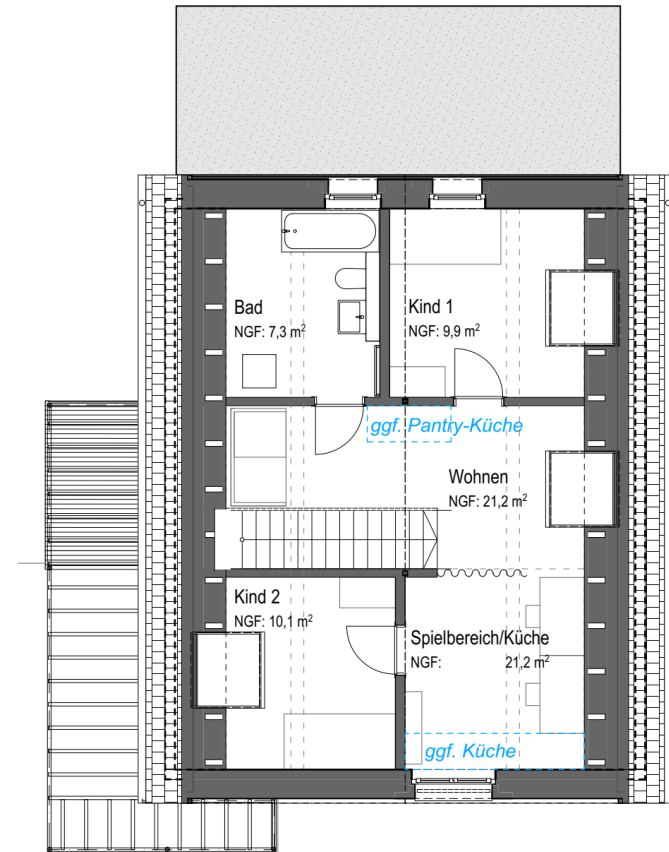
# Phase C - Wohnen im gesamten Haus



Wohnen über 2 Etagen für 4 Personen (2 Kinder)



Erdgeschoss

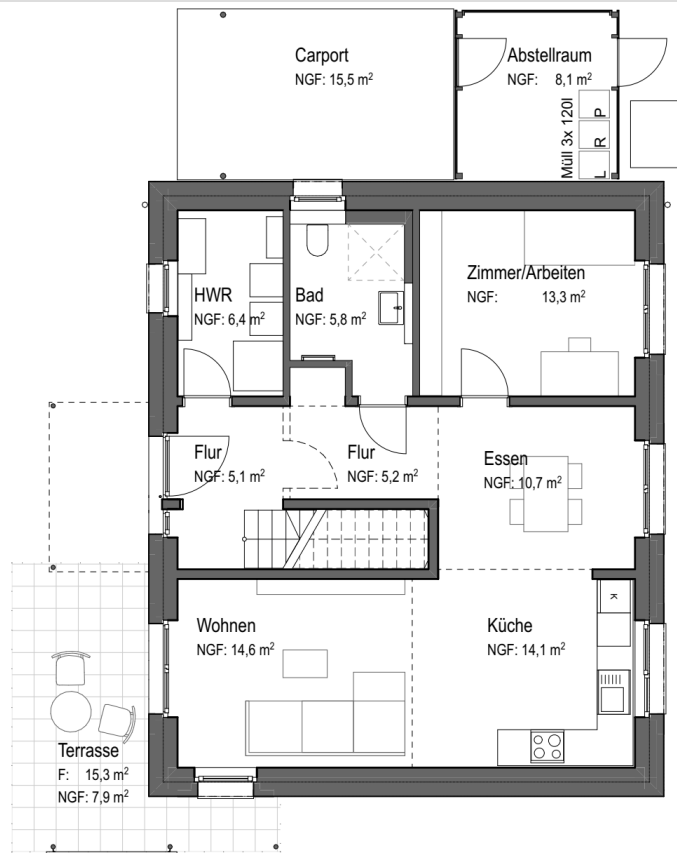


Dachgeschoss

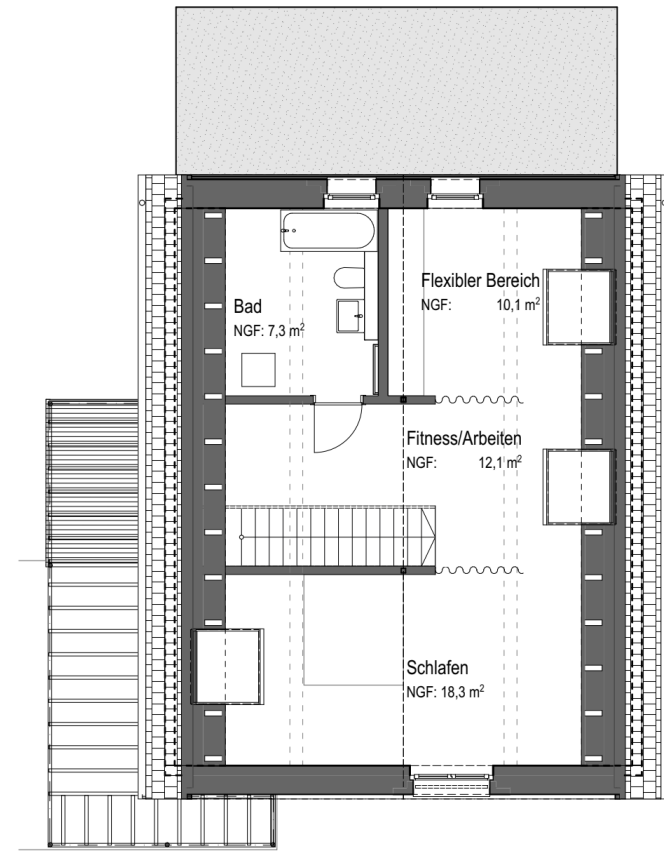
# Phase D - Wohnen im gesamten Haus



Wohnen über 2 Etagen für 2-3 Personen (Kind oder Gast)



Erdgeschoss



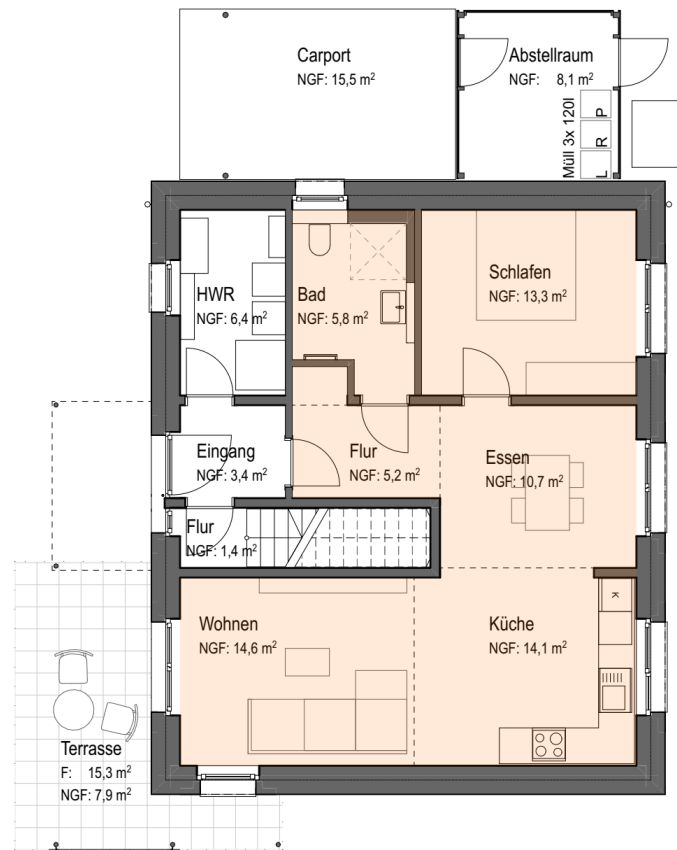
Dachgeschoss

# Phase E1 - ein Haus | zwei Einheiten

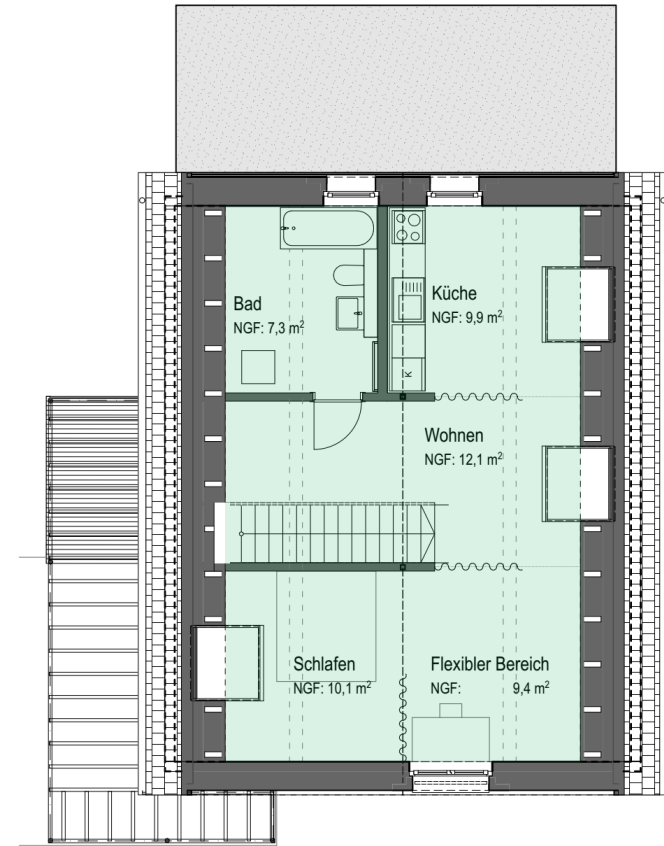


Horizontale Teilung

Wohnen für 2 x 2 Personen



Erdgeschoss



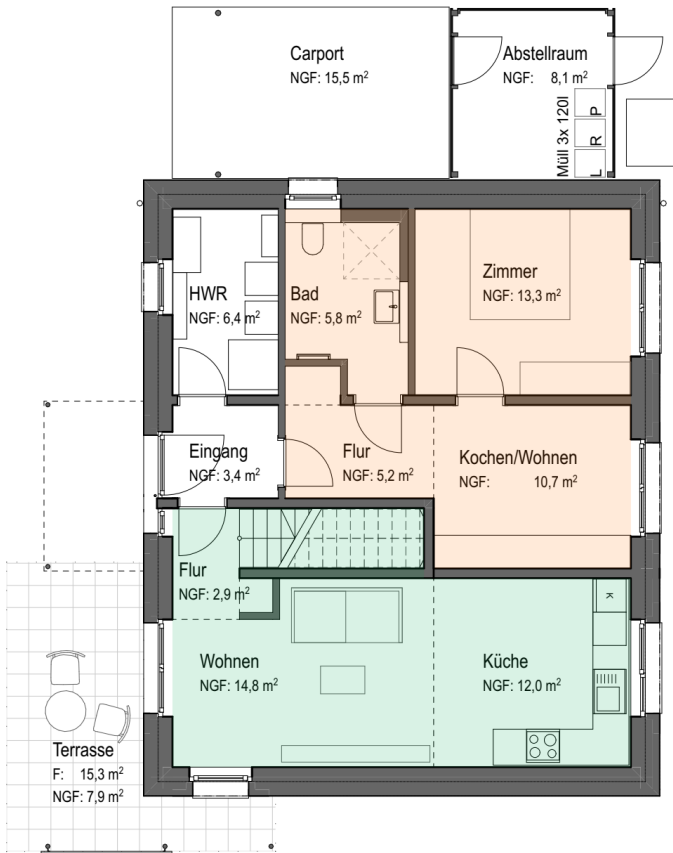
Dachgeschoss

# Phase E2 - ein Haus | zwei Einheiten

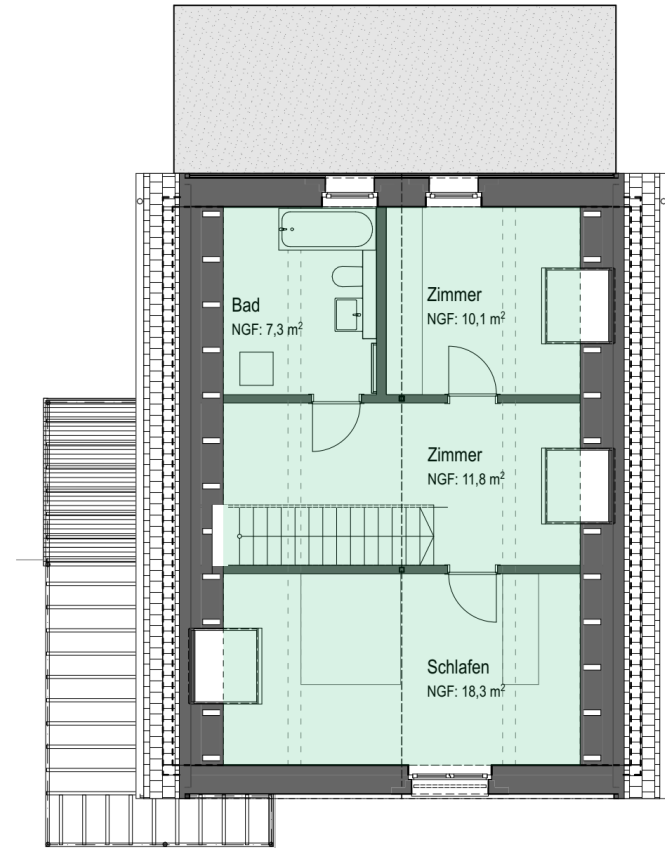


Einlieger- + Maisonettewohnung

Wohnen für 1-2 x 2-3 Personen



Erdgeschoss



Dachgeschoss



**Anfang und Ende  
sind ähnlich.**

**Nutze die Zeit  
dazwischen.**



# Barrierefrei

# Diese Gesetze & Normen regeln barrierefreies Bauen:



# Fokus: DIN 18040

  
**DIN 18040**  
Barrierefreies Bauen  
-1 öffentliche Bauten  
-2 private Bauten

**Bauliche Anlagen  
barrierefrei gestalten**

von Menschen mit  
Behinderung nutzbar

- ✓ in allg. üblicher Weise
- ✓ ohne Erschwernis
- ✓ ohne fremde Hilfe

Sehbehinderung    Hörbehinderung    Motorische Einschränkungen    Groß- und Kleinwuchs    Kognitive Einschränkungen    Menschen aller Altersgruppen






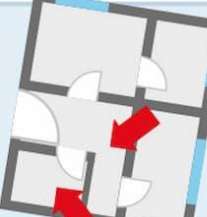




... genormte DIN Begriffe

- Rollstuhlgerecht
- Blindengerecht
- Sehbehindertengerecht
- Hörbehindertengerecht

... nicht definierte Begriffe

- Seniorengerecht
- Alten- oder Altersgerecht
- Behindertengerecht
- Behindertenfreundlich
- Barrierearm
- Barrierereduziert
- Krückengerecht

# Barrieren in Immobilien: Beispiele

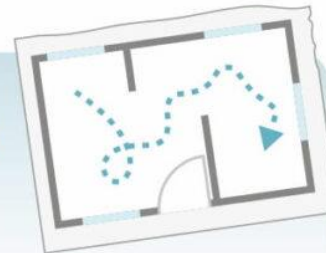
 <p><b>Treppen 1</b> vor und in Haus/Wohnung</p>	 <p><b>Schmale Flure 2</b> Kein Platz zum Abstellen / manövrieren mit Rollator</p>
 <p><b>Bad + WC 3</b> zu klein, keine ebenerdige Dusche</p>	 <p><b>Grundriss 4</b> verschachtelt, viele kleine Räume</p>
 <p><b>Küche 5</b> reiner Arbeitsraum, zu klein, nicht unterfahrbar</p>	 <p><b>Türen 6</b> nicht schwellenlos, nicht breit genug</p>
 <p><b>Sicht-/Lichtschutz 7</b> schwerfällig, nicht elektrisch</p>	 <p><b>Beleuchtung 8</b> zu gering, kein Beleuchtungskonzept</p>

# Beispiele für räumliche Barrieren

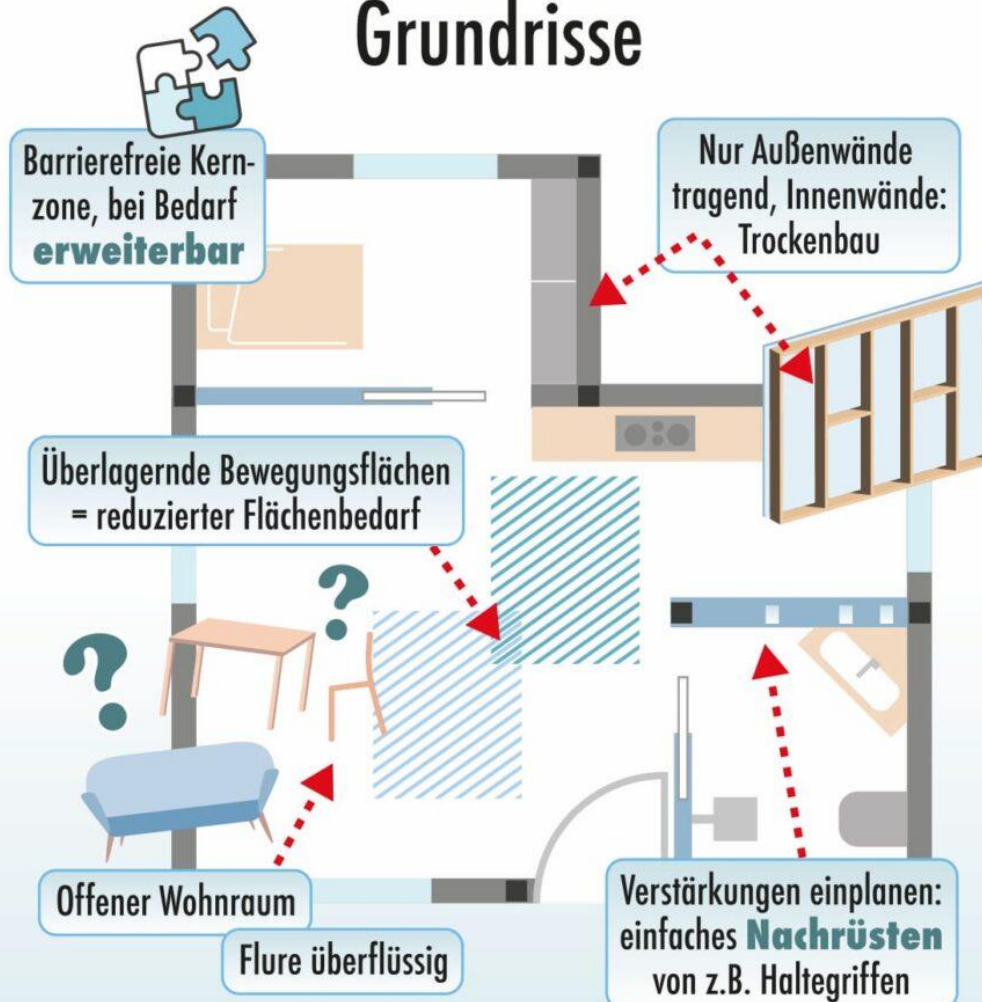


 **Bewegungsfläche**

z.B. in Fluren, vor Sanitätsmöbeln,...



# Effiziente & nutzungsoffene Grundrisse



# Barrierefreier Wohnraum: Merkmale



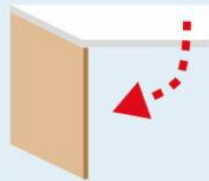
## Raumgröße **1**

Groß genug für Nutzung mit Rollstuhl / Rollator



## Installationen **2**

Höhe von Lichtschaltern, Steckdosen, Türgriffen



## Unterfahrbare Arbeitsplatten **3**

z.B. Bad, Küche,...

## Bad **4**

Hohes WC, Haltegriffe, ebenerdige Dusche



## Verzicht auf Schwellen **5**

Türschwellen, Dusche,...



## Elektrische Antriebe **6**

Rollos, Türen,...

## Farben & Materialien

Pflegeleicht, kontrastreich



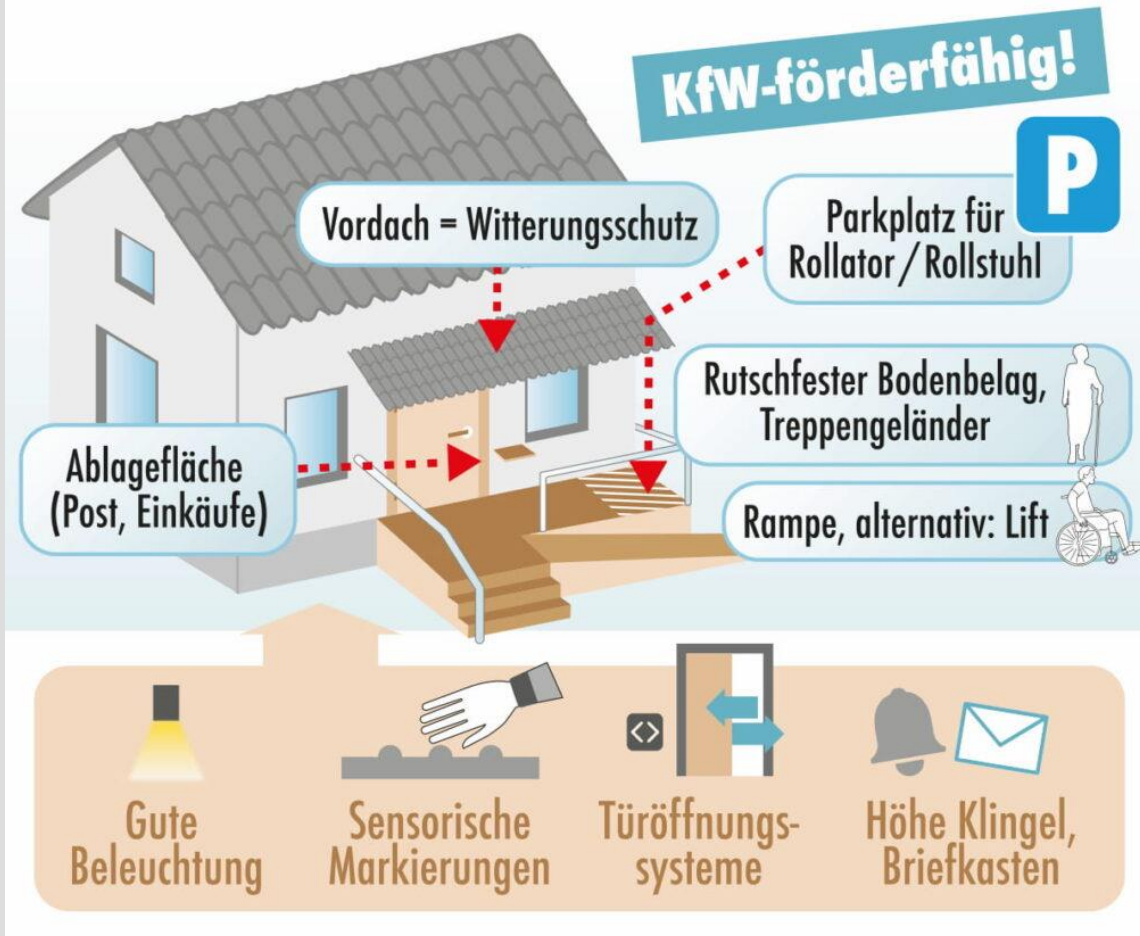
## **7**



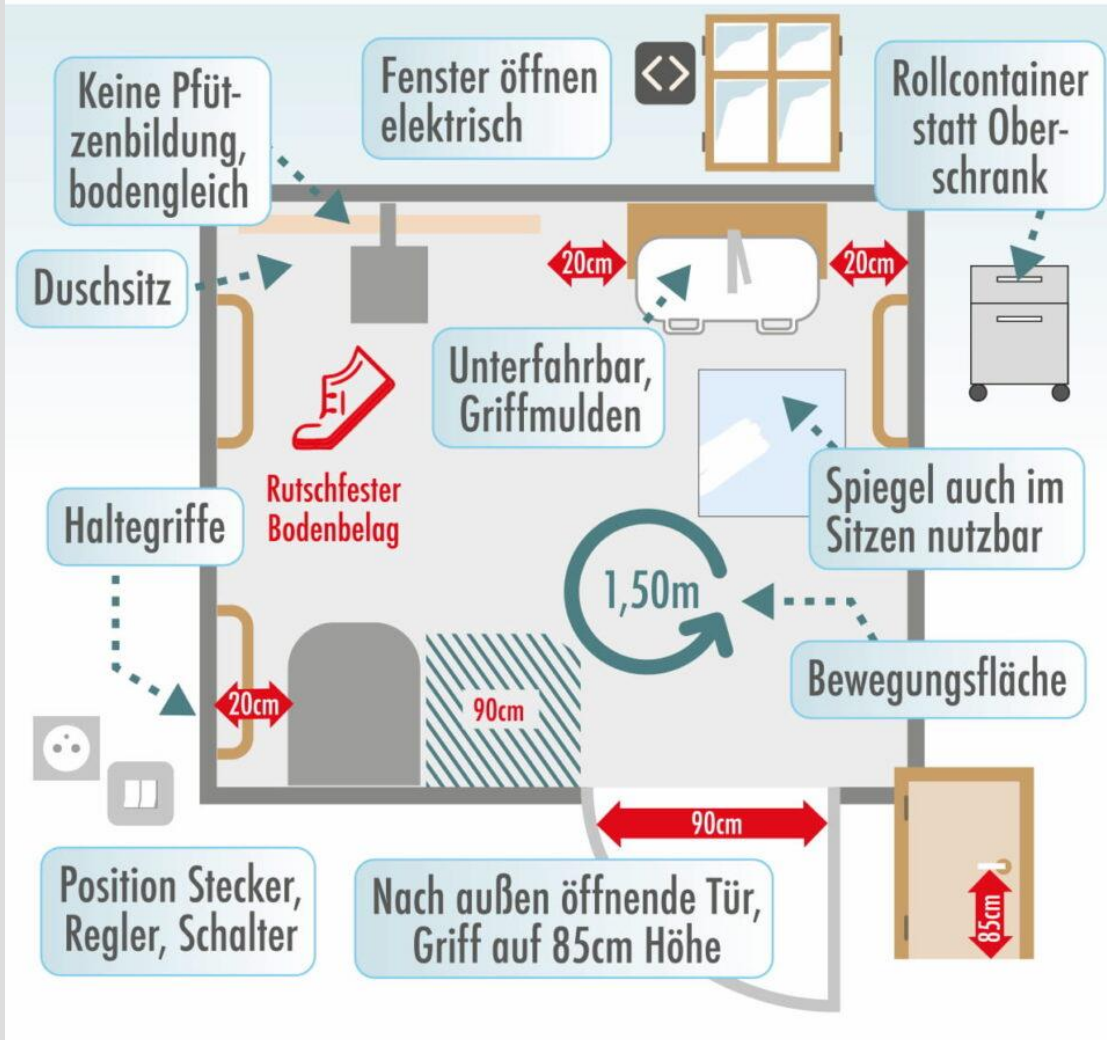
## Treppen **8**

Rampe, Treppenlift, Rollstuhllift

# Komfort und Sicherheit im Haustürbereich



# Fokus: „Rollstuhlgerechtes“ Bad



# Barrierefrei umbauen:

## Diese Arbeiten können Sie in Eigenregie durchführen



**Waschtisch**

✓ Austausch

✗ Verlegung Anschluss/Abfluss



**Griffe**

✓ Befestigen

✗ Statik-Gutachten



**WC** ✓ Austausch

✗ Von Stand- zu Wand-WC



**Armaturen**

✓ Austausch

✗ Sensorgesteuert  
(Arbeiten am Stromkreis)

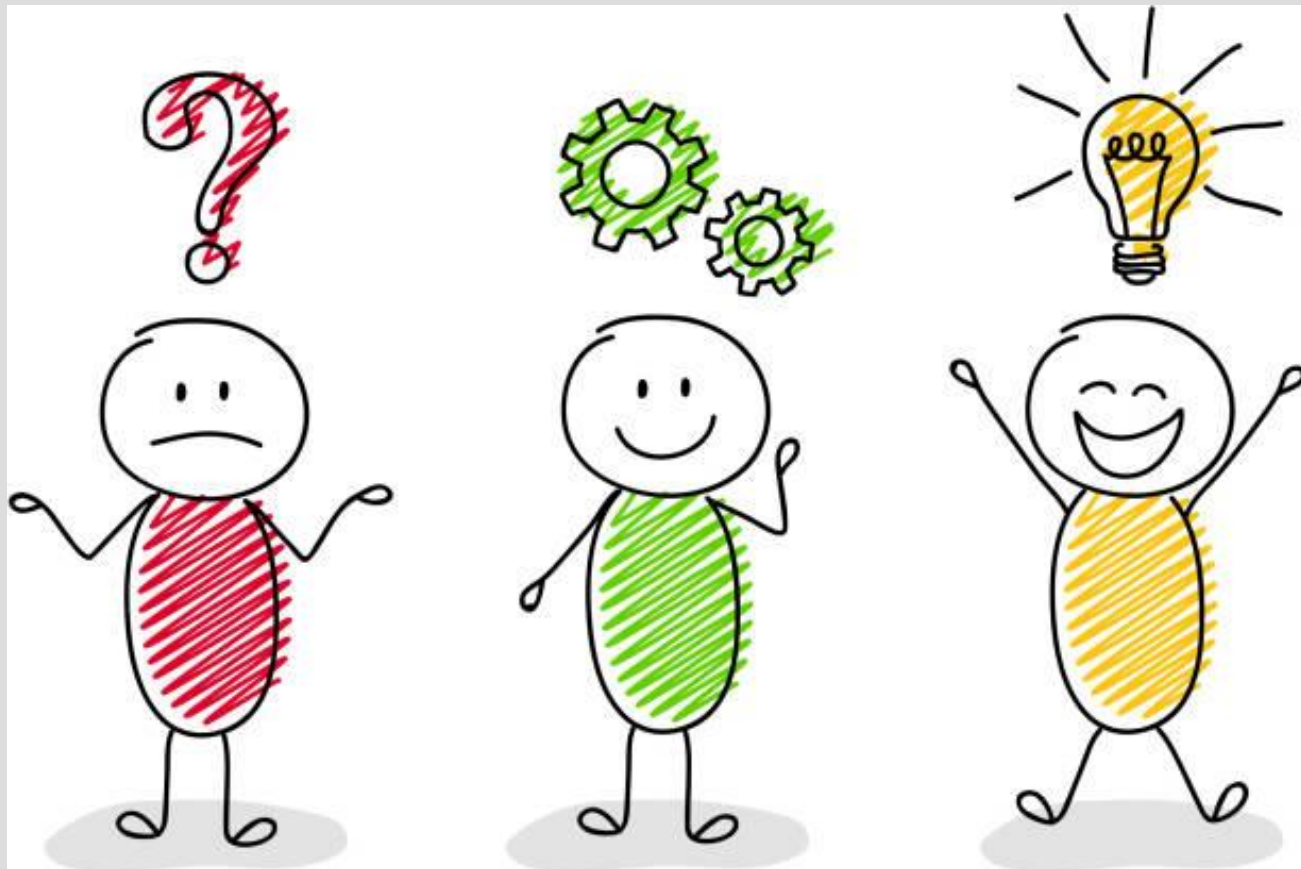
**Wanne, Dusche**



✗ Bodengleiche Dusche

✓ Einbau Duschatrennung

# Tipps | Ratschläge



# Vor jeder Umbaumaßnahme: Bestandsanalyse des Gebäudes

## ZIELE:

- ✓ Schäden vor Bau-  
beginn erkennen
- ✓ Durchführbarkeit  
der Maßnahme?
- ✓ Kostenschätzung



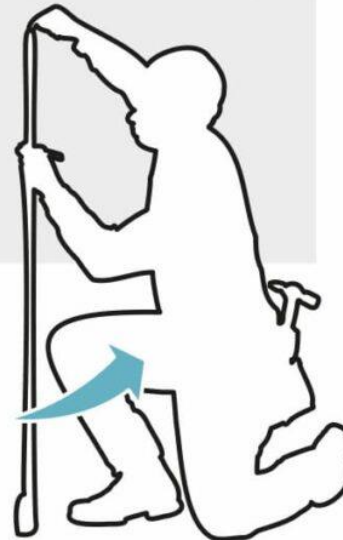
1. Aufmaß erstellen

2. Zustand &  
Modernisierungs-  
bedarf der Bauteile & Installationen



3.

Dokumentation



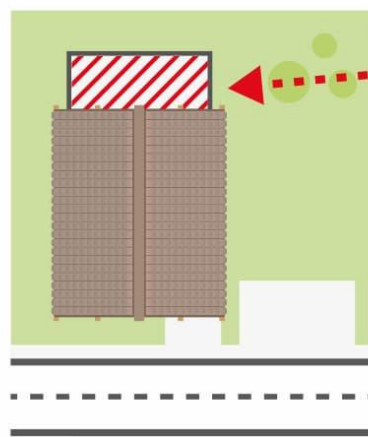
**Baugenehmigung  
nötig?**

z.B. bei Eingriffen in Statik

**TIPP:**

Baugutachter  
engagieren!

# Mehr Grundfläche durch Anbau ans Bestandsgebäude



## Hausverlängerung

Meist auf der Rückseite des Hauses:

- ✓ Im Garten ist Platz für Anbau
- ✓ Straßenansicht bleibt unverändert



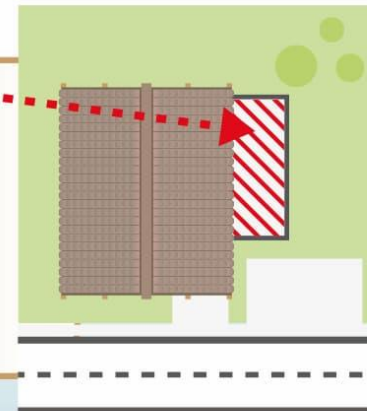
## Hausverbreiterung

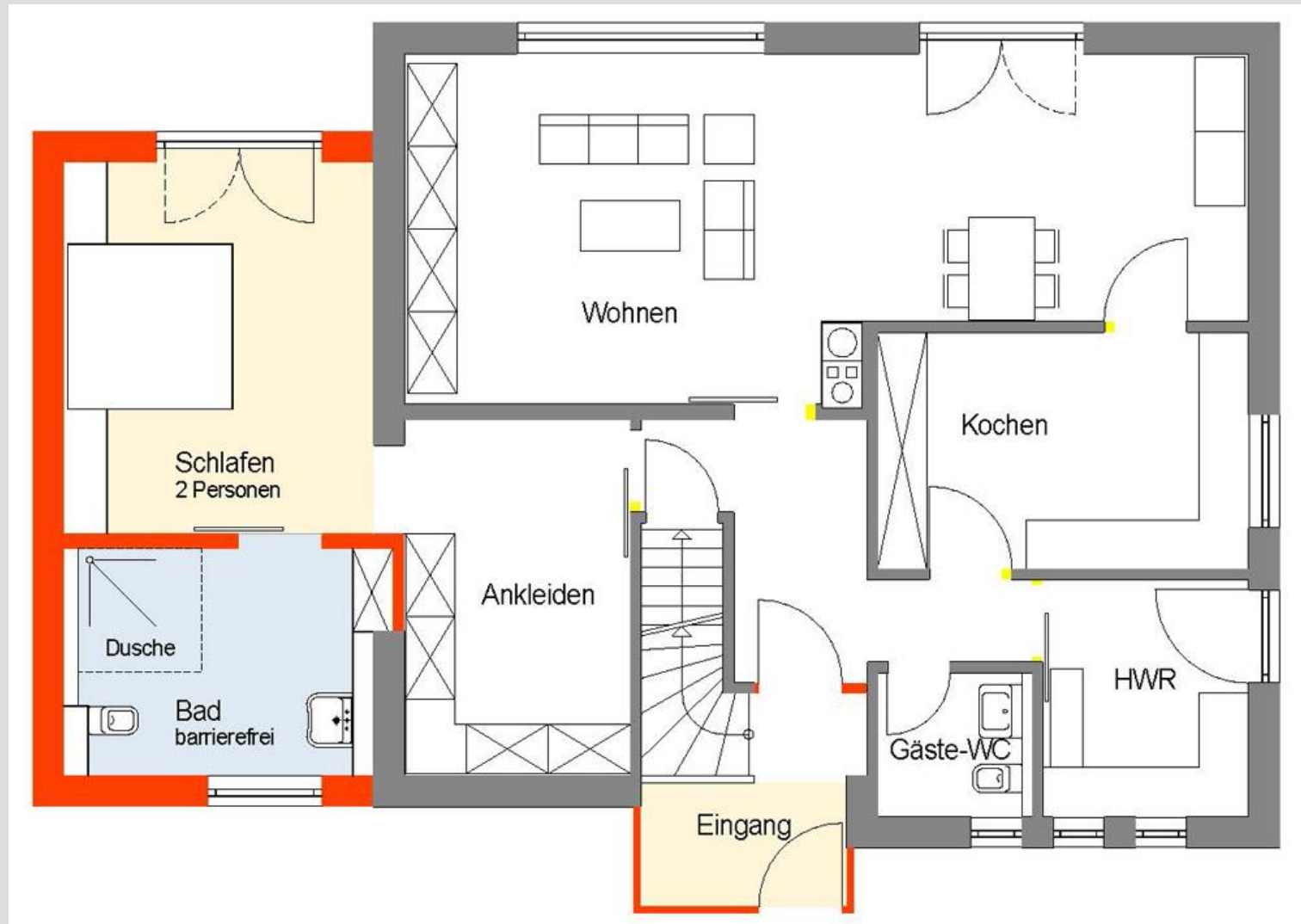


Verbreiterung der Dachkonstruktion, falls Anbau über komplette Höhe



Meist teurer als Hausverlängerung





# Demografischer Wandel: Bedarf an altersgerechten Wohnformen



**Barrierefreie Einzelwohnung**  
Selbständig ohne Hilfe bewohnbar

„betreutes Wohnen“



**Barrierefreie Einzelwohnung + ambulante Pflege**



**Wohnanlage mit  
angeschlossenem  
Betreuungsangebot**



**Pflegeeinrichtung**

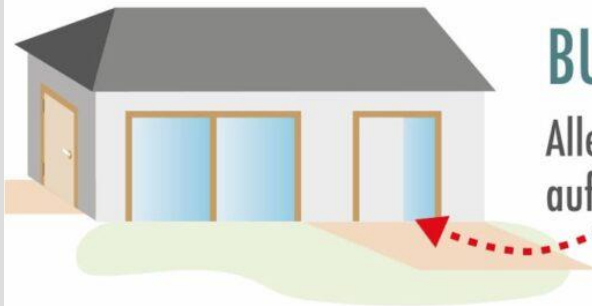


**Alternative Konzepte  
WG, Mehrgenerationenhaus**

Selbständiges Wohnen hält  
körperlich aktiv und geistig fit!



# Barrierefreiheit im eigenen Haus

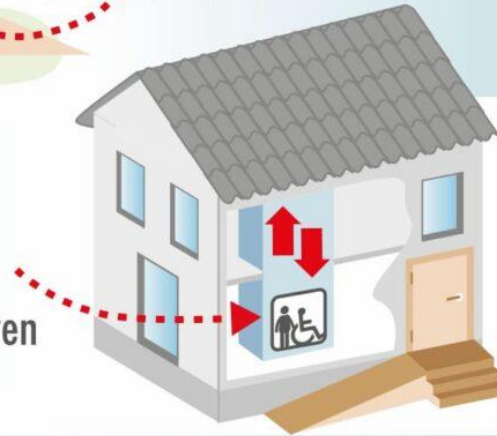


**BUNGALOW**  Flächenbedarf!

Alle Räume & Außenbereiche  
auf einer Ebene

**EINFAMILIENHAUS**

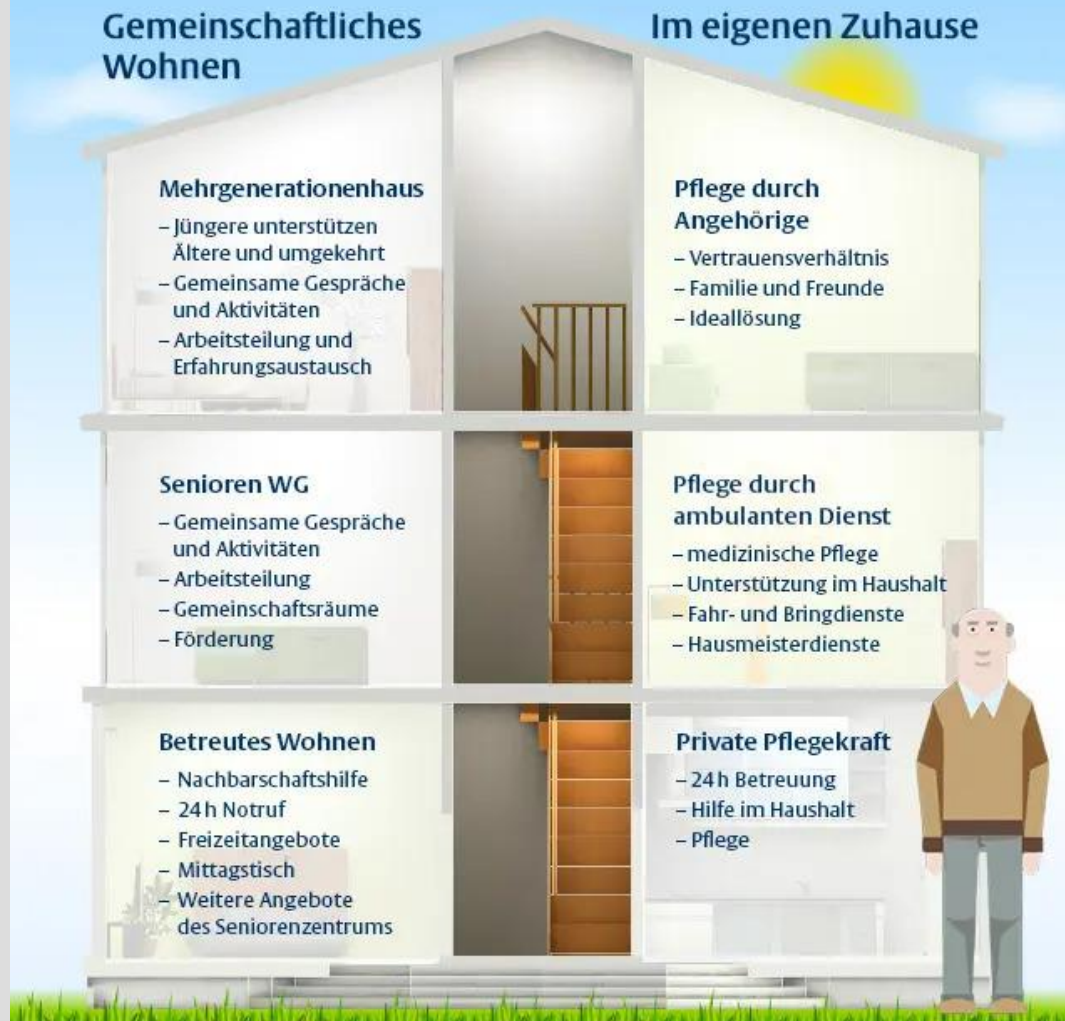
gem. DIN 18040-2, ggf. mit  
Aufzugsschacht zum Nachrüsten



**EINFAMILIENHAUS +  
EINLIEGERWOHNUNG**

Vermietung der Wohnung oder  
Unterkunft für Pflegepersonal

# Wohnformen im Alter





# Förderungen

# Barrierefrei bauen & sanieren: Fördermöglichkeiten



## ... der KfW-Bank



**Zuschuss**

muss nicht zurück-  
gezahlt werden

**Darlehen**

zinsgünstiger  
Kredit

## ... der Bundesländer

### Regionalbonus

- gebunden an Einkommen
- selbst bewohnte Immobilien kaufen / bauen /  
ausbauen



## ... der Pflegekasse

**Zuschuss\***

Verbesserung des Wohnumfelds  
für Pflegebedürftige

\* Voraussetzung: mindestens Pflegegrad 1

*Vorab informieren,  
ob Förderprogramme  
infrage kommen!*



Hat dein Haus auch  
tausend Zimmer, zum  
Schlafen brauchst du  
nur eins.

Chinesisches Sprichwort



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ips Projekte GmbH & Co. KG  
ingenieure | planer | stadtplaner  
meppener Straße 67 | 49808 lingen  
tel 05 91 – 9 63 9 60  
email | [contact@ips-lingen.de](mailto:contact@ips-lingen.de)

