

Zukunftsfähige Planung: Beim Planen heute schon an Morgen denken!

Wohnbedürfnisse und Wohnvorstellungen lassen sich nicht verallgemeinern. Durch wachsende Freizeit, größeres Bildungsinteresse, relativ rasch wechselnde Leitbilder vom Wohnen entstehen immer differenziertere Wohnansprüche, die ständigen Wandlungen unterworfen sind. Eine Wohngemeinschaft wird von anderen Wohnvorstellungen ausgehen als beispielsweise ein Familienhaushalt. Veränderungen in der Haushaltsgröße oder in der Zusammensetzung des Haushaltes lassen auch während der Wohndauer neue Wohnbedürfnisse entstehen - sie führen zu veränderten Raumnutzungen. In den meisten Fällen sind Bewohner jedoch gezwungen, sich weitgehend den Gegebenheiten ihrer Wohnung anzupassen, oder aber einen Umzug in eine passendere Wohnung vorzunehmen. Um das eigene Wohnumfeld so gestalten zu können, wie man es haben möchte, entscheiden sich viele Menschen für den Erwerb einer Immobilie.

Dieser Schritt in die eigenen vier Wände, ob alt oder neu, ist immer mit intensiven Vorüberlegungen und vielen Fragen verbunden. Es handelt sich in den meisten Fällen um eine langfristige Investition, die wohlbedacht und mit Weitblick entschieden werden sollte. Architektonische Gestaltung, Kosten und Finanzierung, Umweltschutz und technische Ausstattung sind Themen, die eine wichtige Rolle spielen. Maßgeblich bei solch einer Entscheidung ist in der Regel die aktuelle Wohn- und Lebenssituation, die definiert, welche Anzahl, Größe und welcher Zuschnitt der Räume aktuell gebraucht werden.

Veränderungen von Familien- und Wohnstrukturen oder von Lebensgewohnheiten, die sich auch auf die Nutzung der Wohnung bzw. des Hauses auswirken können, werden zu diesem Zeitpunkt meistens vernachlässigt und nicht in die Kaufentscheidung einbezogen. Es ist jedoch wichtig, den zyklischen Wandel im Leben ins Denken, Planen und Bauen mit einzubeziehen. Die Gründe für einen möglichen Anpassungsbedarf der Immobilie lassen sich auf drei Hauptfaktoren zurückführen:

Veränderungen der Haushaltsgröße: Durch Zuwachs, Auszug oder Trennung verändert sich die Anzahl der Bewohner eines Haushaltes. Kinder kommen hinzu oder betagte Elternteile werden aufgenommen, Kinder verlassen den elterlichen Haushalt, Ehepartner lassen sich scheiden, die erwachsenen Kinder ziehen mit eigener Familie wieder zurück oder ein Elternteil verbleibt alleine nach dem Tod des Partners. Auch Lebensgemeinschaften verschiedenen Alters wie zum Beispiel Senioren und Alleinerziehende mit Kind möchten zusammen unter einem Dach leben. Sind die Kinder aus dem Haus, sollen Teile der Immobilie vielleicht untervermietet oder als Heimarbeitsplatz eingerichtet werden.

Mobilitätseinschränkungen: Im natürlichen Verlauf des Lebens verändert sich auch die körperliche Gesundheit. Durch Unfall oder Krankheit, durch altersbedingte Einschränkungen können mitunter kurzfristige, in Einzelfällen auch bleibende Beeinträchtigungen entstehen. Eventuell erfordern körperliche Behinderungen Betreuung und Pflege.

Technische Innovationen: Durch den technischen Fortschritt und/oder Umweltauflagen ergeben sich Anpassungs- und Modernisierungsnotwendigkeiten. Neue Kommunikationstechnik, Hilfsmittel, moderne Ausstattungselemente und Materialien erleichtern die Haushaltsführung und ziehen technische Anpassungen der Immobilie nach sich.

Nutzungsänderungen, die einhergehen mit dem Wandel der Bedürfnisse, sind schwierig zu planen und fordern von Ihnen eine bewusste Auseinandersetzung mit den zukünftigen Lebensphasen und deren möglichen Veränderungen. Flexibilität bedingt jedoch nicht zwingend bauliche Veränderungen, sondern bedeutet, dass eine durchdachte Aufteilung innerhalb des Hauses je nach Nutzung und Platzbedarf verändert und angepasst werden kann.

Die Gebrauchstauglichkeit einer Wohnung wird bestimmt durch die Zugänglichkeit der einzelnen Räume, durch die Möblierbarkeit der Zimmer, die zur Verfügung stehenden Flächen und die Anordnung der Fenster und Türen.

Die allgemeinen Anforderungen des flexiblen Bauens und des barrierefreien Bauens lassen sich prinzipiell auf jede Wohnsituation und auf jedes Gebäude übertragen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen gibt es Unterschiede in Abhängigkeit von der Art des Gebäudes.

Beispielsweise sind breitere Türen ein wesentliches Merkmal der Barrierefreiheit. Sie erfüllen sowohl im neu gebauten Einfamilienhaus ihren Zweck als auch in dem gebrauchten Reihenhaus aus den fünfziger Jahren. Im Neubau lassen sich diese Türen von vorne herein kostenlos mit einplanen. Bei dem Reihenhaus müssen die alten Türen ausgebaut und durch breitere Türen ersetzt werden. Dies ist mit Aufwand und Kosten verbunden. In einem städtischen Altbau aus der Gründerzeit wiederum sind oftmals schon breitere Türen vorhanden.

Die Kriterien des **barrierefreien Bauens** sollten daher von Anfang an in Ihre Überlegungen mit einbezogen werden. Breite Türöffnungen, ausreichende Bewegungsflächen, gut geschnittene Bäder, stufenlose Eingänge sollen in Zukunft in jedem Rohbau selbstverständlich werden. Wenn Sie Ihr eigenes Haus schon früh barrierefrei planen, dann müssen Sie im Alter, nach Unfall oder Krankheit nicht umziehen, sondern können in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben.

Bei der Planung für einen **Neubau** sind diese Überlegungen von Beginn an möglich und bei frühzeitiger Berücksichtigung mit wenig Aufwand umzusetzen.

Beim Erwerb einer **gebrauchten Immobilie** bzw. eines Altbaus sind bauliche Barrieren eine Frage der nachträglichen Anpassung und der finanziellen Möglichkeiten.