



immobilien vermieten & verwalten

6 · 2015

www.ivv-magazin.de
18. Jahrgang
A 45053

Die Immobilien-Exkursion
Eine Inspiration für eigene
Bauprojekte S. 12

Besteller-Prinzip
Nehmen Verwalter die
Rolle der Makler ein? S. 22



Architekt Jörn Pötting
Bauen in engen
Budgetgrenzen S. 26





FOTO: ANDREAS SCHÖTZEL/JOHANNITER

Altersgerechtes Wohnen

Die Aufgabe Wohnungen für älter werdende Menschen zu schaffen, sollte nicht auf „Barrierefreiheit“ reduziert werden. Die Diskussion klingt häufig klinisch: Alter, das ist Rückzug, Rollator und Rollstuhl. Darin liegt eine Bevormundung durch die Jungen. Dass es auch ganz andere Geschäftsmodelle gibt, zeigt ausgerechnet die Pflegewirtschaft. Im Johanniter-Quartier leben solvente Pensionäre als Mieter wie im Vier-Sterne-Hotel. Das Haus ist luxuriös ausgestattet, die Baukosten sind dennoch moderat. Wir haben den Architekten gefragt, wie das möglich ist.

Inhalt

- 24 Von der Pflegewirtschaft lernen: Johanniter bieten junges Wohnen**
- 26** Baubudget einhalten: Einer muss den Hut aufhaben
- 28** Beispiele für den Einsatz von Assistenzsystemen
- 29** Barrierefreiheit: Musterbäder reisen im Container zum Mieter
- 30** Freiraumplanung für altersgerechte Wohnquartiere



FOTOS: PÖTTING ARCHITEKTEN, JOHANNITER

Ein öffentlicher Ort: Das Schwimmbad des Johanniter-Quartiers ist nicht im Keller versteckt, sondern im Hof.



Im Clubraum trifft man sich zum Gespräch oder zur Lektüre von Tageszeitungen und Büchern.



Die Bibliothek wurde mit Büchern der Mieter bestückt.

Fakten zum Quartier

Grundstücksgröße: 5.059 m²
 Bruttogeschossfläche: 10.000 m²
 Baukosten: 14,5 Mio. €
 Primärenergiebedarf: 23,62 kWh/m²
Wohnungen
 62 Wohnungen von 50–130 m², barrierefrei
 Tagespflege und Wohngruppen: 937 m²
 Gästezimmer: 113 m²
Gemeinschaftsflächen
 Schwimmbad und Sauna: 387 m²
 Fitness: 131 m²
 Restaurant: 383 m²
 Bibliothek 31,7 m²
 Clubraum: 93 m²
 Verwaltung: 195 m²
 Andachtsraum: 28 m²
 Friseur: 37 m²

Die Appartement-Wohnungen

Das Wohnkonzept des Johanniter-Quartiers ermöglicht ein selbstständiges, individuell gestaltetes Leben in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter. Um dem Anspruch nach Individualität auch im persönlichen Wohnstil der Bewohner gerecht zu werden, sind die Grundrisse der 62 Appartement-Wohnungen sehr unterschiedlich gestaltet. Mieter können zwischen drei Wohnungsgrößen wählen:

- Zweiraumwohnung mit etwa 50 m²,
- Dreiraumwohnung mit 70–90 m²,
- Vier-/Fünfraumwohnungen mit 100–130 m².

Alle Wohnungen sind barrierefrei gemäß DIN 18040-2 und werden über einen separaten Eingang mit dem Concierge-Service erschlossen. Sie sind an das Notrufsystem der Johanniter angeschlossen. Große Fensterflächen, die viel Tageslicht einfallen lassen, sowie Echtholzparkett sind prägende Faktoren einer gehobenen Wohnatmosphäre. Die Bewohner können entweder eine Loggia oder eine Terrasse für Aufenthalte an der frischen Luft nutzen. Für Bewohner mit Pflegebedarf steht im 1. Obergeschoss des Quartiers eine Tagespflege der Johanniter für 16 Personen sowie – bei erhöhtem Pflegebedarf – im 2. Obergeschoss eine Wohngemeinschaft mit zehn Einbett-Pflegezimmern inklusive eigenem Bad und WC zur Verfügung. Dieser Pflegebereich ist über einen separaten Hauseingang zu erreichen. Die klare bauliche Trennung zu den Appartements ist Teil des Konzepts und wird von den Mietern ge-

schätzt. Sie wollen keine Krankenhaus- oder Heimatmosphäre, die einem auf dem Flur entgegenschlägt.

Das Gebäude ist für die Installation eines AAL-Systems für die medizinische Ferndiagnose vorgerüstet. Zur gehobenen technischen Ausstattung des Gebäudes zählen das kostenlose WLAN, automatische Türen und Schließanlagen, ein Flachbildschirm im Eingangsbereich zur Ankündigung von Veranstaltungen, die Beleuchtungssteuerung über Bewegungsmelder in den Fluren sowie die Wechselsprechanlagen mit Kamera an den Hauseingängen und in den Wohnungen.

Die Assistenztechnik

Die Johanniter Unfall-Hilfe unterhält einen eigenen Fachbereich Forschung und Entwicklung, der seit 2009 an zehn Forschungsprojekten des Bundesministeriums für Bildung und Forschung in den Themenfeldern Ambient Assisted Living (AAL) und Mensch-Technik-Interaktion beteiligt war.

Forschungsgegenstände waren Sicherheit, Vernetzung und Informationsaustausch, Telemedizin, Mobilität und Kommunikation. An diesen Forschungsprojekten beteiligt waren unter anderem das Fraunhofer Institut, die Deutsche Telekom, Siemens, Bosch und Kliniken wie die Berliner Charité. Zur Grundausstattung in den Wohnungen der Johanniter-Quartiere Potsdam und Hannover gehört folgende Assistenztechnik:

- 24-Stunden-Hausnotrufsystem mit Verbindung zu den Johannitern,
- Elektro-Hauptaussschalter,
- Einbauküchen mit automatischer Herdabschaltung,
- Steuerung der außen liegenden Jalousien,
- Zusatzausstattungen:
- Sensoren für Türen und Fenster,
- Bewegungsmelder innen und außen,
- Über Smartphone und Tablet steuerbare Heizkörperthermostate,
- Kommunikation mit Angehörigen oder Betreuungspersonal per Bildtelefonie über einen Tablet-PC,
- Bestellung von Dienstleistungen,
- Nachrichten und Informationen aus dem Stadtteil.

Für die Projektverantwortlichen bei den Johannitern steht es außer Zweifel, dass technische Assistenzsysteme zukünftig vermehrt im Wohnungsmarkt zum Einsatz kommen werden. Daher sollten beim Neubau von Seniorenimmobilien Assistenzsysteme unbedingt baulich vorgesehen werden. Dabei sei die Möglichkeit zur modulweisen Erweiterung der Systeme wichtig. So lasse sich bereits heute ein Alleinstellungsmerkmal durch ein modernes Image der Seniorenwohnanlagen erreichen.

Baukosten und Mieterlöse

Generalplaner des Projektes in Potsdam waren Pötting Architekten aus Berlin. Nach Angaben dieses Büros beliefen sich die Baukosten auf 1.500 €/m² Bruttogeschossfläche. Die Mieter zahlen eine monatliche Pauschale nach dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz. Dieses Entgelt ist die Summe aus Kaltmiete, Betriebskosten sowie einer Servicepauschale und beträgt je nach Wohnung 900 bis 3.500 € bei Wohnungsgrößen zwischen 38 und 131 m². Neben den Einnahmen aus der Wohnungsvermietung erzielen die Johanniter als Eigentümer Mieteinnahmen aus dem Restaurant, dem Frisör, der Physiotherapeut zahlt eine Nutzungsgebühr für die Kurse im Schwimmbad, der Pflegedienst der Johanniter zahlt Miete für die Nutzung der Tagespflegeräume.

Thomas Engelbrecht



Von der Pflegewirtschaft lernen

Johanniter bieten junges Wohnen

Bei den Modellen für altengerechtes Wohnen besteht eine klare Arbeitsteilung zwischen Wohnungsunternehmen und Pflegewirtschaft. In Potsdam und Hannover sind die Johanniter aus ihrer klassischen Pflege-Funktion ausgebrochen. Sie sind Bauherren und Vermieter der Johanniter-Quartiere. Diese Wohnanlagen erinnern an erstklassige Hotelbetriebe und haben so gar nichts von der klinischen Anmutung des betreuten Wohnens. Eine Inspiration für Wohnungsunternehmen, die neue Wege gehen wollen.

Das 2011 fertiggestellte Johanniter-Quartier in Potsdam, direkt am Ufer der Havel gelegen, beherbergt 62 Wohnungen in den Größen von 45 bis 130 m². Das Haus ist für Menschen konzipiert, die einen vitalen und offenen Lebensstil lieben und diesen auch im Alter weiter pflegen möchten. Diesem Anspruch an ein modernes Leben im Alter will das Johanniter-Quartier mit seiner Service-Konzeption wie auch in der offenen und lichten Architektur gerecht werden. Der Eingangsbereich mit Concierge-Theke, das Kaminzimmer, das Schwimmbad mit Sauna (nur in Potsdam), das öffentliche Restaurant, die weiten Glasflächen, die großzügigen Loggien, die Gästezimmer für Besucher, das Interieur in seinen hochwertigen Materialien – das alles erinnert mehr an ein schickes Hotel als an eine Wohnanlage für Senioren. „Ich wollte ein Haus gestalten, das nicht mit dem üblichen Senioren-Plüsch und -Kitsch ausgestaltet ist“, sagt Architekt Jörn Pötting, der das Gebäude geplant hat.

Modern und bewohnerfreundlich ist auch das Erschließungskonzept des Hauses: Zwei Eingänge erlauben den separaten Zugang in den Wohnbereich sowie in den öffentlichen Bereich mit der Tagespflegeeinrichtung der Johanniter, der Wohngruppe, die Räume für die Psychotherapie und den Friseursalon. Architekt Jörn Pötting erkennt eine Klientel für gehobene Senioren-Mietwohnobjekte, die auf diskrete Art mit Wohnservice und Pflegedienstleistungen kombiniert werden können, wenn der Bedarf entsteht. Es seien zahlungskräftige, gebildete Bürger, die auch nach dem Ausscheiden aus dem Berufsleben aktiv und interessiert bleiben. Für diese Zielgruppe stelle Barrierefreiheit nicht das wichtigste Kriterium dar. Übertriebene Fürsorge werde als Bevormundung empfunden. Es gebe älter werdende Menschen, die ihr Eigenheim auf dem Land verkaufen, um der Einsamkeit vorzubeugen. Deshalb sei das Johanniter-Quartier mit seiner offenen Bauweise und den Gemeinschaftsräumen

auf Kennenlernen, Kommunikation und Nachbarschaft ausgerichtet. Allen Mietern steht die Bibliothek mit zwei Computerplätzen, freiem Internetzugang, Tageszeitungen und Magazinen zur Verfügung. Die Bibliothek ist mit Büchern aus dem Fundus der Bewohner bestückt. Daneben gibt es ein Kaminzimmer mit Clubraum und gemütlichen Sitzcken. Hier kann man lesen, spielen, Unterhaltungen pflegen oder Freunde empfangen. Für Lebendigkeit und Bewegung ist gesorgt, wenn man das Kursangebot im Sport- und Wellnessbereich wahrnimmt oder sich zum gemeinsamen Saunagang verabredet. Schwimmbad und Sauna sind öffentlicher Teil des Komplexes und befinden sich gut sichtbar im Hof und nicht etwa im Keller. Im hauseigenen Restaurant kann man zur Mittagsstunde oder am Abend essen und sich zu einer geselligen Runde mit Freunden oder der Familie treffen. Alle Gemeinschaftsräume erinnern eher an ein modernes Hotel, als an eine Seniorenresidenz.



**Neubau von
Seniorenwohnungen
der AWO Spandau:
Fußbodenheizung,
Aufzug und
Dachterrasse für
Hartz-IV-Empfänger.**

Bauen in engen Budgetgrenzen

Einer muss den Hut aufhaben

Bauschaffende sind sich in der Kritik einig: Der Staat treibt durch Vorschriften, Normen und Steuern die Baupreise in die Höhe. Das hochwertige Johanniter-Quartier wurde für 1.500 € pro Quadratmeter errichtet. Der verantwortliche Architekt Jörn Pötting zeigt die preislichen Spielräume nach unten.

Das Berliner Architekturbüro Pötting verfügt über langjährige Erfahrungen in der Planung und Bauausführung für Wohngebäude und Seniorenprojekte. Bemerkenswert ist dabei die Einhaltung enger Budgetgrenzen. Ein Beispiel ist das Johanniter-Quartier in Potsdam. Hier wurde auf den ersten Blick bautechnisch und seitens der Materialien an nichts gespart. Das Appartementhaus bietet großzügige Gemeinschaftsflächen, die Inneneinrichtung ist edel. Dennoch ist es Pötting gelungen, das vorgegebene Budget von 1.500 € pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche einzuhalten. Im Gespräch mit der IVV nennt Jörn Pötting zwei Voraussetzungen für einen effizienten Bauprozess: eine gute Planung und eine stringente Projektsteuerung. Sein Büro hält über den gesamten Planungs- und Bauprozess die Zügel in der Hand. Die Zusammenarbeit mit Fachplanern etwa für die Haustechnik oder die Statik ist vertikal organisiert. Das heißt, auch externe Ingenieure arbeiten unter genauen inhaltlichen und budgetären Vorgaben. Von entscheidender Bedeutung sei weiterhin, dass die Bauherren bei den Projekten des Ingenieur-



FOTOS: PÖTTING ARCHITECTEN

Architekt Jörn Pötting: Durch Verzicht auf Generalunternehmer und die gewerkeweise Ausschreibung lassen sich Baukosten deutlich reduzieren.

büros Pötting die Bauausführung nicht an einen Generalunternehmer vergibt. Die Ausführungsplanung und Bauleitung bleibe im Haus, dadurch ergebe sich eine Kostenersparnis von 20 bis 30 %. Weitere Hebel für die Einhaltung der budgetierten Kosten bilden die gewerkeweise Auftragsvergabe und die Vereinbarung von Pauschalauftträgen auf der Grundlage der Aus-

führungsplanung und der Leistungsverzeichnisse.

Durch die Gliederung der Arbeiten für die Gebäudeerstellung in mehrere, technisch in sich abgeschlossene Leistungspakete, können kleinere preiswerte und leistungsstarke Firmen im Bauprozess berücksichtigt werden. Die Verbreiterung der Anbieterbasis führt zu einem erweiterten Wettbewerb der Firmen untereinander und ergibt eine erhebliche Preisreduktion für den Bauherrn, berichtet Jörn Pötting.

Ausschreibungen gehen so separat an Bau-firmen für den Rohbau, den Innenausbau, an Fassaden/Fensterbauer, und die Firmen des technischen Gebäudeausbaus. Baubetriebe, die den Zuschlag erhalten wollen, müssen vor der Vertragsunterzeichnung, auf der Grundlage der Ausführungsplanung, alle Mengen und Massen prüfen und sich verpflichten in einer Gesamtpauschale ihre Leistungen abzurechnen. Durch Pauschalverträge auf der Grundlage der Ausführungsplanung und der Ausschreibung wird die Kostensicherheit erheblich erhöht.

Neubau für Hartz-IV-Empfänger

Ein stringenter Entwurfs- und Ausführungsprozess durch generalplanende Architekten – mit dieser Methode hat das Büro Pötting auch für die Arbeiterwohlfahrt Berlin-Spandau kostengünstig gebaut. In der Grimnitzstraße wurde 2012 ein Wohnhaus für älter werdende Menschen errichtet, die als Hartz-IV-Empfänger die Vorzüge des betreuten Wohnens genießen möchten. Die AWO Spandau ließ ein modernes Wohnhaus mit 19 Wohnungen zwischen 32 und 56 m² errichten. Individuelle Service- und Betreuungsleistungen stehen im Bedarfsfall über die Tagespflege mit 26 Plätzen im Erdgeschoss des Hauses zur Verfügung. Auch bei diesem Neubauprojekt betragen die Baukosten 1.500 €/m², bei einer Bruttogeschossfläche von 1.900 m². Der planerische Kniff, der sich kostensenkend auswirkt, so Jörn Pötting, seien flächeneffiziente Grundrisse. Die Kaltmiete liege zwischen 8 und 10 €, da die Wohnungen aber klein sind, bleibt die Warmmiete, die das Jobcenter übernimmt, innerhalb des Hartz-IV-Grenzen.

Alle Wohnungen im Gebäude der AWO Spandau werden durch eine Fußbodenheizung gewärmt und sind über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen. Das Gebäude ist energieeffizient errichtet und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Für den Sommer steht den Bewohnern eine 150 m² große gemeinsame Dachterrasse zur Verfügung.

Thomas Engelbrecht

