

ServiceWohnen im Quartier erfolgreich umsetzen

Durch die Ergänzung mit Servicewohnungen können aus stationären Pflegeeinrichtungen zukunftsweisende Quartierskonzepte entstehen. Welche Chancen sich dadurch eröffnen und welche Planungsparameter zu beachten sind.

Text: Jörn Pötting

Die beliebteste Wohnform bei älteren Bewohnern ist und bleibt das Wohnen in den eigenen vier Wänden. Mit zunehmendem Alter der Bewohner verändern sich jedoch die Anforderungen an das gewohnte Wohnumfeld, und es entstehen vielfältige neue, kleine und große Barrieren im vertrauten Heim, die man in jüngeren Tagen nie vermutet hätte. Auch das soziale und persönliche Wohnumfeld verändert sich für viele Bewohner. Urbane wie ländliche Regionen entwickeln sich permanent weiter, und die Anpassung daran fällt älteren Bewohnern oft nicht leicht. Zusätzlichem Veränderungsdruck sind etablierte Versor-

Die frühzeitige Kundenbindung und das dadurch entstandene Vertrauen bietet Mietern wie Pflegeeinrichtungen gleichermaßen Vorteile

gungskonzepte durch die starken gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen innerhalb der familiären Zusammenhänge ausgesetzt.

Die heutige Seniorengeneration ist für die oben genannten Themenstellungen sensibilisiert und möchte gerne rechtzeitig und gut vorbereitet auf die gesundheitlichen, baulichen und sozialen Herausforderungen im Alter reagieren können. Neben der finanziel-

len Altersvorsorge erhält daher die Sicherstellung eines funktionierenden, individuellen und selbstbestimmten Lebensraums im Alter einen beständig wachsenden Stellenwert.

Viele Senioren gehen dieses Thema frühzeitig aktiv an, und sind auch bereit, in ein neues Wohnumfeld zu ziehen, sofern Ihnen dort gesundheitliche und individuelle Autonomie für die hochbetagten Jahre garantiert wird. Ein stark

PRAXISBEISPIEL 1

ServiceWohnhaus An den drei Hohen, Frankfurt am Main
Versorgungshaus und Wiesenhüttenstift
 Neubau, geplante Fertigstellung 2018
 6 033 Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF)
 38 Wohnungen, 1-4 Zimmer von 42 - 96 Quadratmeter

Das Versorgungshaus und Wiesenhüttenstift bietet Wohnen und Zusammenleben für Senioren mit Betreuungs- und Pflegebedarf, die ihren privaten Haushalt selbstbe-



stimmt und eigenverantwortlich führen. Der Neubau ergänzt ein angrenzendes Altenpflegezentrum desselben Trägers und bildet mit diesem eine funktionale Einheit.

- Die Wohnungen sind barrierefrei ausgestattet und in allen Geschossen barrierefrei erreichbar.
- Eine Gemeinschaftsküche, Räume für Freizeit- und Sportaktivitäten oder Feste und ein gemeinsamer begrünter Innenhof stehen den Bewohnern beider Häuser gemeinsam zur Verfügung.
- Zusätzliche bedarfsgerechte Hilfs- und Vermittlungsleistungen werden durch die Betreiberin auf Wunsch angeboten.
- Für den Fall von Pflegebedürftigkeit ermöglicht ein Umzug in das Nachbargebäude die Beibehaltung der Umgebung und aller sozialen Kontakte.

zunehmender Markt an „jungen“ Senioren ist daher heute auf der Suche nach Wohnräumen, in denen Autonomie, Versorgungssicherheit und eine kompetente Pflegedienstleistung vor Ort sichergestellt werden.

Abgestufte Betreuung und Pflege – je nach Bedarf

Die steigende Nachfrage aktiver Senioren nach derartigen Wohnungsangeboten wurde inzwischen sowohl von der Pflegewirtschaft als auch der Wohnungswirtschaft erkannt. Das Stichwort lautet: Servicewohnen im Quartier – mit abgestufter Betreuung und Pflege, vor Ort und nach Bedarf.

Einige Träger stationärer Pflegeeinrichtungen haben den Trend bereits aufgegriffen und erweitern ihr Angebot um diese zusätzliche Leistung.

Aufgrund ihrer wachsenden Beliebtheit stellen solcherart integrierte Servicewohnungen eine Investition da, mit der sich stationäre Häuser von ihren Wettbewerbern abheben können. Die frühzeitige Kundenbindung und das damit entstehende langfristige Vertrauensverhältnis bieten Mietern wie Pflegeeinrichtungen gleichermaßen Vorteile.

Interessante Chancen eröffnen sich vor diesem Hintergrund zum Beispiel bei anstehenden Umstrukturierungen im stationären Bereich, oder durch die Nutzung von Baufeldreserven auf eigenen Grundstücken. Eine Liegenschaft mit gewachsenen stationären Pflegestrukturen kann bei dieser Gelegenheit eine erhebliche Qualitätsaufwertung erfahren, wenn sie durch Wohnungen mit Service zu einem integrierten Quartierskonzept ergänzt wird. Die geschickte Kombination von Bestand und Neubau kann gereifte, möglicherweise sogar historische Atmosphären mit der Qualität und dem Komfort von neuen Gebäuden zu einem hochwertigen Ensemble zusammenführen.

Für den wirtschaftlichen Erfolg von Servicewohnungen sind verschiedene Parameter zu beachten:

- o Lage des Projektes
- o Wohnungsnachfrage/erzielbare Wohnungsmieten, Kaufpreise in der Region



Je nach Konzept und Ausstattungsstandard existiert eine große Bandbreite an Themen, mit denen das Wohnen durch gemeinschaftliche Aktivitäten mit der Nachbarschaft ergänzt werden kann. Im Fall des Johanniter Quartiers in Potsdam ist es eine geräumige Bibliothek und ein hauseigenes Schwimmbad.

Fotos: Pötting Architekten



- o Wohnungsgrößen, Wohnungsmischungen
- o Wirtschaftlichkeit des Entwurfes, Verhältnis von vermietbarer Fläche zur Bruttogesamtfläche des Objekts
- o Inhaltliche Konzeption, Quartierskonzept
- o Bauliche Umsetzung

Das A und O: Eine fundierte Standort- und Marktanalyse

Fundamentale Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes ist eine fundierte Standort- und Marktanalyse. Insbesondere die frühzeitige Klärung der baurechtlichen Situation eines als Standort in Frage kommenden Projektgrundstücks ist entscheidend für seine wirtschaftliche Beurteilung. Bei einer Auswahl möglicher Standorte sind in der Regel solche Grundstücke von

hohem Interesse, die neben einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über eine ausgewogene Balance zwischen Urbanität, Erholung und Grünraum, Nahversorgung und gesundheitlicher Versorgung verfügen.

Wenn ein Standort gefunden ist, sollte eine sorgfältige Marktanalyse mit einer Aussage über die kurz- und mittelfristige Angebots- und Nachfragesituation erfolgen. Aus dieser resultiert die Festlegung wichtiger Projektparameter wie Wohnungsgrößen und -standards. Anschließend werden auf der Grundlage von Bebauungsstudien die Eckda-

les, so ist eine integrierte Analyse der Anforderungen aus aktuellen und zukünftigen Nutzung besonders zu empfehlen. Durch Flächenoptimierung, Zusammenfassung und Konzentration von Nutzungseinheiten, ggf. auch der Aktivierung eventuell vorhandener „stiller“ Raumreserven, können Nutzbarkeit und Verwaltungsprozesse häufig rationalisiert und verbessert werden.

Vielen Betreibern von Servicewohnungen ist ein ausgewogener Wohnungsschlüssel von Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen wichtig. Da die stärkste Nachfrage im Bereich von Ein- bis Drei-

Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen belegen in der Regel zwischen 70 bis 100 Prozent der vermietbaren Fläche eines Projektes

ten des Projektes in puncto Größe und Ausdehnung einer möglichen Bebauung ermittelt, und darauf aufbauend die erzielbaren vermietbaren Flächen in Verbindung mit einer ersten Kostenschätzung durchkalkuliert.

Handelt es sich um die bauliche Ergänzung eines bestehenden Ensemb-

les, so ist eine integrierte Analyse der Anforderungen aus aktuellen und zukünftigen Nutzung besonders zu empfehlen. Durch Flächenoptimierung, Zusammenfassung und Konzentration von Nutzungseinheiten, ggf. auch der Aktivierung eventuell vorhandener „stiller“ Raumreserven, können Nutzbarkeit und Verwaltungsprozesse häufig rationalisiert und verbessert werden. Vielen Betreibern von Servicewohnungen ist ein ausgewogener Wohnungsschlüssel von Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen wichtig. Da die stärkste Nachfrage im Bereich von Ein- bis Drei-



Drei-Zimmerwohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter groß geschnitten sein sollten. In einigen Projekten werden vereinzelt auch Vier-Zimmerwohnungen von bis zu 130 Quadratmeter angeboten. Wegen ihrer hohen Mietpreise liegen diese Wohnungen oft in hochwertigen Gebäudeteilen, z. B. mit begehrttem Ausblick. Kleine Ein-Zimmerwohnungen sind in der Vermietung oft aufwendiger, da sie durch einen häufigeren Nutzerwechsel höhere Verwaltungskosten nach sich ziehen können.

Ästhetisch möglichst keine Nähe zu stationärer Pflege aufbauen

In der Gestaltung sollten Gebäude und Innenräume von Servicewohnungen für Senioren möglichst keine ästhetische Nähe zur stationären Pflege aufweisen. Viele Bewohner von betreutem Wohnen sind nicht pflegebedürftig und legen Wert auf ein ansprechendes und modernes Wohnumfeld. Versorgungssicherheit

PRAXISBEISPIEL 2

Johanniter-Quartier, Potsdam

Johanniter-Unfallhilfe

Neubau 2011

9 340 Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF)

62 Wohnungen, 1-4 Zimmer von 45 – 130 Quadratmeter

Das Quartierskonzept der Johanniter-Unfall-Hilfe bietet selbstständiges „Servicewohnen“ für eine anspruchsvolle Zielgruppe mit durchgehender Versorgungssicherheit bis ins hohe Alter:

- Ein hauseigener Concierge-Service ist in der Miete enthalten.
- Hochwertige Gemeinschaftsflächen von der Bibliothek mit Kamin über das Andachtszimmer bis zum hauseigenen Schwimmbad gewährleisten aktive Nachbarschaft.
- Die Notrufzentrale der Johanniter-Unfall-Hilfe, eine Tagespflege und eine Senioren-Wohngemeinschaft im selben Gebäude sichern die Versorgung für kurzfristige Notfälle oder veränderte Betreuungsbedürfnisse.
- Als zusätzliche externe Dienstleistungen ergänzen ein Restaurant-Café, eine Physiotherapie-Praxis und ein Friseur das hausinterne Angebot.

soll diskret gewährleistet sein, sich jedoch nach Möglichkeit nicht zu offensichtlich in der Wahrnehmung aufdrängen. Einrichtungen mit engagiert gestalteten nachbarschaftlichen Innen- und Außenbereichen setzen sich bei Wohnungsinteressenten oft gegenüber ihren Konkurrenten durch. Neben der Lage, Mietpreis und Wohnungsgröße ist für

Interessenten von Servicewohnungen insbesondere auch die Atmosphäre eines Gebäudes von entscheidender Bedeutung.

Je nach Konzept und Ausstattungsstandard existiert eine große Bandbreite an Themen, mit denen das Wohnen durch gemeinschaftliche Aktivitäten ergänzt werden kann: vom Clubraum

über die Bibliothek bis zum hausinternen Schwimmbad, von der Haussauna auf der Dachterrasse über den Boule-Platz bis zum gemeinschaftlich genutzten Gemüsegarten.

Die Ausgestaltung dieser Angebote ist maßgeblich für das Gelingen nachbarschaftlicher Kontakte und prägt den Charakter und das soziale Gefüge eines Quartiers.

Durch passgenaues Abstimmen aller Planungsparameter mit dem Betreuungs- und Gemeinschaftskonzept entstehen wohnliche Quartiere, die ihren Bewohnern und Betreibern gleichermaßen Kontinuität und Zufriedenheit bieten.

Eine frische, moderne Architektursprache schafft darüber hinaus einen hohen Identifikationswert für alle Seiten. Architekten sollten in diesem komplexen Prozess jedoch sehr viel mehr sein als ästhetische Gestalter: Sie sind Schnittstelle und Moderatoren und können durch das sorgfältige Zusammenfügen der einzelnen Faktoren zu einem stimmigen Gesamtkonzept und zum wirtschaftlichen Erfolg des Projektes beitragen.

MEHR ZUM THEMA

Kontakt zum Autor: poetting@poetting-architekten.de;

Info: www.poetting-architekten.de

Jörn Pötting,
Dipl.-Ing. Architekt, ist
Inhaber von Pötting
Architekten in Berlin.

