Ausgabe 11/2015
www.hcm-magazin.de

Health&Care Management

WIRTSCHAFTLICH ENTSCHEIDEN
IN KLINIKEN UND ALTENHEIMEN

TOPTHEMA

Technologie als Modernitätstreiber

MALU DREYER IM GESPRÄCH
Die Ausnahmepolitikerin spricht über die Zukunft der Pflege

CONTROLLINGSTUDIE 2015
Exklusiv: Die ersten Ergebnisse der diesjährigen Umfrage

WOHNEN IM QUARTIER

Best Practice mit Potenzial

Das Büro Pötting Architekten in Berlin entwickelt, plant und errichtet seit 2002 neben Wohngebäuden auch Immobilien für Senioren und die Gemeinschaft. Im Folgenden werden drei aktuelle Projekte vorgestellt, in denen das Büro die Bandbreite innovativer Konzepte für eine durchgehende Versorgungssicherheit im Quartier aufzeigt.

AGW Henningsdorf: DIe Perspektive zeigt den Stand nach Modernisierung.

Die Fassade und das Schwimmbad des Johanniter-Quartiers in Potsdam.

Ältere Menschen haben hohe Ansprüche an Individualität und eine möglichst lange Selbstständigkeit in den eigenen vier Wänden. Gleichzeitig wünschen sie gemeinschaftliche Angebote und benötigen eine lückenlose Versorgungssicherheit in allen Lebenslagen. Die Antwort liegt in einer engen Verzahnung des Wohnungsangebots mit aufeinander aufbauenden Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten. Liegen diese räumlich nah beieinander, ist eine hohe Kontinuität der gewohnten Umgebung, Nachbarschaft und der Bezugspersonen möglich. Die Lösung heißt Quartier. An der Schnittstelle zwischen Wohnungs- und Pflegewirtschaft entsteht zurzeit eine ausgesprochen vielseitige Landschaft neuer Wohnformen mit einem ausdifferenzierten Leistungsspektrum für Senioren.

Die vorgestellten Projekte bedienen sich derselben Grundbausteine: betreutes Wohnen, Sozialstation, Tagespflege und stationäre Pflege. Die daraus entstehenden Lösungen weisen jedoch unterschiedliche Ausprägungen auf, mit denen die jeweiligen regionalen und wirtschaftlichen Bedürfnisse abgedeckt werden können.

FACTS

Johanniter-Quartier, Potsdam
- Neubau 2011 (9.340 m² BGF, 14,5 Millionen Euro, KG 200 bis 700 brutto)
- 62 Wohnungen von 45 bis 130 m², Concierge-Service, Bibliothek, Clubraum und Kaminzimmer, Fitness, Schwimmbad und Sauna, Restaurant, Tagespflege, stationäre Hausgemeinschaft

Seniorenzentrum am Röthsee, Altlandsberg
- Neubau 2014 (3.320 m² BGF, 4,9 Millionen Euro, KG 200 bis 700 brutto)
- Seniorenzentrum mit 48 Plätzen in zwei Wohnbereichen à jeweils zwei Wohngruppen (DUPLEX-Verbund), Tagespflege

Rigaer Straße, Hennigsdorf-Nord
- Modernisierungskonzept 2015 (circa 9.900 m² BGF Bestand und Erweiterung sowie 950 m² Neubau)
- 146 Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen, Tagespflege, Gesundheitszentrum

JOHANNITER-QUARTIER

Servicewohnen nennt sich das Programm im Johanniter-Quartier in Potsdam, dem ersten Haus dieses von der Johanniter-Unfall-Hilfe neu geschaffenen Wohnkonzepts für ein gehobenes, kulturell gebildetes Klientel. Das in idyllischer, aber innenstadtnaher Lage an der Havel errichtete Haus zieht Bewohner aus dem ganzen Bundesgebiet an, die sich für ihren Lebensabend angenehme Nachbarschaft, niveauvolle gemeinsame Aktivitäten und moderne architektonische Umgebung wünschen.

Für die 62 Wohnungen von 45 bis 130 m² Größe ist der Concierge-Service ebenso im Mietvertrag inbegriffen wie die Nutzung der Gemeinschaftsräume, einer Bibliothek, eines Clubraumes mit Kamin und des hauseigenen Schwimmbades. Als innerstädtisches Seniorenquartier öffnet sich das Haus bewusst der Öffentlichkeit mit Restaurant-Café, Physiotherapiepraxis und Friseursalon. Neben der barrierearmen Ausstattung und dem Hausnotrufsystem ermöglichen die Präsenz des ambulanten Pflegedienstes der Johanniter, einer Tagespflegestation und einer ambulant stationären Wohngruppe, lange im selben Haus leben zu können. Für die Johanniter-Unfall-Hilfe ist das Quartier ein Erfolg, schon kurz nach der Fertigstellung 2011 waren alle Wohnungen vermietet. Besonders nachgefragt sind die größeren Wohnungen, nicht zuletzt weil das Konzept auch für potenziell unterschiedlich eingeschränkte Ehepartner interessant ist.

SENIORENZENTRUM AM RÖTHSEE

Auf eine stärker regional-kleinstädtisch orientierte Nutzergruppe ist das Senioren-

Fotos: Pötting Architekten, Stefan Müller

Die Außenansicht und ein Musterzimmer des Seniorenzentrums am Röthsee in Altlandsberg (Brandenburg).

zentrum am Röthsee in Altlandsberg (Brandenburg) zugeschnitten. Räumlicher Ausgangspunkt ist ein stationäres Pflegegebäude für 48 Bewohner in vier Wohngruppen. Da das Haus bewusst klein und familiär gehalten ist, lag ein Schwerpunkt der Aufgabenstellung für die Architekten in der Umsetzung eines gleichermaßen wirtschaftlichen wie räumlich ansprechenden Pflegekonzeptes. Dies gelang durch die Zusammenlegung von jeweils zwei Wohngruppen mit einem gemeinsamen zentralen Küchen- und Personalbereich.

Das 2014 eröffnete Haus wird so gut angenommen, dass die Betreiberin, die Paritätische Gesellschaft (PGPGS), jetzt im unmittelbar angrenzenden Neubauviertel die Errichtung von zwölf Pavillons für selbstständiges betreutes Seniorenwohnen plant. Diese erhalten praktischen Anschluss an das Seniorenzentrum durch dessen Tagespflegestation mit zwölf Plätzen. Die Doppel- bzw. Reihenhäuser verfügen über eine eigene Gemeinschaftsfläche. Bewohner können so sukzessive die unterschiedlichen Angebote nutzen und zu einem späteren Zeitpunkt in die stationäre Pflege umziehen, ohne ihr Viertel oder ihre sozialen Kontakte verlassen zu müssen.

WOHNEN IN HENNIGSDORF-NORD

In Hennigsdorf-Nord, ebenfalls in Brandenburg nahe Berlin gelegen, ist der Auftraggeber die große städtische Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft HWB. Wie viele Wohnungseigentümer großer Siedlungen sucht auch die HWB nach Lösungen, ihre alternde Mieterschaft zu halten und den Wohnungsbestand demografiefest umzugestalten. Gegenwärtig entwickeln die Architekten ein Konzept, mit dem ein industrieller Plattenbau des Sondertyps „AGW“ (= altersgerechtes Wohnen“) aus den 1980er-Jahren unter Weiterentwicklung seines Potenzials in eine zeitgemäße seniorengerechte Wohnform überführt werden soll. Zusätzlich zur mietergerechten barrierefreien Modernisierung der 130 Kleinwohnungen soll eine Umnutzung für den aus DDR-Zeiten stammenden Gemeinschaftssaal in der Mittelspange des Gebäudes gefunden werden. Dieser wird nun in eine Tagespflege umgewandelt, die nicht nur Bewohnern aus dem Haus, sondern der ganzen Siedlung offensteht. Zurzeit prüft die Wohnungsbaugesellschaft Kooperationsmöglichkeiten mit ortsansässigen ambulanten Pflegeanbietern. Anstelle der überalterten Gewerberäume in der Mittelspange entstehen ebenfalls Wohnungen, während neue Flächen für z.B. Gesundheitsnutzungen in einem Neubauriegel dem Ensemble vorgelagert werden sollen.

Bereits in einer frühen Konzeptionsphase wurde die Einrichtung von stationären Wohngruppen innerhalb desselben Gebäudekomplexes ausgeschlossen, da die zusätzlichen organisatorischen und rechtlichen Anforderungen an Vermietung und Betrieb den normalen Tätigkeitsbereich eines Wohnungsbestandshalters übersteigen. Gleichwohl ist der Komplex ein interessantes Pilotprojekt für zahlreiche Siedlungen in den östlichen Bundesländern, in denen dieser Spezialtyp eines Plattenbaus vorkommt.

FAZIT

Die Schaffung von Quartieren ist einer der wichtigsten Trends für die Planung zukunftsgerechter Wohnformen für Senioren. Insgesamt steigt dadurch der Bedarf an Kooperation und Abstimmung zwischen der Wohn- und Pflegewirtschaft. Die Moderation dieses Prozesses durch Architekten ist dabei schon im Vorfeld von Bauaufgaben ein wichtiger Bestandteil. Wie die vorliegenden Projekte zeigen, kann es gelingen, die Interessen der unterschiedlichen Beteiligtengruppen zu Synergien zu bündeln und in innovativen baulichen Nutzungskonzepten zusammenzuführen.

JÖRN PÖTTING

Pötting Architekten, Berlin, **Kontakt:** mail@poetting-architekten.de

Fotos: Andreas Stölzel, privat