

Bedarfsorientiert und skalierbar: Wohnparks für Best Ager

Wie es mit einer klugen Systembauweise gelingen kann, bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu schaffen.

Wohnen bedeutet Unabhängigkeit und Eigenständigkeit – und zwar in jeder Lebensphase. Seien wir ehrlich: Wir möchten am liebsten selbstbestimmt alt werden – in einem Zuhause, in dem es an nichts fehlt. Doch das Alter hat seine Tücken.

Gerade jetzt, in Zeiten galoppierender Inflation und eminent steigender Energiepreise, sind es vor allem viele Rentner und Pensionäre, die überlegen müssen: Lohnt es sich, mein Haus noch energetisch zu

sanieren und kann ich mir das überhaupt leisten? Wachsen mir Miet- und Nebenkosten nicht über den Kopf? Was, wenn ich einen Rollator oder einen Rollstuhl brauche? Wie lange komme ich noch ohne Pflege aus? Und wer übernimmt den Job in Zeiten von Fachkräftemangel? Der Familienverband bietet – anders als noch vor 70 Jahren – keine selbstverständliche Sicherheit mehr.

Die Bedürfnisse der sogenannten Best Ager wandeln sich. Neuartige, nachhaltige (Lebens-)Konzepte



MEHR ZUM THEMA

Beim Marketingkongress Pflegewirtschaft (MAP) am 3. November 2022 steht das Thema Personalmarketing im Fokus. Das Anmeldeportal ist geöffnet. careinvest-online.net/events/ci_map_2022

sind gefragt. Und die gehen einher mit einer Nachfrage nach komfortablem Wohnraum, in dem einerseits Selbstbestimmung garantiert ist, zudem aber optionale Pflegeangebote möglich sind. Damit dieser auch bezahlbar ist, bedarf es auch in der Art zu bauen neuer Wege.

Systembau am Bedarf der Bewohner ausrichten

Für die Myco Living GmbH liegt die Antwort in modularen Immobilienlösungen in bedarfsorientierter Systembauweise. Das modulare Gebäudekonzept bietet Vorteile auf verschiedensten Ebenen. Modulares Bauen wird den unterschiedlichsten Grundstücksbedingungen gerecht und gewährleistet eine größtmögliche Flexibilität und Ausnutzung des Grundstücks.

Das modulare Gebäudekonzept – gleichermaßen standardisiert und individuell – kann auf Grundstücken beispielsweise in Zeile oder U- und L-Form erreicht werden, ohne dass Architekten vom Grundkonzept abweichen müssen. Es ermöglicht eine Zeitreduzierung im Planungs- und Genehmigungsverfahren je nach Bundesland von drei bis sechs Monaten und somit signifikant hohe monetäre Einsparpotentiale. Planungskosten können dadurch in allen Leistungsphasen um bis zu 50 Prozent redu-



Das Myco-Team Max Kallmeyer, Martin Meißner, Susanne Sjöström, Andreas Lüllau und Per Carsten Meyer (v. li) hat drei aktuelle Bauvorhaben in der Planung.

ziert werden. Die Systembauweise ist bedarfsorientiert, da sie sowohl die Bedürfnisse der Senioren hinsichtlich Wohnansprüchen und Dienstleistungen berücksichtigt, aber ebenso je nach Lage und Infrastruktur, die lokale Wirtschaft mit ihren Dienstleistern einzubinden vermag. Zudem passt sie sich dem Bedarf der Region oder Gemeinde an, in dem sie zum Beispiel Kitas und Wohnraum für Familien, die bei ihren älteren Angehörigen wohnen möchten, wie beim Mehr-Generationen-Wohnen, zur Verfügung stellen kann.

Grundlage und Ausgangspunkt ist ein Planungsraaster, das zunächst einen Standard für alle Räume definiert und beliebig halbiert oder vervielfacht werden kann. Bei Myco kann innerhalb dieses Rasters auf neun unterschiedliche Wohnmodule zugegriffen, sowie weitere Module für Büros, Lager, Bistros und Küchen verwendet werden.

Räume folgen einem wiederkehrenden Raster

Dies gewährleistet im großen Maße eine Kosten- und Planungssicherheit im weiteren Prozess. Gleichzeitig ermöglicht die Modulbauweise bedarfsgerechtes Wohnen in verschiedenen Wohnformen: Appartements unterschiedlicher Größe und Zimmeranzahl oder Komfort-Mikro-Appartements.

Der Bereich für die stationäre Pflege verfügt pro Geschoss über zwölf Einzelzimmer und einen um einen Patio umlaufenden Flur, der unter anderem speziell auf die Bedürfnisse Demenzkranker ausgerichtet ist. Die Modulbauweise integriert Tagespflege mit Räumen für Ergotherapie, Ruhe- und Gemeinschaftsräumen bis hin zu den WCs. Das Personal des jeweiligen Betreibers findet sich in einem Wohnpark in Goslar genauso zurecht wie in Bad Harzburg. Höchste Energiestandards auf KfW 40-Basis, Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung, Gründächer, Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen sowie eine Hybridbauweise, sorgen für Nachhaltigkeit, niedrigen Energieverbrauch und ge-

Strategie-Check

Doppelt modular

Dass modulares Bauen eine standort- und anforderungsgerechte Flexibilität sowie eine hohe Skalierbarkeit ermöglicht, ist mittlerweile in der Pflege- und Sozialbranche angekommen. Dies mit einem ebenfalls modular zu entwickelnden spezifischen Versorgungskonzept zu verbinden, scheint besonders zukunftsfruchtig zu sein. Im Idealfall entwickelt sich ein Ansatz, der nicht nur bezogen auf die ESG-Kriterien, sondern auch bezogen auf die Integration in den Sozialraum besonders nachhaltig ist.



Thomas Hilse, HILSE KONZEPT

ringe Nebenkosten für die Bewohner. Letztlich möchten wir dafür sorgen, dass jeder sein Leben im Alter selbst modular gestalten kann. Denn das eigentliche Wohnen kann um optionale Versorgungspakete aus Pflege, ambulanter Versorgung, Haushaltsservice und Betreuung vor Ort individuell ergänzt werden.

Mensch und Umgebung in Einklang bringen

Erklärtes Ziel ist es, mit den Runden-Sorglos-Parks ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen zu erschaffen. Durch die Harmonisierung des Menschen mit seiner Umgebung, die durch eine besondere Gestaltung der Wohn- und Lebensräume erreicht werden soll, folgen wir der daoistischen Harmonielehre Feng Shui.

Dies fängt bereits bei der Grundrissplanung an und zieht sich über verschiedene Aspekte, wie z. B. der Anordnung und Lage von einzelnen Räumen innerhalb eines Hauses oder einer Wohnung sowie der Gestaltung der Außenanlagen unter der Berücksichtigung des Yin und Yang fort. Myco ist davon überzeugt, dass durch die Zusammenführung der Kompetenzen aus der Immobilien- und Bauwirtschaft sowie der Pflege- und Sozialwirtschaft neue Standards für Immobilienlösungen bieten. Das modulare Bauen bietet

GASTAUTOR dieses Beitrags ist Andreas Lüllau, Geschäftsführer der MyCo Living GmbH, einem Gemeinschaftsunternehmen der Bremer Convivo Gruppe und dem Bauunternehmen Meyer aus Uelzen

daher die Lösung für eine bezahlbare und lebenswerte Best-Ager-Wohnform auf höchstem Niveau.

Entwicklungs-Pipeline ist gut gefüllt

Derzeit realisiert Myco drei weitere Bauvorhaben in Niedersachsen in verschiedenen Projektstadien: In Suderburg wurde die Baugenehmigung bereits erteilt. Der Baubeginn wird für Ende des Jahres 2022 angepeilt. Für den projektierten Wohnpark Goslar wurde der Bauantrag bereits im Sommer 2022 abgegeben. Es wird erwartet, dass im Frühjahr des kommenden Jahres mit dem Bau begonnen werden kann. Das Projektgrundstück in Bad Harzburg wurde Mitte dieses Jahres erworben, hier wird aktuell die Bauantragsplanung erstellt.

Weitere Grundstücke in ganz Deutschland liegen in der Ankaufsprüfung und sollen zeitnah abgeschlossen werden. Myco plant in einer Meilensteinplanung, die Anzahl der projektierten Wohnparks Jahr für Jahr kontinuierlich zu erhöhen, um somit einen konstanten Zulauf für den Finanzmarkt zu generieren. Bei der Akquise unserer Bauvorhaben konzentrieren wir uns primär auf Städte und Gemeinden ab ca. 10.000 Einwohner mit einem Einzugsgebiet von bis zu 30.000 Einwohnern.