

Komplex und flexibel



Im Kontext aktuellen und künftigen Seniorenwohnens liegen Komplexeinrichtungen und hybride Bauformen vorne.
Dipl. Ing. Architektin Gudrun Kaiser, WiA | Wohnqualität im Alter, erläutert Kriterien und Chancen.

Frau Kaiser, welche Trends sehen Sie bei stationären Pflegeheimbetreibern?

Die früher meist getrennten Trägerschaften ambulanter und stationärer Pflege stellen sich heute breiter und sektorenübergreifender auf. Stationäre Betreiber bieten über Pflegeeinrichtungen und Hausgemeinschaftsmodele hinaus auch Tagespflege, betreutes Wohnen oder häusliche Pflege an. Ambulante Dienstleister treten immer mehr auch als Anbieter betreuter Wohngemeinschaften auf. Und neue Kooperationen zwischen Pflege- und Wohnungswirtschaft im Quartier nehmen zu.

Welche ordnungs-, leistungs- und baurechtlichen Anforderungen hat ein Komplexangebot?

In Komplexeinrichtungen werden Kombinationen stationärer und ambulanter Wohn- und Pflegekonzepte angeboten. Verschiedene Betreuungsformen befinden sich dabei meist benachbart an einem Standort oder

Im Trend: Die flexible Nutzbarkeit eines Bautyps.

innerhalb eines Gebäudekomplexes, können aber auch dezentral verortet werden. Für die verschiedenen Projektbausteine gelten je nach ordnungsrechtlichem Status unterschiedliche Planungsanforderungen aus dem Bau- und dem Heimrecht. Je größer die strukturelle Abhängigkeit älterer Menschen von Pflegedienstleistern und Vermietern umso umfassender werden der gesetzliche Schutz der Personen und die baulichen Anforderungen an die Planung. Sie unterscheiden sich beispielsweise in Hinblick auf den Umfang von Brandschutz und Barrierefreiheit, und das leider nicht einheitlich in den jeweiligen Heimgesetzen und Landesbauordnungen der 16 Bundesländer.

Immer wieder fällt der Begriff „Hybride Bauformen“. Die Eigenschaft „hybrid“ beim Bauen für ältere

Menschen bezeichnet die Möglichkeit, ambulante oder stationäre Betreuungsmodelle in derselben Bautypologie umzusetzen. Also nicht nur ein „Nebeneinander“ beider Segmente wie in den meisten Komplexeinrichtungen, sondern eine flexible Nutzungsmöglichkeit des selben Gebäudes. Grundrisse von Wohngruppen können z. B. so geplant werden, dass sie professionell verantwortet entweder als ambulant betreute Wohngemeinschaft oder als stationäre Hausgemeinschaft im Rahmen des Heimgesetzes betrieben werden können. Alternativ ist ohne bauliche Veränderungen auch die Nutzung als selbstverantwortete Wohngemeinschaft oder sogar losgelöst aus dem Kontext der Altenhilfe, z. B. als Studenten-WG, also für zivilrechtliche Wohnformen, möglich.

Wer sind die zentralen Projektpartner?

Je komplexer das Bauvorhaben umso eher sind vor Planungsbeginn Machbarkeitsstudien, Marktrecherchen oder Standortanalysen durch Sachverständige empfehlenswert. Anschließend ist die sorgfältige Auswahl eines fachkompetenten Finanzierungspartners erforderlich. Die Refinanzierung der Investition durch das operative Geschäft des Betreibers im Rahmen der Pflegegesetzgebung und eines Finanzierungskonzepts ist wesentliche Grundlage für die Kostenplanung. Nach Vergabe des Planungsauftrags ist der Austausch zwischen Planungsbüro und Bauherrn für den Kontakt zu weiteren Projektpartnern entscheidend. Während die Bauherrenschaft frühzeitig ihre Vorstellungen mit Sozialamt bzw. Heimaufsicht im regionalen und heimrechtlichen Kontext abklären sollte, koordinieren Architekten alle an Planung und Bau beteiligten Fachingenieurleistungen wie Bodengutachten, Statik, technische Gebäudeausstattung etc. sowie den Kontakt zu den beteiligten Behörden. Ergänzend zu den Architektenleistungen werden bei komplexen Vorhaben zunehmend Fachplaner für Innenraumgestaltung, Lichtplanung oder Barrierefreiheit eingebunden.