

Selbstbestimmt leben:

Altersgerechtes Bauen als Auftrag für Mittelstand

BERLIN (ABZ). - Knapp zwei Drittel der heute 65- bis 85-Jährigen wollen, laut Generali Altersstudie 2013, solange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben, wenn nötig mit Unterstützung eines Pflegedienstes.

Die Studie „Wohnen 65plus“ des Pestel-Instituts zeigt auf, dass dafür bundesweit etwa 2,5 Mio. barrierefreie Wohnungen für ambulante Pflege benötigt werden. Die Dringlichkeit der Aufgabe verdeutlicht ein Kostenvergleich der Studie: Umbaumaßnahmen zu einer barrierearmen Wohnung, um ambulante Versorgung zu ermöglichen, kosten einmalig im Durchschnitt 15 600 Euro. Stationäre Pflege dagegen bedeutet einen Mehraufwand von mindestens 7200 Euro pro Jahr gegenüber der Betreuung zu Hause. Den dringend benötigten altersgerechten Wohnraum finden Senioren im oberfränkischen Coburg im Service-Wohnpark „Am Hahnfluss“ – einem Gemeinschaftsprojekt des Auftraggebers Raab Wohnbau GmbH, des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB), des ausführenden Betriebes Raab Baugesellschaft und des Architekturbüros J. C. Schlund.

Auf fast 6000 m² Netto-Grundrissfläche nach DIN 277 entstehen 120 altersgerechte Eigentumswohnungen – von der 49 m² großen Zwei-Zimmer-Wohnung bis zu drei Zimmern auf geräumigen 117 m² mit Gästezimmer, Balkon und einer weitläufigen Dachterrasse.

Der Nachfrage entsprechend bietet das Gebäude Wohnungen für alle Budgets, jede mit einem Freisitz. Viele Ältere schätzen kleine Wohnungen, die einfacher zu unterhalten sind. Ein weiteres Plus sind verschiedene Dienstleistungen, die der ASB anbietet: medizinische Beratung, Notfallservice, Aufbewahrung von Ersatzschlüsseln, die Organisation von Veranstaltungen und Ausflügen.



Der Wohnpark besteht aus insgesamt fünf Abschnitten. 2015 sollen die letzten beiden Gebäude fertiggestellt werden.

Foto: Deutsche.Poroton/Matthias Rotter

Teil der Wohnungen sozial nachhaltig zu günstigen Preisen vermietet wird.

Nachhaltigkeit in jeder Beziehung ist Bauunternehmerin Gisela Raab besonders wichtig. Das spiegelt sich in der Wahl der Baustoffe, im energetischen Konzept und in der Funktionalität des Gebäudes. Um hochwertig und dennoch wirtschaftlich zu bauen, ließ sie im Rahmen der Planung verschiede-

ge mitten im Grünen an einem kleinen Fluss befindet, wäre Veralgung ein zusätzliches Problem.“

So entschied sich die Bauunternehmerin für den hochwärmedämmenden verfüllten Poroton-S10-MW mit umweltverträglichem Solarputz, der ohne Biozide auskommt. Der mineralwolleverfüllte Wandbildner wurde speziell für den mehrgeschossigen Wohnungsbau entwickelt und verbindet beste statische Eigenschaften mit sehr guter Schall- und Wärmedämmung. Ziegel und Füllung sind nachweislich wohngesund und gleichen die Feuchtigkeit zwischen Innen und Außen aus. Im Sommer schützen die Wandbildner vor Überhitzung der Innenräume, die Senioren oft Probleme bereitet.

Um das Bedürfnis der Bewohner nach ruhigem Wohnen zu erfüllen, wurden für die Wohnungstrennwände Poroton-Planfüllziegel (PFZ-T) verwendet. Die schlanken, nur 24 cm starken Schallschutzfüllziegel erreichen problemlos den gewünschten Schallschutz im hoch verdichteten Wohnungsbau. Dank des durchdachten Konzeptes wurde das Bauvorhaben sogar als Pilotprojekt für ein neues Nachhaltigkeitszertifikat ausgewählt. Bisher übliche Zertifikate sind eher auf den Objektbau ausgelegt, wie Büros, Hotels oder öffentliche Gebäude. Die Zertifizierung Bau GmbH, eine Organisation des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe, verfeinert mit ihrem Angebot die Betrachtung um Aspekte wie wirtschaftli-

che Energieeinsparung, Lebenszyklen der verwendeten Baustoffe und Qualität der handwerklichen Ausführung. Dieses Angebot richtet sich speziell an mittelständische Bauunternehmen wie die Raab Wohnbau GmbH, die für den nachhaltigen Wohnpark „Am Hahnfluss“ mit Silber ausgezeichnet wurde.

Gisela Raab nahm dafür nur kleine Umplanungen im ursprünglichen Konzept vor, da viele Anforderungen des Zertifikats einhergehen mit ihrem Verständnis von nachhaltigem Bauen. Beispielsweise der Verzicht auf künstliche Dämmung, die nach wenigen Jahrzehnten als Sondermüll entsorgt werden muss. Dank der Kombination des hochwärmedämmenden Wandbaustoffs mit kontrollierter Be- und Entlüftung sowie einem Blockheizkraftwerk, das umweltfreundlich Wärme und Strom erzeugt, erreichen die Gebäude KfW-Effizienzhaus-Standard 70.

Der Wohnpark „Am Hahnfluss“ ermöglicht Älterwerden, wie es Senioren wünschen: selbstbestimmt und in Gesellschaft. Darin liegt eine anspruchsvolle Herausforderung und Chance für mittelständische Bauunternehmer, denn altersgerechtes Bauen erfordert Konzepte für die jeweilige Region. Das eint alle Beteiligten, vom Bauherren, über Planer und Architekten bis hin zu ausführenden Gewerken und städtischen Energieversorgern. Somit findet auch die Wertschöpfung vor Ort statt – sowohl wirtschaftlich als auch emotional.

Collomix[®]
www.collomix.de



Motivation war, Senioren selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und zu unterstützen, wo es nötig ist. Ob Serviceangebote, kleine Hilfestellungen oder spätere medizinische Pflege bis zur Stufe 3 – die Bewohner können in ihrer vertrauten Umgebung alt werden. Etwa 40 % der Käufer nutzen die Wohnung selbst, andere sorgen mit Eigentum für das Alter vor. Mit marktgerechter Kaltmiete von 7 Euro pro m² stellen die Projektentwickler sicher, dass ein

ne Wandaufbauten vergleichen: „Betrachtet man den gesamten Lebenszyklus eines Produktes, spricht vieles für eine monolithische Wand aus verfüllten Poroton-Ziegeln. Vor- und Rücksprünge an der Fassade lassen sich mit massiven Wandbaustoffen einfacher und wirtschaftlicher gestalten, auch die Lebenszykluskosten sind geringer. Bei künstlicher Dämmung hätten wir die Laubgänge wegen des Brandschutzes aufwendig mit Mineralwolle dämmen müssen. Da sich die Anla-