

SERVICE SPEZIAL // BAUEN, EINRICHTEN, UMBAU



So funktioniert Modulbau: Am Bauplatz werden vorgefertigte Module zusammengesetzt, die in spezialisierten Werkhallen erstellt wurden. Das große Bild gibt ein Beispiel der Architektur eines im Modulbau konstruierten Hauses nach der Fertigstellung. Foto: Immotec

Zukunftsmodell Modulbau

Raus aus den Kinderschuhen

Modulbau ermöglicht eine schnelle Realisierung und flexible Erweiterungen. Das mittlerweile bautechnisch ausgereifte Konstruktionsverfahren bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und trägt hohen Qualitätsansprüchen Rechnung.

VON RALF RILL

Offenbach // Das Prinzip des Modulbaus funktioniert so einfach, wie ein Spielzeug-Baukasten. Aus einzelnen, vorgefertigten Bauklötzen basteln kleine Nachwuchsarchitekten fantasievolle Konstruktionen, vom Gartenhäuschen bis zur Feuerwache: Schritte in die Welt der Bautechnik.

Was im Kleinen ganz spielerisch und einfach geht, ist auch in der echten Welt der Bautechnik seit vielen Jahren ein bewährtes Grundkonzept: der Modulbau. In großen

Werkhallen werden Bauelemente vorgefertigt und anschließend zum Baufeld transportiert. Dort werden diese Module auf- und aneinandergelagert, mit einer Außenfassade verkleidet und zu einem fertigen Gebäude errichtet.

Ein Verfahren, was gegenüber der konventionellen Bauweise viele Vorteile hat:

- Die Module werden witterungsunabhängig in dafür ausgelegten Werkhallen erstellt – was eine zügige und termintreue Fertigung garantiert.

- Gerade bei kleineren Altenheimen bietet die modulare Bauweise ideale Möglichkeiten für eine spätere nahtlose und zügige Erweiterung, sofern der Bedarf das erfordert.

- Ein Großteil des Bauprozesses findet in Werkhallen statt, nicht auf dem Baugelände selbst. Damit verringern sich Lärm- und Umweltbelastung für alle Beteiligten. Gerade Nachbarn haben häufig Vorbehalte gegen Lärm und Schmutz. Diese können durch die rasante Bauzeit ausgeräumt werden.

- Durch die modulare Bauweise lässt sich der gesamte weitere Lebenszyklus eines Gebäudes flexibel gestalten: Anbauten, Umbauten, Rückbauten und Entsorgung sind problemlos realisierbar.

Aufgrund dieser Vorteile findet der Modulbau heute bei zahlreichen öffentlichen Gebäuden Anwendung: Krankenhäuser, Kindergärten und Schulen werden nicht selten modular konstruiert und realisiert.

Bei Senioren- und Pflegeheimen ist die Errichtung von Gebäuden in diesem Baukasten-Prinzip noch die Ausnahme. Zu Unrecht, findet der Offenbacher Projektentwickler Immotec. Das Planungs- und Beratungsunternehmen hat sich auf die Realisierung von Senioren- und Pflegeheimen spezialisiert und erfahren: Für viele Bauherren ist es häufig unerheblich, wer die eigentliche Bauleistung erbringt. Im Vordergrund stehen vor allem die zügige Fertigstellung und die Finanzierbarkeit des Projekts.

Aus diesen Gründen raten die Offenbacher Projektspezialisten ihren Kunden zunehmend zu einer Realisierung von Seniorenheimen im Modulbau. So hat sich bereits 2011 die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen bei der Erweiterung ihrer Pflegeheime in Witzenhausen und Korbach für eine modulare Bauweise entschieden. Im Anbau des Hauses Salem in Witzenhausen hat der Träger zwölf neue Pflegeplätze errichtet, die in einer Wohngruppe mit Gemeinschaftsküche zusammengefasst werden (großes Foto). Bei der Erweiterung ging es dem Träger vor allem um eine schnelle und geräuscharme Realisierung, die die bisherigen Bewohner im laufenden Betrieb nicht über Maß belastet.

Aber auch komplette Neubauten von Pflegeheimen lassen sich im Modulbau errichten: Im baden-württembergischen Crailsheim entsteht ein Gemeinde-Seniorenhaus. In dem kleinen Pflegeheim mit nur 58 Plätzen soll der Wunsch vieler älterer Menschen nach mehr Gemeinschaft und individueller Betreuung Wirklichkeit werden. Immotec realisiert dieses Projekt zusammen mit der FWG Wirtschaftsberatung aus Ilshofen. Das Gründerteam des Pflegeheims hat sich ebenfalls aufgrund der schnellen Realisierung für den

Modulbau entschieden. Die Unternehmer betreiben bereits einen ambulanten Pflegedienst und müssen parallel die Kosten für den Pflegeheimbau und betreutes Wohnen stemmen. Da ist es entscheidend, die Anlaufphase so kurz wie möglich zu halten.

Der Modulbau begünstigt die Finanzierung von Pflegeheimen gleich doppelt:

- Aufgrund der im Vergleich zur konventionellen Bauweise zügigen Realisierung von Pflegeheimen lässt sich ein Heim früher in Betrieb nehmen. Die Gründer erzielen schneller Einnahmen, die Kosten für Vor- und Zwischenfinanzierung sinken.
- Durch die Einsparung von Kosten lassen sich auch innovative Pflegeheim-Ideen realisieren: Zum Beispiel kleine Pflegeheime nach dem Vorbild des Gemeindefürsorgeheims, die bislang im Ruf standen unrentabel zu sein.

- Das Baumanagement-Unternehmen stellt Eigenkapital und – gemeinsam mit dem Modulbauer – die komplette Finanzierung bereit. Auch die Bauplanung und Abwicklung werden komplett aus Offenbach gesteuert. Der Heimträger hat von der Planungsphase bis zur endgültigen Fertigstellung nur einen Ansprechpartner.

Das modulare Bauverfahren ist mittlerweile den Kinderschuhen entwachsen und trägt hohen Qualitätsansprüchen sowie individuellen Gestaltungswünschen Rechnung. Moderne Systeme sind bautechnisch ausgereift und energieeffizient: Materialien, Farben und Einbauelemente für Innenräume werden für den Innen- und Außenbereich individuell mit dem Architekten abgestimmt. Der Modulbau lässt sich heute für Pflegeheime in vielen verschiedenen Ausführungen umsetzen. Es hängt einzig vom Anbieter ab, in welchem Fertigungsgrad die Elemente angeliefert und welche individuellen Gestaltungen umgesetzt werden können.

- Der Autor ist Leiter der Immotec – Baumanagement und Projektsteuerungsgesellschaft in Offenbach, www.immotec.com

Eröffnung in Hessen

Deutschlands erstes Seniorenwohnen bietet viel Komfort im burgähnlichen Ambiente

Staufenberg // Die Besonderheit des Michael Bethke Seniorenwohnens liegt nach Angaben des Betreibers in der Individualität der einzelnen Häuser, denn jedes Haus ist in einem bestimmten Stil eingerichtet und hat seinen eigenen Charme. Die Burgresidenz Luitgard (kleines Foto) ist, ganz im Sinne des Wahrzeichens der Stadt, der Burg Staufenberg, im burgähnlichen Stil eingerichtet und verströmt hochmittelalterliches Flair. Die Namensgeberin des Hauses ist die Adelige Luitgard von Ziegenhain, deren Familie als erste Eigentümerin der Burg Staufenberg urkundlich erwähnt wurde.

Pflegeplätze, das 2008 übernommen wurde, wird auch das Haus Neue Mitte (beide in Pohlheim) mit



129 Plätzen seit 2012 von der Unternehmensgruppe betrieben.

Die 90 hellen und großzügigen Zimmer der Burgresidenz sind bereits gemütlich eingerichtet. Die Bewohner können sich ihr Zuhause auch mit eigenen, lieb gewonnenen

Einrichtungsgegenständen ausstatten. Für die Sicherheit im Zimmer sorgt die Schwesternrufanlage, über die rund um die Uhr Hilfe gerufen werden kann. Zudem verfügt jedes Zimmer über ein seniorengerechtes Bad, in dem die Bewohner, auch bei körperlichen Einschränkungen, gut zu Recht kommen werden.

Ein Highlight der Burgresidenz ist das öffentliche Café Alt Berlin. Hier erwarten die Gäste Gebäck-, Kaffee- und Eisspezialitäten sowie herzhafte Speisen nach Alt Berliner Rezept in typischer Caféhaus-Atmosphäre der goldenen zwanziger Jahre. Im Restaurant Burgsaal werden täglich frische, hessische Gerichte aus der hauseigenen Küche serviert.

- www.michaelbethke.com



Einrichtungseröffnung mal anders: 800 Gäste feierten die mit einem großen mittelalterlichen Burggelage die Eröffnung der Burgresidenz Luitgard im hessischen Staufenberg (Landkreis Gießen). Fotos: Unternehmensgruppe Michael Bethke