

Projektskizze Wohnpark am Frisiasee

I Das Projekt

Vorgestellt wird die Konzeption eines Wohnparks mit Solar-Passivhäusern . Das Wohnen soll kostengünstig für die Bewohner aufgrund der Wirtschaftlichkeit von Passivhäusern sein, und es soll ein Modellprojekt für einen größeren Wohnkomplex mit solarbeheizten Häusern sein.

Im einzelnen verbinden wir mit dem Projekt fünf Ziele.

- Eine Bebauung, die die vorhandenen Landschaftsmerkmale und die bestehenden Gebäude so weit wie irgend möglich erhält
- Nachhaltigkeit durch ein Baukonzept, das die langfristige Nutzung der Häuser in die Planung einbezieht und Wohnen mit Dienstleistungsangeboten für die anvisierten Bewohner verbindet
- Energiewirtschaftlich innovatives Bauen durch solarbetriebene Passivhäuser
Innovativ sind die Energieeffizienz der Gebäude, ihre ökologischen Eigenschaften und die Architektur in konstruktiver und gestalterischer Hinsicht
- Die Anlage soll „Musteranlage“, in der dieses Bausystem zum ersten Mal in größerem Maßstab realisiert wird, überregional bekannt werden
- Die Häuser sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten attraktiv für Anleger und Eigentümer.

II Erläuterung des Bebauungsplans

Bebauungskonzept

Zielgruppen

Die Anlage ist für **mehrere Generationen** geplant:

- junge Familien mit Kindern,
- mobile Senioren, die wegen der Nähe Nordsee und dem besonderen Umfeld nach Norden ziehen wollen,
- ältere Senioren und Behinderte, die aufgrund der geplanten Dienstleistungseinrichtungen eine Möglichkeit zu betreutem Wohnen bzw. eine Alternative zum Wohnen in einer stationären Einrichtung finden.

Nachhaltigkeit besagt, dass die gesamte Anlage ebenso wie die Einzelhäuser unter dem Gesichtspunkt geplant werden, dass es bei Älterwerden und eintretender Pflegebedürftigkeit möglich ist, im eigenen Haus zu bleiben. Die Grenze ist weit hinausgeschoben bis zu dem Zeitpunkt, an dem weder eine ambulante Versorgung, noch eine Tagesbetreuung ausreicht und eine vollständige Abhängigkeit von stationärer Pflege eintritt.

Daher sind neben den Einzelhäusern zwei kleine Dienstleistungseinrichtungen geplant:

- eine Tagesstätte mit ambulanter Pflegestation, Cafe und Gemeinschaftsräumen
- ein Pflegezentrum mit Tages- und Verhinderungspflege, ggf. eine Krankengymnastik.

Das vorhandene Schwimmbad erweitert das Dienstleistungsangebot.

Grundstück

Das Grundstück liegt am Stadtrand, fünf Autominuten vom Stadtzentrum entfernt zwischen Einfamilienhaussiedlungen.

Das Gelände teilt sich im jetzigen Zustand in drei Bereiche:

- den als Schrebergärten genutzten Teil, der von der Parkstrasse aus zu erreichen ist,
- den See mit Baumbestand, das Blockheizwerk und das Schwimmbad,
- das schmale Dreieck, das zur Zeit als Weide genutzt wird.

Bei der Planung haben wir uns vom Grundsatz leiten lassen, den See, den vorhandenen Baumbestand und auf dem Gelände befindliche kleine Biotope zu erhalten und ggf. zu erweitern.

Diese Gliederung des Geländes wird im vorliegenden Plan beibehalten.

1.

Am Seeufer sind drei Einzelhäuser mit Ausrichtung auf den See und direktem Seezugang vorgesehen. Die Baumreihe hinter den Häusern muss ausgelichtet werden – das ist der einzige größere Eingriff in den Bestand.

Auf der gegenüberliegenden Seeseite soll eine Tagesstätte mit Terrasse zum See entstehen, die auch für die Öffentlichkeit nutzbar ist.

In diesem Gebäude könnte ein ambulanter Pflegedienst eine Station unterhalten.

Um den See wird ein Spazierweg angelegt.

2.

Die Hausreihe auf dem jetzigen Schrebergartengelände ist vorrangig für jüngere Familien gedacht. Die Häuser werden durch den vorhandenen Weg erschlossen, der in einem Wendehammer endet und sich als Rad-/Wanderweg fortsetzt. In der Planung sind acht Grundstücke mit 500 – 600 qm Grundstücksfläche vorgesehen.

Die Hälfte der Häuser hat Sicht auf den See. Die Wohnräume sind wegen der Wärmeeinstrahlung auf die angrenzende Siedlung ausgerichtet.

Überlegt wird, parallel zum Wanderweg einen Kanal anzulegen.

3.

Zu dem Geländeteil, der sich auf der heutigen Weide zwischen den beiden neuen Erschließungswegen liegt, werden zwei Bebauungsvarianten vorgeschlagen.

Die erste sieht drei Einzelhauskomplexe vor, in denen sich jeweils drei Häuser um einen gemeinsamen verglasten Innenhof gruppieren. Wir denken hier an den Wunsch vieler Senioren, selbständiges Wohnen mit den Vorteilen einer engeren Gemeinschaft zu verbinden.

In diesem Bereich soll das vorhandene Biotop erhalten werden.

Für diesen Bereich schlagen wir eine Variante vor, in der sich 8 oder 9 Häuser um einen kleinen Platz als gemeinsames Zentrum anordnen. Bei dieser Variante würde ein Wasserlauf durch das Gelände gelegt.

4.

In dem abschließenden Dreieck sollen vier Einzelhäuser entstehen und ein kleiner Komplex, der als „medizinische Versorgung“ ausgewiesen ist. Er kann als Tagespflege für ca. 20 Personen mit einem Zusatzangebot Verhinderungspflege betrieben werden.

Damit wären auf dem Gelände alle ambulanten und teilstationären Angebote vertreten.

III Dienstleistungsangebote

Die Angebote der Wohnanlage beschränken sich nicht auf die Tätigkeit von Dienstleistern. Sie umfassen

- selbständiges Wohnen für ältere Menschen und Behinderte in barrierefreien Wohnungen
- selbständiges Wohnen mit ambulanter Pflege und hauswirtschaftlicher Versorgung
- Möglichkeit betreuten Wohnens in den Kleeblatthäusern bzw. den um den Platz

kreisförmig angeordneten Häusern

- Tagespflege und Verhinderungspflege

Bei festgestelltem Bedarf kann das „medizinische Zentrum“ auch als kleinere stationärer Einrichtung mit Spezialisierung auf Demenzkranke betrieben werden.

Die Tagesstätte mit ambulanter Station und das Zentrum stellen keine Konkurrenz für in Norden vorhandene Dienstleistungsanbieter an, sondern erweitern durch Zuzug ihren Kundenkreis bzw. füllen Nischen aus, für die es noch kein Angebot gibt.

Da ein ambulanter Dienst mit ca. 35 Kunden und eine Tagespflege mit ca. 20 Klienten wirtschaftlich lebensfähig sind, könnte mittelfristig die Anlage auch allein für einen Betreiber interessant werden.

IV Beschreibung der Häuser

Die Häuser und Wohnungen sind **altengerecht** für mobile und pflegebedürftige Bewohner geplant. Die Häuser sind daher **barrierefrei und einstöckig** gebaut – zum einen wegen der Bewohnbarkeit für Ältere, zum anderen, um den Charakter eines Wohnparks zu erhalten.

Die Häuser lassen sich unterteilen, so dass neben Einfamilienhäusern solche mit 2,3 oder 4 Wohneinheiten entstehen.

Von der Aufteilung, die sich im jetzigen Planungsstadium nicht abschließend festlegen lässt, hängt die Anzahl der BewohnerInnen ab.

Der Plan sieht 24 Häuser vor. Bei einer angenommenen Aufteilung von

8 Einfamilienhäusern

8 Einheiten mit zwei Wohnungen

4 Einheiten mit drei Wohnungen

4 Einheiten mit vier Wohnungen

kann, je nach Belegung, mit 80 – 100 Personen gerechnet werden.

Bauweise

Grundrisse, Außen- und Innenansicht der Häuser sind in den beiliegenden Plänen dargestellt.

Die Häuser sind in architektonischer und konstruktiver Hinsicht neuartig.

Die gebogene Form der Fassaden ist unter energetischen Gesichtspunkten gewählt worden, ist aber nicht zwingend. Was weder aus den Grundrissen, noch aus den Ansichten deutlich wird, sondern erst, wenn man das Haus in natura gesehen hat, ist der Umstand, dass das Haus trotz der großen Grundfläche optisch in keiner Weise einen massiven Eindruck vermittelt. Die Raumhöhe liegt etwas über den üblichen Werten, die Räume sind gut zu belichten. Die Innengestaltung ist variabel.

Konstruktion

Den Häusern liegt ein Bausystem zugrunde, das auch in konstruktiver Hinsicht neuartig ist.

Dach und Wände der Häuser sind mit Solarelementen verkleidet. Die Farben dieser Elemente sind wählbar.

Genauere technische Beschreibungen folgen nach der Entscheidung über das Projekt.

Bauzeit

Die Bauzeit eines Einzelhauses beträgt ca. 3 Monate; ggf. lässt sie sich verkürzen. Dies ist vor allem für die Wirtschaftlichkeit (Bauzeitkosten) von erheblicher Bedeutung.

Baukosten

Die Kosten für den Roh- und Ausbau inklusiv der Photovoltaikanlage liegen nicht über denen in klassischer Bauweise.

V Energieeffizienz, Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Eigenschaften

Energieeffizienz und ökologische Eigenschaften der Baukonstruktion sind zum einen von öffentlicher Bedeutung, zum anderen beeinflussen sie die Wirtschaftlichkeit und sind für die künftigen Anleger und Eigentümer von Bedeutung.

Genauere Berechnungen werden vorgelegt, falls das Projekt spruchreif wird. Hier sollen nur folgende Eigenschaften benannt werden:

1. Die Häuser sind Passivhäuser. Sie decken ihren Energiebedarf mittels der Solarelemente.
2. Die Häuser produzieren einen berechenbaren Energieüberschuss, der verkauft werden kann und die Refinanzierung der Investition deutlich unterstützt.
3. Für die technischen Anlagen steht Anlegern oder Bauherren eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten zur Verfügung.
4. Für den Bau werden ökologisch verträgliche Materialien eingesetzt.

Die genannten Eigenschaften machen die Häuser unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch für ältere Käufer attraktiv.

Investoren/ Käufer

Die Investorenfrage kann erst nach einem positiven Bescheid der Stadt behandelt werden. Grundsätzlich sind mehrere Lösungen möglich, von einem Gesamtinvestor bis zur Einzelvermarktung der Häuser und Einrichtungen.

VI Zeitplan

Im Falle einer Zustimmung der Stadt kann das Projekt so entwickelt werden, wie es die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück zulassen.

Planung und Bau würden sich an den unter II. Beschriebenen Projektabschnitten orientieren:

Einzelhäuser am See

Kleeblatthäuser auf der jetzigen Weide

Häuserreihe an der Parkstrasse

Tagesstätte

Häuserreihe an der Spitze des Grundstücks

Medizinisches Zentrum/ Tagespflege

VII Planungsgruppe

Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Lecour, Entwurf
Max Hickel & Partner, Architekten und Ingenieure
Hirtenweg 16
30165 Hannover

Dipl.-Kfm Michael Hoffmann
Beratender Betriebswirt, Immobilienberatung
Kirchröder Str. 72
30625 Hannover

Dr. Bischof, Unternehmensberatung & Gesundheits- und Pflegemanagement,
Betriebswirtschaftliche Beratung

weitere Informationen auf der Homepage www.ub-bischof.de

Dr. Moldenhauer IMSD, Mitarbeit an der Projektkonzeption und -Projektbegleitung

weitere Informationen auf der Homepage www.imsd-online.de