

Projekt: Domus Transitoria (lat. Übergangshaus)

Beschreibung der Situation:

Die Bevölkerung Deutschlands, als auch die Europas wird älter. Dies beweisen wissenschaftliche Studien mehr als deutlich. Der Wandel in unserer demographischen Gesellschaftsstruktur führt uns zu der Annahme, dass es um die 2030er Jahre unserer Bevölkerung aus mehr 80 Jährigen besteht, als aus 20 Jährigen Menschen.

Der Anteil an Erwerbsfähigen und deren Zahlungen an die Sozialgemeinschaft wird in Zukunft kaum dazu ausreichen, den Lebens- und Wohlstandsstil der Ü60er-Generation so aufrecht zu erhalten, wie wir ihn heute kennen. So gilt es, rechtzeitig persönliche Vorsorge zu treffen, ein würdiges, bezahlbares und sozial erträgliches Wohnumfeld zu schaffen, um dem Älterwerden mit Freuden entgegen sehen zu können.

Die Sozialpolitik diskutiert bereits Möglichkeiten private Initiativen zu sogenannten Senioren Wohngemeinschaften zu fördern. In vielen interessanten Varianten haben sich hier bereits Gruppen gegründet. Deren Erfahrungen sind veröffentlicht und können als Grundlage und Anregung gelten.

Die Firma BDC GmbH hat im Auftrag zweier unabhängiger Mandanten damit begonnen, die Idee einer „Lebensabschnitts WG“ im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu eruieren.

Anforderung:

Die Schaffung eines Wohnumfeldes, in dem eine Lebensabschnittsgemeinschaft, ähnlich der Funktion studentischer Wohngemeinschaften, die Rahmenbedingungen findet, um auf längere Zeit zusammen zu leben, zu arbeiten, älter zu werden, gegebenenfalls Pflege zu organisieren und ganz sicher nicht alleine zu sein, wenn die Zeit kommt.

Dies setzt voraus:

1. Dass die Personen, welche sich zusammenfinden zum einen Intellektuell und sozial harmonisieren, zum anderen auch die Zeit haben sich kennen und respektieren zu lernen, solange sie sich noch jung fühlen, um sich auf andere Menschen und deren Eigenarten einzulassen.
2. Dass das/die Gebäude so viel Individualität wie nur irgend Möglich aufweisen, genügend Rückzugsbereiche bieten, einen hohen Grad an Eigenversorgung erlauben und den zu erwartenden körperlichen Beschwerden Rechnung tragen.
3. Dass der Standort den Ansprüchen der Zielgruppe an natürlicher Umgebung, Infrastruktur, Erreichbarkeit von Ärzten und Erholungseinrichtungen, kulturellem Freizeitangebot und einem sozialen verträglichen Umfeld möglichst gerecht wird.
4. Dass die Einrichtung auch für Ruheständler mit Bezügen von unter 1000 € pro Person und Monat finanzierbar bleiben muss.

Erkenntnisse:

Da es nicht möglich ist, sich in einen Lebensabschnitt hinein zu versetzen, den man selbst noch nicht durchlebt hat, hilft uns die Erfahrung um die Lebens-, Pflege- und Sterbensumstände der eigenen Verwandten und Bekannten, die als Beispiel für die eigene individuelle Vorbereitung auf das letzte Lebensdrittel stehen können.

Beachtet man die alte Weisheit; „Was du nicht willst, was man Dir tu, das füge auch keinem Anderen zu“, stellt sich sofort die Frage; Wollen wir die Unterbringung von Senioren, so wie sie heute gestaltet ist, auch für uns selbst?

Das, was man als großartig empfinden würde, ist nicht bezahlbar. Das, was bezahlbar wäre, ist erbärmlich. Wer aber nach neuen Wegen sucht, muss sich rechtzeitig entscheiden, solange er noch eigene Entscheidungen fällen und diese eigenständig umsetzen kann.

Zu 1.

Die Zielgruppe ist heute um die 60 Jahre alt und noch sehr gut im täglichen Leben engagiert. Die Grundrentenansprüche sind gesichert und es besteht Hoffnung auf Zahlungen aus privaten Vorsorgen oder Erbschaften.

Das Leben hat einen geprägt, die Kinder haben längst eigene Familien, man ist geschieden, mit Lebensabschnittspartner oder als Single unterwegs und hat erkannt, dass ein Leben in der vier Zimmer Wohnung im fünften Stock oder im Reihenhaus nicht altersgerecht ist und finanziell wenig Spielraum für „neue“ Hobbies lässt.

Zu 2.

Der Platzbedarf für einen Senioren ist individuell natürlich stark unterschiedlich. Wir sind hier für zwei Personen von 40 – 55 m² (3ZKB), auch im Hinblick auf die Finanzierbarkeit, ausgegangen. Die Wohnbereiche sollten ebenerdig zugänglich und frei von Barrieren sein. Bad und Schlafbereich sollten vom Wohn-, Ess- und Aufenthaltsbereich getrennt sein und so Rückzugsmöglichkeit erlauben. Ein kleines Zimmer sollte als Arbeits-, bzw. Schreib- oder Gästezimmer separat abschließbar sein.

Zu 3.

Natur, greifbar vor der Haustüre, ist für die Generation der 1950er Jahre eine Pflicht. Großstädte besucht man gerne, Kulturereignisse genießen hat einen hohen Stellenwert, aber danach zieht es die ältere Generation wieder dorthin zurück, wo sie sich geborgen fühlt.

So bietet die Arbeit im Garten, förmlich der Sport der Senioren, eine Art Ausgleich zum Trubel der Gesellschaft, auch wenn nur ein paar Quadratmeter zu bewirtschaften sind. Ein ideales Rückzugsdomizil sollte Platz für ein Haustier bieten können. Haustiere, der Hund oder die Katze, sind oft die treuesten Partner und kommen in einem Wohnheim zu kurz. Die Nähe zur Stadt/Städtchen ist dennoch wichtig. Nicht nur zum Einkaufen im Einkaufszentrum oder auf dem Markt, sondern auch für die persönlichen Arztbesuche, Therapien oder dem Wellness sollte in der Umgebung genügend Angebot vorhanden sein. Soziale Kontakte knüpfen und pflegen ist wichtig für das innere Wohlbefinden und das Selbstwertgefühl. Daher sind auch ein funktionierendes Vereinswesen, aktive religiöse Gemeinschaften und kommunalpolitische Beteiligungsmöglichkeiten, für den Standort sprechende Elemente.

Zu4.

Die eigenen finanziellen Möglichkeiten, die zu erwartende Rente/Pension und etwaige Erbaussichten geben den Rahmen des wirtschaftlich Machbaren vor. Wer mit unter 1000 €, oder gar einer Grundrente auskommen muss, wird sich einen Aufenthalt in den z. Z. bekannten Wohneinrichtungen auf Dauer nicht leisten können. Von einem Grundstücks- oder Hauskauf ganz zu schweigen.

Empfehlung:

In den 1960 Jahren boomte - nicht nur in Deutschland - eine ebenerdige, einstöckige, meist kellerlose Hausbauweise: Der Bungalow.

In den Jahren des Wirtschaftswunders galt „schneller, größer, weiter“ und das galt auch für Wohnhäuser, so dass der Bungalow als Familien Wohnlösung an Bedeutung verlor und wir ihn heute nur noch in Verbindung mit Urlaub und Ferien kennen.

Wir sagen die Renaissance des Bungalows voraus!

Als ideale und kostengünstige Wohneinrichtung für die Zeit nach der Berufstätigkeit. Eine kleine, praktische, überschaubare Ansiedlung von (vielleicht 10 – 20) Bungalows, die Ihren Eigentümern ermöglicht, in einer Art „Gemeinde“ Bedürfnisse gemeinschaftlich zu organisieren (Fahrdienst, Aktivitäten, Arztbesuche, Urlaubsplanung, Einkauf von externen Hilfs- und Pflegedienstleistungen, etc.), ohne ihre Individualität zu unterdrücken.

Wohnen wie im Urlaub: Das Übergangshaus – das „Domus Transitoria“



Die Lösung:

Die eigene Gesundheit, sowie die der Sozialpartner, ist nicht kalkulierbar und gilt als der größte Risikofaktor für eine „planbare“ Zukunft im Alter, was die Investitionsvolumina betrifft. Die Veränderungen der räumlichen Umgebung durch soziale (unverstandene Nachbarn aus fremden Kulturkreisen), oder wirtschaftspolitische Einflüsse (Windkraft-, oder Biogasanlagen, oder Schnellbahntrassen in direkter Nähe) erschweren ebenfalls eine vorausschauende Planbarkeit, was den Standort betrifft. Daher ergab sich, speziell mit dem Anspruch an die Finanzierbarkeit, bei unseren Recherchen nur eine wirklich brauchbare Lösung:

Der mobile Bungalow, auf einem gemeinsam verwalteten, angepachteten, zum Betrieb eines quasi „Dauercampingplatzes“ (ohne Fluktuation) zugelassenen, Grundstücks in ausreichender Größe.

Grundrisse:

In den Nachkriegsjahren als billiger Wohnraumsersatz entwickelt, entsprechen mobile Bungalows heute eher luxuriösen Appartement-Wohnungen zu ebener Erde. Der Innenaufbau ist dabei äußerst variabel und kann direkt am Rechner festgelegt werden, solange das Außenmaß gleich bleibt. Nicht für die Ewigkeit, sondern lediglich für ein sorgenfreies „Älterwerden“ gebaut, stellt diese Art der (I)mobilität ein ideales zu Hause für einen angenehmen Lebensabend da.

z.B.



Technik, Ausstattung und Preis:

Die mobilen Bungalows über die wir hier reden, sind alles andere als „Wohnwagen“. Sie messen bis zu 5m in der Breite und 10 – 12m in der Länge und sind mit einer Deckenhöhe von bis zu 3m, je nach Bauart zu haben.

Mit einem Gewicht von fünf bis acht Tonnen haben diese Häuser natürlich keine „Straßenzulassung“. Dennoch besitzen sie ein Fahrgestell mit Doppelachse und Deichsel und gelten somit baurechtlich als „mobil“. Die Strecke von der Fabrik bis zum Standort kann aber nur mit dem Sondertransporter einer Spezialfirma realisiert werden und wird von den Herstellern meist separat angeboten.

Am späteren Wohnort wird das neue Heim auf einer Betonunterplatte aufgeständert und mit einer Umrandung als Sichtschutz versehen. Ein terrassenförmiger Aufgang, oder ein Wintergarten als Eingangsbereich bietet sich nicht nur optisch an, sondern vergrößern die Nutzfläche und machen den Eingang Barriere frei.

Als „Übergangshaus“ eignen sich nur ganzjahrestaugliche Bungalows, mit moderner Gas-Therme für die Zentralheizung und die Warmwasser Aufbereitung, Doppelglasscheiben und Vollisolierung von Dach bis Boden. Alle Konzepte sehen eine zentrale Schnittstelle für Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Gas) mit separaten Verbrauchszählern vor und entsprechen den EU Richtlinien und TÜV Standards.

Ob mit Einbauküche und vollmöbliert, oder ganz nach den Wünschen des Besitzers mit eigenem Inventar ausgestattet – in einem Mobilhome ist alles realisierbar.

Die Preise liegen je nach Hersteller und Ausstattung bei 20.000 € für einen gebrauchten Bungalow in gutem Zustand und 50. – 90.000 € für Fabrikneue zzgl. Transport und Anschluss. Die Lieferzeiten liegen bei drei bis sechs Monaten.



Die Dienstleistung:

Die BDC GmbH tritt in dem Projekt „DOMUS TRANSITORIA“ als Vertriebs- und Vermittlungsgesellschaft auf.

Sie sucht geeignete Standorte, klärt die genehmigungsrechtlichen Anforderungen und pachtet das Grundstück samt geeigneter Ver- und Entsorgung und stellt die Standflächen gegen Miete zur Verfügung.

Sie sucht geeignete Interessenten innerhalb der beschriebenen Zielgruppe und führt diese moderierend zusammen. Sie unterstützt die Interessenten bei der Auswahl geeigneter Hersteller und vermittelt bei der Bestellung Ihrer mobilen Bungalows.

Die somit entstandene Solidar-Gemeinschaft wird sich in kürzester Zeit selbst organisieren, ihre Bedürfnisse untereinander abstimmen, sich in die Kulturlandschaft der Umgebung integrieren und die Bevölkerungsstruktur bereichern.

Fazit:

Wir sind die Alten von Morgen und es liegt an uns, heute zu entscheiden, wie wir morgen wohnen wollen.

BDC GmbH
Haus Kallweiler 1
55566 Bad Sobernheim
Tel.: 06756 91020