Vom Bauernhof zum Pflegeheim

Der Neubau an der Holzwiesenstraße ist fast fertig. In der zweiten Junihälfte sollen die ersten Bewohner einziehen

Altperlach – Noch stehen hier, neben dem Hachinger Bach, die Container mit den Wohn- und Werkstatträumen der Arbeiter, mit den Büros der Firma Züblin und dessen Bauleitung. Der Platz davor bietet das typische Bild einer Baustelle im Endstadium – im noch unbefestigten Boden klaffen Löcher und Gräben, an einer Ecke stapeln sich Holzpaletten, an einer anderen kriechen fast armdicke, schwarze Kabel aus einem betonierten Schacht. Daneben wird Schutt und sonstiger Abfall gesammelt, und wo heute der Staub aufwirbelt, hält nach dem nächsten Regenguss der Matsch die Stiefel fest. Aber, ein Ende ist absehbar: Der aus insgesamt drei Häusern bestehende Ballauf-Hof, das Pflege- und Seniorenheim an der Holzwiesenstraße 1, steht kurz vor der Vollendung. „In wenigen Wochen werden wir fertig sein", kündigt Adolf Wandinger an. Wandinger gehört neben Barbara Gmahl dem Vorstand der Martin und Rita Ballauf-Stiftung an, die hier als Bauherr auftritt. Und in der zweiten Junihälfte sollen dann schon die ersten Bewohner einziehen.

Für sie stehen im Pflege-Wohnbereich ausschließlich Einzelzimmer zur Verfügung, insgesamt 72 mit einer Fläche von jeweils mehr als 20 Quadratmetern. In den Dachgeschossen der Anlage gibt es außerdem 13 Ein- und Zweizimmerwohnungen für selbständiges Betreutes Wohnen. Hier variiert die Größe zwischen 33 und 73 Quadratmetern. Diese Apartments können sowohl von Alleinstehenden als auch von Ehepaaren bezogen werden.

Entworfen wurde das Pflegeheim vom Architekturbüro Batzer und Hartmann, Fürstenfeldbruck und München. Sie orientierten sich bei ihren Plänen sehr stark an dem einstigen Bauernhof – tatsächlich steht die Anlage exakt auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle der Familie Ballauf. Vor allem aber gelang es Thomas Batzer und seinem Partner, die Vorgaben des Bauherren umzusetzen. Der wollte nämlich breite Gänge, großzügig gestaltete Wohn- und Sanitärbereiche sowie möglichst offene Wohngruppen. Und hell und freundlich präsentieren sich bei einem Rundgang tatsächlich alle drei Baukörper auf allen Stockwerken. Bei der Auswahl der Materialien und Einrichtungen wurde erkennbar Wert auf hohe Qualität gelegt, zum Beispiel bei einem mit Feinsteinzeug gefliesten Pflegebad, dessen höhenverstellbare Wanne alleine schon rund 20 000 Euro kosten wird. Im wahrsten Sinn des Wortes augenfällig ist auch das sorgfältig abgestimmte Farbkonzept auf den verschiedenen Etagen der drei Häuser.

Bei der Einrichtung wurde Wert auf hohe Qualität gelegt

Inklusive des Grundstückswertes lässt sich die Ballauf-Stiftung laut Vorstand Wandinger die Anlage etwas mehr als 20 Millionen Euro kosten. Auch deshalb ist er dankbar für die 1,15 Millionen Euro, welche die Stadt zu der Summe beigesteuert hat. Betrieben wird das Senioren- und Pflegeheim von der gemeinnützigen Martin und Rita Ballauf-Hof GmbH. Als Geschäftsführer fungiert Florian Walter. Die monatlichen Warmmieten, die verlangt werden, sieht er in der „gehobenen mittleren Kategorie" angesiedelt. Im Haus 3 werden jedenfalls zwischen rund 800 und 1600 Euro fällig. Wobei sich die finanzielle Belastung des Einzelnen natürlich auch nach den individuellen Vereinbarungen mit den jeweiligen Sozialversicherungsträgern bemisst. Indirekt sollen die Bewohner aber auch von der Stiftung profitieren, wie Wandinger erklärt. Sie wolle gezielt in Aus- und Weiterbildung des Personals investieren.

Das muss allerdings erst noch rekrutiert werden. In den nächsten Tagen werde man, so Walter, insgesamt 60 Stellen über ein Internetportal anbieten. Circa 30 davon seien Pflegekräfte, die übrigen würden für Küche, Verwaltung und Hausunterhalt benötigt. Die Chefin der Pflegekräfte steht hingegen schon fest: Mit Birgit Schießl konnte eine Einrichtungsleiterin gewonnen werden, die unter anderem an den Unikliniken den Pflegedienst verantwortete und auch über Erfahrungen im Qualitätsmanagement verfügt. Trotzdem dürfte es nicht einfach sein, im Raum München mit seinen hohen Lebenshaltungskosten Personal zu finden, sind sich die Verantwortlichen bewusst. Walter und Schießl wollen deshalb über die Bezahlung hinausgehende Anreize bieten. Zum Beispiel wollen sie das „7-7-Modell" einführen. Dabei folgen auf sieben Tage Arbeit sieben Tage Freizeit. Außer einer besseren Vereinbarkeit von Job und Familie der Angestellten erhoffen sich Geschäftsführer und Einrichtungsleiterin als weiteren Effekt, dass aufgrund effizienterer Schichtpläne nur noch ganz selten der Fall eintritt, dass jemand außer der Reihe einspringen muss.

Auf der Dachterrasse einer künftigen Wohnung: Florian Walter, Birgit Schießl, Thomas Batzer und Adolf Wandinger (von links) FOTO: CATHERINA HESS

Café und Biergarten sollen für alle Perlacher offen sein

Während es sich dabei eher um Interna handelt, zielt der zweite Teil des Betreiberkonzepts ganz stark nach außen: So will der Ballauf-Hof vordringlich den Bedarf am Ort decken, die Bewohner sollten also möglichst aus der näheren Umgebung kommen. Zugleich will sich die Einrichtung für die Nachbarn sowie bereits bestehende soziale und kulturelle Einrichtungen öffnen. So wären beispielsweise gemeinsame Veranstaltungen mit Pfarreien oder Vereinen denkbar. Und es soll für die Perlacher auch ein ständiges Angebot geben: Das Café und auch der neben dem Hachinger Bach geplante Biergarten wird ihnen jederzeit offen stehen. Jetzt müssen nur noch langsam die Baucontainer abgebaut werden. HUBERT GRUNDNER