EINE PLATTFORM FÜR VERSCHIEDENE WOHNFORMEN

MODUS FLEX

Tourismus. Studentisches Wohnen. Weitere Wohnformen.

Ein wirtschaftliches modulares System für Unterkünfte und modernes Wohnen. Standardisierte Basis, angepasst an Standort und Nutzer.



Ein mediterranes Resort als mögliche Anwendung der Plattform MODUS FLEX.

Flexibilität
Vom Zimmer zum Familienapartment

Wirtschaftlichkeit
Wiederholbare Einheiten, effiziente Umsetzung

Phasenweises Wachstum
Entwicklung entsprechend der Nachfrage

EINE GEMEINSAME MODULARE BASIS

Ein System für unterschiedliche Wohnformen



Eine Produktlinie des MODUS Systems

MODUS FLEX ist eine wirtschaftlich konzipierte, kostengünstigere Produktlinie für Projekte mit wiederholbaren Wohneinheiten.

Eine architektonische Gesamtheit

Vorgefertigte Einheiten, Tragwerk, gemeinsame Erschließung und private Außenbereiche bilden ein anpassbares System.

An den Nutzungszweck angepasst

Resort, Campus oder Mitarbeiterunterkünfte folgen derselben modularen Logik. Raumprogramm, Ausstattung und Außenanlagen richten sich nach den Nutzern.

Die mediterrane und die studentische Variante nutzen dieselbe FLEX Plattform.

SCHWERPUNKT TOURISTISCHE UNTERKÜNFTE

Vom Apartmentresort bis zum Aparthotel



Tourismus als Haupteinsatzbereich

Das System dient modernen touristischen Unterkünften, bei denen Wiederholbarkeit, effiziente Flächennutzung und eine rasche Eröffnung zählen.

- Apartment- und Boutique-Resorts.
- Aparthotels, Garni-Hotels und Hostels.
- Hoteldependancen und Erweiterungen.
- Dezentrale Hotelunterkünfte.
- Saisonale und ganzjährige Anlagen.

Zimmer, Studios und Familienapartments lassen sich in einem Projekt kombinieren.

GRUNDSTÜCKSNUTZUNG

Mehr Einheiten auf gleicher Grundfläche



Zweigeschossige Anordnung

Auf vergleichbarer Grundfläche lassen sich mehr Einheiten unterbringen als bei einer verteilten Anordnung einzelner Ferien- oder Mobilheime.

- Geringere Grundstückskosten je Einheit.
- Wirtschaftlichere Infrastruktur.
- Kürzere gemeinsame Erschließungswege.
- Mehr vermiet- oder verkaufbare Einheiten.
- Weniger Bedarf an zusätzlichem Bauland.

Die endgültige Dichte wird anhand von Planungsrecht, Erschließung, Parkplätzen und Standortanforderungen geprüft.

WEGE UND AUSSENBEREICHE

Das Umfeld gehört zum Wohnerlebnis





Klare Verbindungen

Durchdachte Wege verbinden Eingänge, Gemeinschaftsflächen und Umgebung. Die Gestaltung folgt dem jeweiligen Resort-, Campus- oder Wohnkonzept.

An den Standort angepasst

Materialien, Verschattung, Bepflanzung und Freiräume folgen dem Klima und der örtlichen Architektur. Die mediterrane Gestaltung ist ein Beispiel.

PRIVATSPHÄRE UND KOMFORT

Eigenständige Einheit im verbundenen Ganzen





Private Außenbereiche

Jede Einheit kann eine eigene Terrasse oder einen Balkon erhalten. Eingänge und Außenbereiche unterstützen Eigenständigkeit, Privatsphäre und den Bezug zur Umgebung.

Unverwechselbare Architektur

Wiederholbare Einheiten bilden ein gestalterisch stimmiges Gebäude. Fassaden, Dächer, Verkleidungen und Ausstattung folgen dem Standard und den örtlichen Bedingungen.

GRÖSSEN UND KONFIGURATIONEN

Vom kompakten Zimmer zum Familienapartment



Ein eigenständiges Modul

Ein Basismodul kann als Zimmer, Studio oder kleines möbliertes Apartment dienen.

Module verbinden

Zwei oder mehr Module ermöglichen größere Einheiten mit mehreren Schlafzimmern oder einem großzügigeren Wohnbereich.

Unterschiedliche Nutzer

Möglich sind verbundene Einheiten für Familien und Gruppen, längere Aufenthalte sowie barrierefreie oder betreute Wohnformen bei entsprechender Planung.

Unterschiedliche Größen, Grundrisse, Ausstattungsstandards und Preisklassen können kombiniert werden.

Der Grundriss zeigt eine kompakte Beispieleinheit. Konfigurationen und Verbindungen werden projektbezogen geplant.

INNENRÄUME UND WOHNALLTAG

Die Ausstattung folgt der Nutzung





Ein Ferienapartment

Komfort, Küche oder Küchenzeile, Stauraum und Außenbezug stehen im Vordergrund. Der Ausstattungsstandard richtet sich nach der Gästezielgruppe.

Studentisches Wohnen

Arbeitsplatz, Schlafbereich, Stauraum und eine praktische Alltagsorganisation sind entscheidend. Die Bilder zeigen mögliche Innenraumlösungen.

EINE VIELSEITIGE WOHNPLATTFORM

Mehrere Märkte und Geschäftsmodelle



Studierende und Mitarbeitende

Studierendenwohnungen, Campusprojekte, Mitarbeiterunterkünfte, Einzelzimmer und kleinere Mietwohnungen.

Organisiertes und längerfristiges Wohnen

Serviced Apartments, Co-Living und Übergangsunterkünfte. Möglich sind auch zusätzliche Kapazitäten bei Seniorenheimen und betreute Wohnungen.

Ergänzende Unterkünfte

Unterkünfte bei Gesundheits-, Bildungs-, Sport- und Gewerbekomplexen werden nach den jeweiligen Nutzungsanforderungen entwickelt.

Die konstruktive Logik bleibt standardisiert. Größe, Innenräume und Außenbereiche folgen der Nutzung.

INVESTITIONSWERT

Wirtschaftliche Umsetzung und bessere Kontrolle



Bei Serienausführung bietet MODUS FLEX Potenzial für wettbewerbsfähige Investitionskosten. Vorteile entstehen durch Wiederholbarkeit, Bauzeit und Grundstücksnutzung.

- Standardisierte Einheiten und industrielle Fertigung.
- Parallele Vorbereitung von Einheiten und Standort.
- Kürzere Montage und geringere Wetterabhängigkeit einzelner Arbeiten.
- Bessere Planbarkeit von Qualität, Kosten und Terminen.
- Wirtschaftlichere Infrastruktur und Erschließung.
- Phasenweise Umsetzung und spätere Modernisierung.

Entscheidend sind Gesamtinvestition, nutzbare Einheiten und Zeit bis zur Inbetriebnahme.

PHASENWEISE UMSETZUNG UND WACHSTUM

Wirtschaftlich starten und nach Bedarf wachsen



01 Ein tragfähiger erster Abschnitt

Eine erste Anzahl an Zimmern oder Apartments, geordnete Zugänge, gemeinsame Erschließung und erforderliche Infrastruktur.

02 Den Markt prüfen

Auslastung und Nutzerfeedback helfen, Umfang und Struktur der nächsten Phasen festzulegen.

03 Schrittweise erweitern

Weitere Einheiten, größere verbundene Apartments sowie Gemeinschafts- und Serviceflächen folgen Nachfrage und verfügbaren Mitteln.

Geringerer Kapitaleinsatz zu Beginn. Früherer Betriebsstart möglich. Entwicklungsrisiken besser steuern.

Erweiterungen sind bereits in der ersten Phase vorzusehen und in der Projektplanung zu prüfen.

VORFERTIGUNG UND MONTAGE

Wiederholbare Bauteile von Planung bis Montage

MODUS - MONTAGEPHASEN



Vorgefertigte Einheiten können weitgehend unter kontrollierten Produktionsbedingungen gebaut und ausgestattet werden. Die Montage verbindet Einheiten, Tragwerk, Erschließung und Außenbauteile.

Referenzdarstellung der studentischen Flachdachvariante. Reihenfolge, Anschlüsse und Tragwerk werden projektbezogen festgelegt.

VOM KONZEPT ZUM PROJEKT

Standardisierte Basis und standortbezogene Lösung



Raumprogramm und Standort

Standort, Zielgruppen, Wohnstandard, Einheitenstruktur, Kapazität, Energiekonzept und Investitionsrahmen.

Technische Prüfung

Architektur, Statik, Haustechnik, Brandschutz, Energie und Planungsbedingungen werden mit örtlichen Vorschriften abgestimmt.

Planungsunterlagen und Angebote

Mit befugten örtlichen Planern werden Projektunterlagen, technische Lösungen, Angebote und eine genauere Investitionsschätzung erarbeitet.

Ein standardisiertes System ermöglicht unterschiedliche Projekte.
Die endgültige Lösung folgt stets dem konkreten Standort.

WERT ÜBER DAS GESAMTE PROJEKT

Von der Umsetzung zu ersten Einnahmen



Zeit bis zur Nutzung

Kürzere Produktion und Montage können einen früheren Vermietungsbeginn und erste Einnahmen ermöglichen.

Investitionsrahmen

Die endgültigen Kosten hängen von Umfang, Standort, Tragwerk, Ausstattung und Standard ab. Bestätigung durch technische Prüfung und konkrete Angebote.

Projektrentabilität

Die Amortisation hängt auch von Finanzierung, Mietpreisen, Auslastung und Betrieb ab. Eine schnellere Amortisation ist Potenzial, keine Zusage.

Die Bewertung berücksichtigt Gesamtkosten, nutzbare Einheiten, Bauzeit und langfristige Anpassbarkeit.

MODUS FLEX / KONZEPT UND ENTWICKLUNG

MODUS FLEX

Eine Plattform.
Mehrere Größen.
Vielfältige Nutzungen.

Eine wirtschaftliche modulare Basis für touristische, studentische und weitere Wohnformen. Anpassbar und phasenweise erweiterbar.

GLAMPINGRESORTSDESIGN
unique ideas | concepts | projects



Anfrage senden

Damijan Koprivc
damijan.koprivc@gmail.com

Borut Kokelj
borut.kokelj@gmail.com

Kontakt für den deutschsprachigen Markt: Dietrich Oberdorfer
dietrich.oberdorfer@aon.at

MODUS FLEX / URHEBERSCHAFT UND KONZEPTUNTERLAGEN



Konzept und Entwicklung: Borut Kokelj / Damijan Koprivc

© 2026 Borut Kokelj / Damijan Koprivc. Alle Rechte vorbehalten. Konzeptgestaltung: Glamping Resorts Design.

Die Originalinhalte dieser Präsentation einschließlich Texten, Plänen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt. Kopieren, Bearbeiten, erneute Veröffentlichung oder kommerzielle Nutzung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Rechteinhaber, soweit gesetzlich nicht anders erlaubt.

Konzeptunterlagen. Endgültige Konfiguration, Ausstattung und Ausführung werden projekt- und standortbezogen nach technischer, planungsrechtlicher und finanzieller Prüfung festgelegt.