

Wohngemeinschaften nach GEPA



Seit dem 16.10.2014 gibt es in NRW eine neue gesetzliche Grundlage für Wohnimmobilien von pflegebedürftigen, behinderten und/oder älteren Menschen in NRW. In diesem Gesetzeswerk, dem GEPA NRW, werden auch Pflegewohngemeinschaften (WG's), differenziert nach selbstbestimmten (SWG) und anbieterverantworteten WG's (AWG) behandelt.

Politisch gilt die Versorgungsform der WG als non plus ultra. Überschaubar und quartiersnah sollen diese Wohnformen gemäß der SGB Maxime „ambulant vor stationär“ – die das Ministerium in NRW eher als „ambulant statt stationär“ auslegt – etabliert werden.

Doch wird sich diese Wohnform im erforderlichen Umfang etablieren? Wird sie den bewusst in Kauf genommenen Verlust an stationären Plätzen in NRW kompensieren, und wie werden

sich die Vorgaben des SGB XI – in seiner Fassung ab 01.01.2015 (z. B. die Leistungseinschränkung bei einer Größe über 10 Plätze) – auf die Wohngruppenkonzepte in NRW auswirken?

Schwerpunktmäßig behandelt dieser Artikel die baulichen und wirtschaftlichen Aspekte der AWG's, da nur sie dem vollen Regelungsbe- reich des Gesetzes unterliegen.

Bauliche Vorgaben für neue AWG's

Betrachtet man die baulichen Vorgaben für die AWG's, fallen Parallelen zu den Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot (EULA) – dem klassischen Pflegeheim – sofort auf. Vorgegeben wird auch hier ein Einzelzimmer je Mieter mit mindestens 14 qm, im Ideal mit einem eigenen Bad, zumindest aber einem Tandem- bad und einer Gemeinschaftsfläche von

Fortsetzung auf Seite 2

Liebe Leserinnen
und Leser,

die gesetzlichen Änderungen in der vollstationären Altenhilfe und die damit verbundenen Anforderungen an die Immobilie haben uns in diesem Jahr alle beschäftigt. Förderungen von ambulanten Versorgungsformen und die damit verbundene Schaffung neuer Wohnformen sind Konzepte auf die viele Landesregierungen momentan setzen. Ob das reicht um die steigende Zahl an pflegebedürftigen Mitmenschen zu versorgen bleibt fraglich und wird uns auch in den nächsten Jahren weiterhin vor großen Aufgaben stellen. Aus diesem Grund hoffen wir, dass Sie ein wenig Zeit finden, sich über die Aktivitäten der soleo* Gruppe in dieser aktuellen Ausgabe zu informieren.

Wir wünschen Ihnen ein besinnliches Weihnachtsfest, Gesundheit und ein erfolgreiches Jahr 2015.

Ihr Ralf Weinhold

mindestens 3 qm je Mieter. Gängige DIN-Vorgaben bezüglich der Barrierefreiheit sind in den AWG's ebenfalls zu berücksichtigen. Um noch als WG zu gelten und dann den für diese Einrichtungen vorgesehenen Regulierungen im GEPA zu unterliegen und nicht denen der EULAs, dürfen nicht mehr als 12 Personen in einer WG und maximal 24 WG-Bewohner in einer Immobilie betreut werden, möglich sind beispielsweise also auch 3 WG's mit je 8 Mietern.

Hier sei unterstellt, dass ein Betreiber einer AWG aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen immer die maximale Größe – also 12 Mieter – anstreben wird. Dies führt dazu, dass WG's in NRW dann mindestens 168 qm in den Bewohnerzimmern (12 x 14qm), ca. 36 qm in den Tandembädern (6*6 qm) und eine Gemeinschaftsfläche von 36 qm plus Küche mit Lager (ca. 30 qm) besitzen müssen. Aber auch in der WG gibt es Bewegungsflächen und Nebenräume. So ist davon auszugehen, dass ein Pflegebüro benötigt wird (15 qm), ein Lager (10 qm) und ein Besucher WC (6 qm). Für Verkehrsflächen ist ein weiterer Ansatz von 20%-25 % zur Gesamtfläche als realistisch anzunehmen. Für eine 12er WG benötigt man dann eine Mietfläche von ca. 380 qm oder von ca. 32 qm pro Mieter! In der Praxis – wo ein optimierter Grundriss nicht immer möglich ist, zeigen sich Größen zwischen 35-40 qm je Mieter.

Als erste Hürde bei der Ausweitung von AWG's zeigt sich, dass eine derart große und geeignete Fläche nur schwerlich im Wohnungsbestand gefunden werden kann und man aufgrund der Vorgaben des GEPA sicherlich über Neubauten nachdenken sollte. Ebenfalls für einen Neubau sprechen energetische Betrachtungen und Überlegungen bezüglich des letztendlich zu realisierenden Mietpreises, der aus dem Mietspiegel abzuleiten ist. Wo sollen diese Neubauten aber in Großstätten quartiersnah entstehen?

Betriebliche Vorgaben und Konsequenzen

Betreut wird die AWG über den ambulanten Pflegedienst des Anbieters. In der Regel ist davon auszugehen, dass eine Präsenzkraft

24 Stunden verfügbar sein muss, was bei der Preiskalkulation unbedingt zu berücksichtigen ist. Des Weiteren werden hauswirtschaftliche Leistungen und soziale Betreuung anzubieten sein. Es ist ratsam, all diese Kostenkomponenten mit dem Träger der Sozialhilfe abzustimmen, denn nur so ermöglicht man dem Mieter den später eventuell notwendigen Zugriff auf dessen Unterstützungsleistungen.

Vom Versorgungsbedarf wird eine AWG im Unterkunfts- und Verpflegungsbereich, wie auch beim pflegebedingten Aufwand mit dem Pflegeheim (PH) mehr oder weniger kostenmäßig „gleichziehen“, unter Umständen sogar noch über den Aufwand eines PH hinausgehen. Dafür kann es aber auch zu einer besseren Versorgungssituation für den Mieter gegenüber dem PH-Bewohner kommen. Woran liegt dies? Eine wesentliche „Besserstellung“ der Mieter einer AWG gegenüber dem Pflegeheimbewohner ergibt sich aus der Leistungsverpflichtung seiner Pflege- und Krankenkasse, die in einer ambulanten Versorgungsform – insbesondere nach dem ab 01.01.2015 in Kraft tretenden Pflegestärkungsgesetz – um fast das doppelte höher liegen kann als dies in dem PH der Fall ist. Hinzu kommt die Möglichkeit, in der AWG Leistungen der Krankenkasse „abzurufen“, was im PH so nicht möglich ist.

Im investiven Bereich (dem Investitionskosten-satz des Pflegeheims und der Kaltmiete in der Wohngemeinschaft) wird die WG aufgrund der etwas geringeren Flächenanforderungen leicht unter den Kosten eines Pflegeheims liegen. Dies wird der Sozialhilfeträger auch so fordern, da er immer den Aufwand der „Wohnraumversorgung“ zwischen PH und AWG vergleichen wird. Der Sozialhilfeträger wird ja auf keinen Fall in der AWG mehr Kaltmietkosten tragen wollen, als er dies in einem PH über das Pflegegeld tun müsste. Aufgrund der besseren/ höheren Zugriffsmöglichkeit auf die Leistungsverpflichtungen des (Pflege- und Kranken-) Versicherers wird sich die gegebenenfalls notwendige Bezuschussung des Sozialhilfeträgers im Bereich der übrigen Kosten sicherlich nicht schlechter darstellen, als dies in einem Pflegeheim der Fall wäre.

Zukunft von Wohngemeinschaften

Wer sind die „Gewinner“ der AWG's? Zunächst wird dies der Sozialhilfeträger, evtl. auch der Bewohner sein. Aufgrund des geringeren Investitionsaufwands aber vor allem aufgrund der höheren Bezuschussung/ Leistungsfinanzierung der Kranken- und Pflegeversicherer stellt sich für sie die finanzielle Belastung deutlich geringer dar. Und wer ist der Verlierer? Dies sind vor allem die Versicherer, die sich aufgrund der Verlagerung von Versicherungsfällen aus der stationären Pflege in die ambulante Versorgung einer deutlich höheren Leistungsverpflichtung gegenüber sehen werden. Und was wird dann passieren? Sollten sich die AWG's als Alternative zum Pflegeheim etablieren, ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig die Versicherer die Hand heben werden.

Fazit

Standorte für AWG's werden aufgrund der umfassenden baulichen Vorgaben – die im Bestandsbau zwar einige Abweichungen zulassen (ein Bad für 4 Bewohner, Aufteilung zwischen individueller und gemeinschaftlicher Fläche kann variieren) – schwer zu finden sein. In Summe wird die Versorgung in den WG's teurer sein als die im PH. Dafür wird es bei einer „Optimierung der Versicherungsleistungen“ aber auch mehr Leistung für die Nutzer geben. Aufgrund der üppigen Finanzierung durch die Versicherer wird dieses Segment sicherlich wachsen.

Ob die Versorgung von 12 Personen in einer Wohngemeinschaft gegenüber der von bis zu 80 Personen im Pflegeheim wirklich attraktiver sein wird (Angebotsvielfalt, „Leben“ im Haus, Auswahl an Kontaktpersonen), ist fraglich. Mehr „Auswahl“ und „Anpassungsmöglichkeiten“ stellt da natürlich das Pflegeheim aufgrund seiner Menge an Menschen und Angeboten zur Verfügung. [hf]



Dipl.-Betriebswirt Holger Flügge
Consultant
IGeSo Beirat

Bundesländer setzen BSG-Vorgaben zur Investitionskostenrefinanzierung zunehmend um

Derzeit schauen viele Branchenplayer auf das einwohnerstärkste Bundesland NRW. Nur wenige Bundesländer haben bisher ihr Landesrecht überarbeitet, keines so konsequent wie NRW.

NRW mit Vorreiterrolle?

Mit der im Oktober 2014 erfolgten Verabschiedung des GEPA wurde auch die Refinanzierbarkeit der nicht geförderten Investitionskosten für stationäre Altenhilfeeinrichtungen auf komplett neue Füße gestellt. In NRW gilt jetzt sehr strikt der vom BSG im Jahr 2011 vorgegebene „Tatsächlichkeitsgrundsatz“. Dies bedeutet, dass Einrichtungsträger nur die tatsächlich angefallenen Kosten den Bewohnern in Rechnung stellen dürfen und im Umkehrschluss die Einrichtungen ihrerseits Anspruch auf Refinanzierung der tatsächlich entstandenen Kosten haben. Damit gehören Pauschalierungen in der Berechnung der Vergangenheit an, hinzu kommen starke Einschnitte im Mietmodell.

Absenkung der Investitionskostensätze?

Für zahlreiche Bestandseinrichtung droht in NRW durch die Umsetzung der BSG-Urteile zu den Investitionskosten eine Absenkung der Investitionskostensätze mit negativen Folgen für die Ertragslage. Es stellt sich hier die Frage, wie eine Absenkung der Investitionskostensätze mit der Kritik von Ministerin Steffens, die Pflegeeinrichtungen seien unterfinanziert in Einklang zu bringen ist. Für Pflegeeinrichtungen in NRW entsteht die Notwendigkeit nach Kompensationsmöglichkeiten zum Ausgleich reduzierter Einnahmen aus der Abrechnung der Investitionskostensätze zu suchen, um Verluste zu vermeiden.

Besserstellung Mietmodell im Vergleich zum Eigentümermodell

Für Neubauprojekte sind im Mietmodell Investitionskostensätze von € 21 – 22 zu erreichen, wobei auch eine Teilindexierung im Bereich der sonstigen Anlagegüter und der Instandhaltungsaufwendungen vorgesehen ist. Es erfolgt im Mietmodell gegenüber dem Eigentümermodell eine Besserstellung, da kein tatsächlicher Ausgabennachweis gefordert ist, keine Begrenzung der „Refinanzierungszeiträume“ für lang-fristige Anlagegüter erfolgt und eine Berücksichtigung der Grundstücksmiete möglich

ist. Darüber hinaus ist eine durchgängige Verzinsung von 90% Kapitaleinsatz vorgesehen.

Eingriff in Mietverträge rechtlich zulässig?

Wenn Miet- und Pachtzahlungen die gültigen Obergrenzen („fiktive Vergleichsberechnung“) übersteigen, gilt ein zeitlich begrenzter Bestandsschutz längstens bis zum 31.12.2019 in der für die Miete vor dem 01.02.2014 anerkannten Höhe. Nach diesem Zeitraum (ab 2020) ist die vertraglich geschuldete Miete bzw. Pacht nur anzuerkennen, soweit sie den Vergleichsbetrag nicht um mehr als zehn Prozent überschreitet. Da die Vertragsparteien im Vertrauen auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Bestimmungen gehandelt haben, wird ggf. in der Folgezeit noch zu klären sein, ob die Regelungen möglicherweise gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes und das daraus resultierende Rückwirkungsverbot (Art. 20 Abs. 3 GG) verstoßen.

Nullwachstum in der stationären Pflege?

Die Pflegepolitik nimmt eine konsequente Weichenstellung vor, die das Prinzip „ambulant vor stationär“ stärken soll. Die Maßnahmen zur Versorgungssteuerung von Ministerin Steffens zielen darauf ab, die stationären Kapazitäten in den nächsten Jahren nicht auszubauen („Nullwachstum“). Der Aufbau von Alternativen zu stationärer Versorgung soll erleichtert und Trägern von Pflegeheimen soll durch eine schnellere Refinanzierungsmöglichkeit von Modernisierungskosten (u.a. 4%-Gebäude-Afa-Regelung ohne Baukostendeckelung) ein Anreiz vermittelt werden, die Wohnqualität ihrer Einrichtungen zu steigern.

Droht eine Versorgungslücke?

Aufgrund erhöhter Anforderungen an die Gebäudequalität („80%-Einbettzimmerquote“) auch für Bestandseinrichtungen und gleichzeitig ungünstigen finanziellen Rahmenbedingungen für Neubauprojekte droht in NRW in den nächsten Jahren eine Versorgungslücke. Es ist gegenwärtig unklar, ob Platzzahlreduzierungen bei Bestandseinrichtungen zur Erfüllung der Einbettzimmerquote durch Umwandlung von Zweibett- in Einbettzimmer zukünftig durch Neubaumaßnahmen ausgeglichen werden können. Dies wird davon abhängen, ob es im Einzelfall gelingt die

hohen Anforderungen an die Gebäudequalität des Landesrechts für Neubauprojekte mit Investitionskostenätzen von € 21 – 22 zu realisieren. Hierbei besteht die grundsätzliche Problematik, dass der Cash-Flow aus einer 2%-Gebäude-Afa-Quote nicht ausreicht, um kreditfinanzierte Projekte zu realisieren.

Fällt die 2018-Frist zur Erfüllung der Einbettzimmerquote?

Auf der Homepage des Ministeriums MGEPA ist nachzulesen, dass gegenwärtig 40% der stationären Pflegeeinrichtungen in NRW nicht über die bis 2018 verpflichtend zu erfüllende 80%-Einbettzimmerquote verfügen. Es gibt eine hohe Anzahl größerer Träger, bei denen mehrere Bestandseinrichtungen gegenwärtig den Vorgaben zur Einbettzimmerquote nicht entsprechen. Insbesondere bei diesen größeren Trägern ist nicht davon auszugehen, dass die finanziellen und personellen Ressourcen es zulassen werden, zeitgerecht bis 2018 die erhöhten Anforderungen an die Gebäudequalität zu erfüllen. Die Erfüllung der Einbettzimmerquote stellt eine ordnungsrechtliche Vorgabe dar, so dass 2018 Pflegeeinrichtungen gezwungen werden können den Betrieb einzustellen. Da dies zu einem Versorgungsnotstand führen würde, ist nicht davon auszugehen, dass die verbindliche Verpflichtung zur Erfüllung der Einbettzimmerquote in der heutigen Form Bestand haben wird.

Handlungsbedarf in anderen Bundesländern?

Die Fortführung bestehender Regelungen zur Berücksichtigung von Pauschalen ist nicht mit den Vorgaben der BSG-Urteile vom 8.9.2011 vereinbar. In zahlreichen Bundesländern fehlt die zeitnahe Spitzabrechnung zum Abgleich der vereinnahmten Mittel aus der Abrechnung der Investitionskosten zu den tatsächlich entstandenen oder entstehenden investiven Kosten. [jg]



Dipl.-Kfm. Jan Grabow
Geschäftsführer der Curacon GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
IGoSo Beirat

soleo* - Rückblick auf 2014

Wir blicken auf ein erfolgreiches und ereignisreiches Jahr 2014 zurück. Mit unserem Büroumzug im April nach Neuss und der Einstellung einiger neuer Mitarbeiter hat sich unser Unternehmen verändert und vergrößert und sich damit dem wachsenden Auftragsvolumen angepasst. Gleich geblieben ist die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern, ebenso wie der Teamgeist innerhalb unseres Unternehmens. Nachfolgend möchten wir Sie über einige unserer Hauptprojekte informieren.

Seniorenwohnpark Oberhausen

Die DRK Oberhausen Alten- und Pflegeheim gGmbH betreibt zwei stationäre Pflegeeinrichtungen in Oberhausen. Diese entsprechen in ihrer baulichen Struktur nicht mehr den Anforderungen des GEPA und auch nicht den eigenen Qualitätsanforderungen des DRK an eine moderne Pflege. Aus diesem Grund wurde die soleo* GmbH als Berater und Generalplaner mit der Prüfung dieser Einrichtungen und der Entwicklung einer nachhaltigen Gesamtkonzeption beauftragt. Im ersten Schritt wird nun ein Ersatzneubau für 74 Bewohner in Nachbarschaft zu einer bestehenden DRK Seniorenwohnanlage realisiert. Als „Seniorenwohnpark“ wird hier ein ganzheitliches Angebot rund um das Wohnen und die Pflege im Alter geschaffen. Der Bauantrag wurde im Herbst eingereicht, der Baubeginn ist für das kommende Frühjahr geplant.



Sanierung Clarenbachstift Köln

Auch das ursprünglich als Altenwohnheim konzipierte „Clarenbachstift“ in Köln sieht sich den Anforderungen des aktuellen Gesetzes GEPA NRW sowie den veränderten Bedarfen älterer Menschen ausgesetzt. Aufgrund der

Immobilienstrukturen des Hauses aus dem Jahre 1982 ist jedoch eine moderne Pflege nicht mehr auskömmlich möglich. Aufgrund dessen entschied sich die Geschäftsleitung des Clarenbachstifts zur Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen. Nach zeitlicher Verzögerung und quälender Wartezeit aufgrund der unklaren Gesetzeslage in NRW steht nun die Planung und das Konzept für ein modernes und offenes Quartiershaus mitten im Kölner Zentrum. Als frühzeitig eingebundener Projektmanager konnte soleo* das Projekt sowohl konzeptionell/planerisch als auch inhaltlich und wirtschaftlich optimieren und strukturieren.

Modernisierung Pflegeheim Ratingen



Für unseren Auftraggeber St.-Marien-Krankenhaus Ratingen betreut die soleo* GmbH als Projektsteuerer den Umbau, die Modernisierung sowie die Erweiterung eines großen Altenpflegeheimes mit 168 Plätzen. Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1985, die Bewohnerzahl soll trotz der gestiegenen räumlichen Anforderungen in voller Höhe beibehalten werden. Dazu wird zunächst ein Anbau erstellt, in dem 21 Bewohner in Einzelzimmern untergebracht werden. Zudem zieht dort die Verwaltung ein, deren bisherige Räumlichkeiten anschließend ebenfalls zu Bewohnerzimmern umgebaut werden. Im laufenden Betrieb werden dann nach und nach alle Trakte des Bestandsgebäudes komplett modernisiert. Die Einzelzimmerquote wird nach Fertigstellung die GEPA-Anforderungen von >80 % erfüllen. Das Gesamt-Investitionsvolumen beträgt rund 10,0 Mio. EUR. Die Belegung während der Bauzeit stellt auch aus wirtschaftlicher Sicht ein zentrales Anliegen dar und wurde intensiv mit allen Beteiligten abgestimmt und optimiert. Das Planungsteam aus Architekten, Tragwerksplanern und

Hautechnik-Ingenieuren wird gemeinsam mit dem Bauherren und der soleo* Projektsteuerung dieses anspruchsvolle Bauvorhaben bis Mitte 2018 komplett umsetzen. Derzeit wird der Bauantrag vorbereitet, die Bautätigkeiten sollen plangemäß im Sommer 2015 beginnen. Wesentlicher Schwerpunkt der Projektsteuerung ist die Kostenkontrolle, aber auch die Bereiche Planung, Qualität und Termine werden im Interesse des Bauherrn kritisch und konstruktiv begleitet.

Barrierefreies Wohnen, Pluwig

Pluwig ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saargau in Rheinland-Pfalz und liegt ca. 12 km von der Innenstadt Trier entfernt. Hier soll eine Wohnanlage mit 13 barrierefreien Wohnungen entstehen. Der Bauherr, der ehemalige Trierer Sozialdezernent, hat die soleo* GmbH beauftragt das Projekt als Generalplaner zu realisieren. Der Bauantrag wurde im Sommer eingereicht, die Baugenehmigung wird kurzfristig erwartet. Das geplante Gebäude ist 2-geschossig mit einer Tiefgarage. Das Dachgeschoss ist zurückgestaffelt und bietet Platz für großzügige, vorgelagerte Dachterrassen. Die Wohnungen sind alle barrierefrei gestaltet und erschlossen und verfügen außerdem über eigene Terrassen oder Balkone. Im Frühjahr nächsten Jahres soll mit dem Bau begonnen werden.

Inklusives Quartierskonzept, Troisdorf

Die Entwicklung eines Quartiers, das ein Miteinander von Menschen in den unterschiedlichsten Lebenslagen ermöglicht, ist eine spannende Aufgabe.

Der Lebenshilfe Rhein Sieg e.V. betreibt in Troisdorf eine Behindertenwerkstatt und beauftragte die soleo* mit der Erarbeitung eines inklusiven Quartierskonzeptes für das 1 ha große Nachbar-Grundstück. Es wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches folgende Nutzungen vorsieht: barrierefreies Mehrgenerationenwohnen, Pflegewohnen in rollstuhlgerechten Einzelappartements, ein Hotel, betrieben von Menschen mit Behinderung für Menschen mit und ohne Behinderung,

Es ist normal, verschieden zu sein

Der Lebenshilfe Rhein Sieg e.V.



Der Lebenshilfe Rhein Sieg e. V. ist ein gemeinnütziger Verein der Behindertenhilfe. Er wurde 1964 als Elternvereinigung gegründet und beschäftigt heute im 50. Jahr seines Bestehens rund 250 Mitarbeiter in der Muttergesellschaft sowie rund 300 weitere Beschäftigte in seinem Tochterunternehmen, den Rhein Sieg Werkstätten, in denen gut 1.200 Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen arbeiten.

Der Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, die nötigen Voraussetzungen zu schaffen, Maßnahmen zu ergreifen und Einrichtungen zu fördern, die betreuungs- oder pflegebedürftigen behinderten Menschen helfen, in allen Lebensbereichen und Lebensabschnitten ein möglichst normales, sinnerfülltes Leben führen zu können.

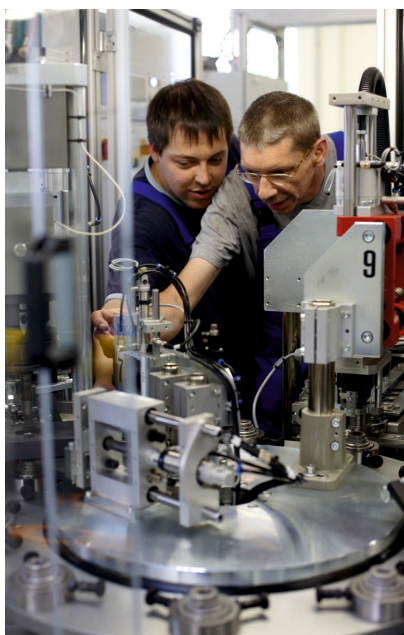
Es ist normal, verschieden zu sein. Dieser Leitgedanke bestimmt unsere tägliche Arbeit. Ein Mensch ist unverwechselbar und einzigartig. Unser Ziel ist, die Lebensbedingungen behinderter Menschen dauerhaft zu verbessern, um ihnen eine gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen, so zum Beispiel:

- in unseren drei Wohnheimen, in denen mehr als 100 behinderte Erwachsene neben angemessener Versorgung und Betreuung auch Geborgenheit und Gemeinschaft finden
- im Betreuten Wohnen, einem Dienst, der erwachsene Menschen mit Behinderung dabei unterstützt, weitgehend selbständig in ihrer eigenen Wohnung leben zu können
- in unserem Zentrum für Entwicklungsförderung, in dem jährlich über 500 Kinder mit Entwicklungsbeeinträchtigungen im Vorschulalter diagnostiziert und therapiert werden
- im Familienunterstützenden Dienst, der Familien mit behinderten Angehörigen durch ergänzende Betreuungs- und Unterstützungsangebote in deren Haushalt entlastet
- in unserem Kinder- und Jugendclub, der behinderten Kindern und Jugendlichen vielfältige Freizeit- und Ferienvergnügen mit Altersgleichen ermöglicht
- im Rahmen der pädagogischen Schul- und Kindergartenbegleitung, die behinderten Kindern im Schulunterricht durch individuell zugeschnittene Assistenzleistungen

- gleichberechtigte Bildungschancen eröffnet
- in unseren Werkstätten für behinderte Menschen, in denen fast 1.200 geistig und mehrfach behinderten Erwachsenen dauerhafte Arbeits- und Betreuungsplätze zur Verfügung stehen, damit sie berufliche Förderung und Teilhabe an der Arbeitswelt erfahren. Unsere Werkstätten sind hochmodern ausgestattet und erstellen in zertifizierten Prozessen unterschiedliche Produkte für Industrie, Handel und Gewerbe.

Darüber hinaus liegt uns eine sozialraumorientierte Ausrichtung unserer Arbeit am Herzen, die die Begegnung von Menschen mit und ohne Behinderung in Stadtteilen und Wohnquartieren ermöglicht. Die soleo* GmbH unterstützt uns dabei beratend und stadtplanerisch. [bk]

Weitere Informationen finden Sie auf unserer homepage: www.lebenshilfe-rheinsieg.de
Benedikt Kirfel
Geschäftsführender Vorstand
15. November 2014



IGeSo -Umfrageaktion in der kleinsten Stadt in NRW

Mit 4.400 Einwohnern ist Heimbach die kleinste Stadt in NRW. Unser Institut hat gemeinsam mit der Stadtverwaltung in einer Umfrage die älteren Bürger dieser Eifelgemeinde zu ihrer Wohnsituation befragt.

42,5% der Bevölkerung ist über 55 Jahre alt. Ab dieser Altersgruppe wurden alle Einwohner angeschrieben, und das Ergebnis war erstaunlich. Das IGeSo erhielt 563 Rückläufer, was mit 32% auch für eine offizielle Umfrage erstaunlich hoch ist. Das Thema Wohnen im Alter ist also durchaus im Bewusstsein der Betroffenen angekommen. Interessant auch das Ergebnis:

Zunächst wurden Fragen zur aktuellen Wohnsituation gestellt. Es zeigt sich, dass sich Heimbach in Sachen Wohnsituation nur unwesentlich von Gesamtdeutschland unterscheidet. So können beispielsweise im bestehenden Geschosswohnungsbau nur ca. 1% der Wohnungen mit einem Aufzug erreicht werden. Für viele ist das Wohnumfeld eine Belastung. Fast für jeden vierten Befragten ist die Wohnung zu groß und der Garten einen Last.

Priorität Medizinische Versorgung

Über die Wohnsituation hinaus war es für die Kommune wichtig zu erfahren, wie der Wohnstandort gewertet wird. Fast selbstverständlich wurde als wichtigster Faktor - noch vor Einkaufsmöglichkeiten und Sicherheit in der Umgebung - die Medizinische Versorgung genannt.

Nachdem durch die Auswertung der Umfrage ein Bild über die Einschätzung der Bewohner zur eigenen Wohnsituation entstanden ist, ging es natürlich darum, wie sehen die Betroffenen eine Verbesserung der Lage, also, was muss die Politik und die Verwaltung unternehmen um eine höhere Zufriedenheit zu erzeugen.

Barrierefreies Wohnen als Wunschform

Wie nicht anders zu erwarten, ist für die Mehrzahl der über 55-Jährigen eine barrierefreie Wohnung die beste Option. Damit spiegelt sich der Bundestrend und auch der gesellschaftliche Konsens. Interessanterweise wird das Konzept Mehrgenerationen-Wohnen von jedem sechsten als Wunschwohnform angesehen, und liegt damit über dem Bundesdurchschnitt. Eine Erklärung

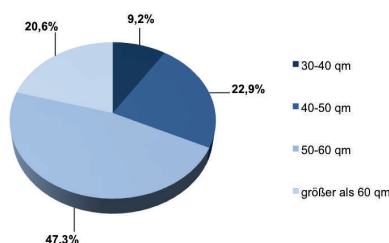
hierfür mag das historisch gewachsene generationsübergreifende Zusammenleben in dörflicher Struktur sein.

Verständlicherweise wird die Stationäre Pflegeeinrichtung als Wunschform nur von einer Minderheit bevorzugt. Hier ist es nur jeder 10. der Befragten, der ohne Not in eine solche Einrichtung einziehen würde.

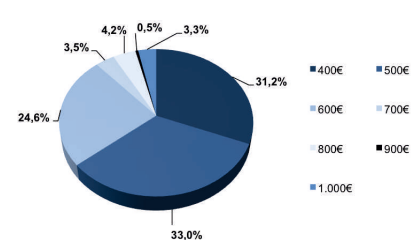
Abschließend wurden die erhobenen Daten im Hinblick auf Barrierefreies Wohnen fokussiert. Hier zeigt sich, dass auch in unterschiedlichen Alterskohorten die barrierefreie Wohnung die bevorzugte Wohnform ist.

Weiter hinterfragt, ergeben sich im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung und einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung folgende Parameter:

Größe der barrierefreien / betreuten Wohnung



Maximale Höhe der Warmmiete



Weitere abgefragte Parameter betreffen gewünschte Zusatzleistungen sowie Kosten, die die Befragten bereit wären hierfür zu zahlen.

Was hat die Kommune davon?

Die Umfrage mit der erstaunlich hohen Anzahl von Rückläufern, ermöglicht es der Kommune eine zukunftsfähige Wohnungspolitik einzuleiten. Informationen zu den gewünschten Wohnformen geben der Stadt die Richtschnur für mögliche inhaltliche Vorgaben für künftige Bebauungen. Die Aussagen zur Wirtschaftlichkeit (Wohnungsgröße, Wohnungsmieten) bilden die Grundlage für eigene oder auch durch Externe geplante Projektentwicklungen. [kd]

IGeSo aktiv

Praxisseminare

In den vergangenen Monaten waren die gesetzlichen Vorschriften für Immobilien der Altenpflege in NRW in der politischen Abstimmung. Im Oktober wurde nun das Gesetz und seine Durchführungsverordnungen beschlossen. Aus diesem aktuellen Grund ermöglichte es das IGeSo, durch die bekannten „Praxisseminare für Entscheider“ über das Gesetz, seine Auslegung und seine Umsetzung beim Bauen im Bestand praxisnah zu informieren. Die Teilnehmerlisten für die ersten Termine waren schnell überfüllt. Auf Grund dessen werden wir nun noch zwei Seminare im Dezember (in Leverkusen u. Essen) veranstalten.

Anmeldungen unter: www.igeso.com



IGeSo auf dem 8. ZfG Symposium in Trier

Seit 8 Jahren veranstaltet das Zentrum für Gesundheitsökonomie ein Symposium. Dieses Jahr standen folgende Themen auf der Tagesordnung: Perspektiven der Pflege, Pflegemanagement, Pflegewissenschaften, Akademisierung. Vertreter der Pflegekräfte und der Ärztekammer lieferten sich nach den Vorträgen lebhaft inhaltliche Diskussionen zur Akademisierung der Pflege. Das IGeSo war mit zwei Vorträgen vertreten. Herr Löwentraut als Beiratsvorsitzender referierte über die aktuelle Entwicklungen der Immobilienwirtschaft zum Thema Krankenhaus und Pflegeheim. Darüber hinaus stellt er den erstmalig 2015 auszulobenden IGeSo Wettbewerb vor. Das Schwerpunktthema wird „kostengünstiges barrierefreies Wohnen“ sein. Nähere Informationen erfolgen im Januar 2015. Als zweiter Referent erläuterte Prof. Dorn die derzeitigen Konzepte bei Pflegeimmobilien. Die zahlreichen interessierten Rückfragen bestätigen die Teilnahme des IGeSo als fruchtbare Ergänzung zu den anderen Vorträgen. [kd]

Neue soleo*-Mitarbeiter stellen sich vor:



Georg Biskup

Dipl.-Ing. Georg Biskup (48), Architekt AKNW, bringt seit September 2014 seine langjährige Erfahrung als Projektleiter und Projektsteuerer bei der soleo* GmbH in Neuss ein. Gerne beantwortet er uns ein paar Fragen zu seiner Person:

Wie sah denn Ihr Berufsleben aus, bevor Sie zur soleo* GmbH wechselten?

Nach dem Studium an der RWTH Aachen war ich über 20 Jahre in zwei Düsseldorfer Architekturbüros in verantwortlichen Positionen tätig und verfüge daher über umfangreiches Know-How in allen Bereichen des Bauwesens. Insbesondere die Koordination aller internen und externen Projektpartner war immer wichtiger Bestandteil meiner Tätigkeit.

... und Ihr persönlicher Hintergrund?

Ich lebe seit 1982 in Neuss und kenne als Arztsohn die Bereiche Krankenhaus und Gesundheit „von klein auf“, habe meine eigene Berufung aber früh in der Architektur gefunden. Bereits als Schüler absolvierte ich mehrere Praktika im Architekturbüro. Danach ließ es mich nicht mehr los...

Nun die spannende Frage, was Sie zur soleo* GmbH verschlagen hat?

Seit längerem trug ich mich mit dem Gedanken, mich beruflich zu verändern. Das Angebot der soleo GmbH überzeugte mich dann sofort, da ich hier ein spannendes, zukunftsfähiges Konzept erkannte, ein gut aufgestelltes Team vorfand und mir die Chance zur aktiven Mitgestaltung eingeräumt wurde. Ich glaube, mit meinen fachlichen und persönlichen Qualifikationen perfekt zur soleo* GmbH zu passen- und diese zu mir - und freue mich sehr auf meine neuen Herausforderungen.*

Wie können Sie sich hier konkret einbringen?

Meine Aufgabe ist vor allem die Leitung der Planungsabteilung. Die technisch qualifizierte Betreuung der soleo-Kunden und ihrer Projekte liegt mir sehr am Herzen. Viele Bauherren und Auftraggeber haben mich vielleicht schon kennen gelernt, in Zukunft werden diese und alle neuen Kontakte sicherlich weiter vertieft und ausgebaut. Ich freue mich auf gute Zusammenarbeit!*

Jasper Böttcher, Auzubildender

Herr Böttcher, sie sind in der Ausbildung als Bauzeichner. Wieso haben sie sich für einen solchen Berufsweg entschieden?

Ich hatte schon immer ein starkes Interesse an der Architektur. Das erste Mal kam ich in meiner Schulzeit bei einem Schulpraktikum mit dieser in Kontakt. Da ich nach meinem Abitur nicht direkt mit einem Studium anzufangen beabsichtigte,

sondern erst einmal praktisch arbeiten wollte habe ich eine Ausbildung gesucht die mir ähnliches bieten kann wie ein Architekturstudium. Der Beruf des Bauzeichners hat viele Parallelen mit dem des Architekten, und man lernt einiges was einem später hilfreich sein kann. So kam ich dazu eine Ausbildung als Bauzeichner machen.

Und was haben Sie so vor nach ihrer Ausbildung zu machen?

Das liegt noch weit in der Zukunft. Wahrscheinlich werde ich anschließend ein Architekturstudium beginnen. Doch kann sich mein Berufswunsch in den nächsten zweieinhalb Jahren noch ändern. Vielleicht werde ich auch erst einmal in andere Länder reisen. Auf jeden Fall habe ich vor mit der soleo GmbH weiter in Kontakt zu bleiben.*

Wie kann man sich eine Ausbildung zum Bauzeichner vorstellen?

Auf der Arbeit lerne ich verschiedene Arbeitsfelder der soleo kennen. Ich beschäftige mich u. a. mit dem Thema Kostenberechnung, ich arbeite mit AutoCAD, bin bei der Planung beteiligt und ich habe die Aufgabe ein eigenes „Hobbyhaus“ zu entwerfen. Neben der Arbeit besuche ich zwei Tage in der Woche die Berufsschule, dort beschäftigen wir uns z.B. mit der Landesbauordnung NRW, oder lernen wie viele Mauersteine man für eine 10 qm große Wand benötigt. Nebenbei lerne ich das Programm AutoCAD besser kennen und erweitere meine Zeichenfähigkeiten.*

Original und Fälschung



Am 19.09.2014 fand der Spatenstich zu unserem Projekt „Zentrumsquartier“ mit 39 barrierefreien Wohnungen in Heiligenhaus statt. Auf dem rechten Bild haben sich 5 Fehler



eingeschlichen, finden Sie diese und senden Sie uns die Lösung bis 24.12.2014. Zu gewinnen gibt es die Teilnahme an einem unserer Praxisseminare! Viel Spaß!



Herausgeber : soleo* GmbH

Am Alten Wasserwerk 27
47623 Kevelaer
info@soleo-gmbh.de
www.soleo-gmbh.de

Redaktion: Golineh Lorenz, soleo* GmbH

Fotos: soleo; fotolia, Lebenshilfe Rhein Sieg e.V.

Druck: Häuser KG, Auflage 1000 Stück
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.
Irrtümer und Druckfehler bleiben vorbehalten.