

soleo* Kongress 2015



Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks beim diesjährigen soleo* Kongress im Gespräch mit Ralf Weinholt und Prof. Kurt Dorn, den Geschäftsführern der soleo* GmbH

Am 01. Juni 2015 war es endlich wieder soweit. Der alljährliche soleo* Kongress, mittlerweile eine deutschlandweite Institution, fand traditionell in der beschaulichen Stadt Kevelaer statt. Das soleo* Team freute sich über mehr als 150 Teilnehmer, die verteilt über die Bundesrepublik anreisten. Die alljährliche Absicht der Veranstalter, ein ganzheitliches und kontroverses Bild über die Themenbereiche „Wohnen und Pflege im Alter“ abzubilden wurde durch die hochkarätigen Redner erreicht. Insgesamt sieben Fachvorträge aus den Schwerpunkten Politik, Recht, Architektur, Pflege und Investition/Finanzierung konnten dem Teilnehmerkreis ein umfassendes Bild der aktuellen Pflege- und Wohndiskussionen abbilden.

Als politische Hauptrednerin konnte dieses Jahr die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz,

Bau und Reaktorsicherheit Dr. Barbara Hendricks gewonnen werden. Frau Dr. Hendricks wies auf die Probleme ländlicher Regionen mit der wohnortnahen Versorgung und den daraus resultierenden Aufgaben für die kommunalen Vertreter hin. In Räumen in denen die regionale Versorgung nur im Mittelzentrum erfolge, müsse insbesondere der ÖPNV effizient gestaltet werden, so eine der Kernaussagen der Ministerin.

Als weiteres politisches Schwergewicht aus dem Kreis Kleve informierte der neue Geschäftsführer der Stiftung Wohlfahrtspflege und ehemalige Landesbehindertenbeauftragte NRW, Norbert Killewald, über die Fördermöglichkeiten und Aufgaben der Stiftung. Prof. Dr. Harald Schmitz, Vorsitzender des Vorstandes der Bank für Sozialwirtschaft nutzte die Gelegenheit den

Liebe Leserinnen
und Leser,

die Entwicklung im Bereich der Pflege und dem Wohnen im Alter befindet sich mehr als zu vor in einem Wandel. Geänderte gesetzliche Anforderungen in den verschiedenen Bundesländern, sowie Trends der hybriden Versorgungsstrukturen führen nicht nur zuletzt zu erheblichen Anpassungen der Immobilien. Unser diesjähriger soleo* Kongress spiegelte mit seinen Themen diese aktuelle Entwicklung wieder. Lesen Sie in dieser Ausgabe der novum warum wieder mehr als 150 Teilnehmer zum soleo* Kongress nach Kevelaer kamen. Erfahren Sie mehr über ein Modellprojekt an dem die soleo* GmbH maßgeblich beteiligt war und informieren Sie sich über funktionierende Wohnstrukturen im ländlichen Raum. All das sind unsere Themen auf den nächsten Seiten. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim lesen und eine schöne Sommerzeit

Ihr Ralf Weinholt

Eindrücke vom 9. soleo* Kongress



Anwesenden die Tätigkeitsfelder seines Unternehmens näher zu bringen und bot einen Überblick über die Entwicklung der Pflegelandschaft. Mit Herrn RA Kai Tybussek wurde der rechtliche Blick auf den Pflegemarkt in Deutschland und insbesondere die Investitionskostenberechnung am Beispiel NRW gerichtet. Traditionell bot am Ende der Veranstaltung Herr Frank Löwentraut eine Rundumschau über die Investorenlandschaft des Pflegemarktes Deutschland und kündigte Transaktionen großer Pflegeheimportfolios an. Insbesondere amerikanische REITS stünden vor dem Eintritt in das Marktumfeld, so seine Prognose.

Für den Auftakt der Veranstaltung sorgte jedoch Herr Professor Dorn von der soleo* mit dem Thema „Spezialisierung vs. Diversifizierung – Hybride Konzepte als Mittel der Wahl“. Kern des Referats war die Fragestellung, ob die Entwicklung der Pflegeheime künftig auf Fokussierung von Spezialangeboten gerichtet sein sollte oder die Angebotspalette der Betreiber im Sinne der Versorgungskette auf vor- und vollstationäre Pflegeangebote gerichtet sein sollte. Am Beispiel eines Projektes der soleo* wurde die Vorgehensweise eines stationären Pflegeheimbetreibers skizziert, wie im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft werden kann, welche Entwicklungspotentiale ein Bestandsgrundstück oder eine Immobilie bieten kann. Nach erfolgter kleinräumiger Standort- und Potentialanalyse wird hier architektonisch bewertet, ob und welche unterschiedlichen Pflegeformen an einem Objekt möglich sind. Ein weiteres interessantes Thema des Vortrages war das aktuelle Forschungsprojekt des Instituts IGeSo, geleitet von Herrn Professor Dorn und Herrn Weinhold, über die Konzeptimmobilie „Dorfhaus“ in ländlichen Regionen. Eine Kernidee des Dorfhauses ist die ländliche Versorgung mittels Sprechstunden von Ärzten, Pflegebetreuung aber auch einem Bankautomaten, Dorfladen oder einem Café zu zentralisieren und den dörflichen Strukturen gerecht zu werden. Holger Flügge aus dem Beirat des IGeSo widmete seinem Vortrag der tagesaktuellen Fragestellung, ob die ambulante Pflege die stationäre Pflege ersetzen kann. In einem detaillierten Vortrag stellte Herr Flügge zunächst dar, dass die ambulante Versorgung von 2005-2013 lediglich

2,1% an Marktanteilen gewonnen hat, zur Substitution der vollstationären Pflege bzw. zur Deckung der Gesamtnachfrage jedoch das dreifache nötig gewesen wäre. Auch wurde dargestellt, dass die Fallzahlen in der vollstationären Pflege auch weiterhin permanent steigen und keine Rückgänge zu skizzieren sind. Im zweiten Teil des Vortrags wurde der Blick auf den Kostenvergleich der vollstationären Pflege zur ambulanten Pflege gleicher pflegerischer Qualität gerichtet. Es konnte dargestellt werden, dass die ambulante Pflege, bei gleicher Qualität, anders als im öffentlichen Bild dargestellt teurer ist als die vollstationäre Pflege. Der Schluss des Vortrages war somit, dass regional weiterhin neue Pflegeheime benötigt werden um die kosteneffiziente Versorgung sicher zu stellen. Fraglich sah der Redner jedoch die Positionierung der Kommunen zu dieser Bedarfslage unter Berücksichtigung der finanziellen kommunalen Situation.

Neben den vielseitigen, interessanten Vorträgen festigte sich der soleo* Kongress erneut als Netzwerkplattform für eine Vielzahl von Marktakteuren. Nicht nur Betreiber aus Nordrhein-Westfalen, auch z. B. aus Süddeutschland kamen unterschiedliche Pflegeanbieter um sich in Kvelaer mit Investoren aus dem In- und Ausland und nahezu sämtlichen, auf die Pflege spezialisierten Banken auszutauschen. Neuentwicklungen und Sanierungsmaßnahmen von Pflegeeinrichtungen waren ebenfalls Gesprächsthemen, wie auch die Möglichkeiten zur Diversifizierung vollstationärer Betreiber. Hierbei fiel auf, dass der Fokus für Neuentwicklungen vermehrt auf kleinere und ländliche Regionen gerichtet wurde. Bei Sanierungs- und Ersatzneubauten im Pflegebereich standen die Fragen nach der Standort-eignung und Machbarkeit unterschiedlicher Pflegeformen am Bestandsstandort im Kern der Gespräche.

Das soleo* Team bedankt sich bei allen interessierten Teilnehmern für den Besuch der Veranstaltung und die interessanten Gespräche. Wir freuen uns darauf, Sie im nächsten Jahr zum bereits 10. soleo* Kongress in Kvelaer einladen zu dürfen und sind gespannt, welche Entwicklungen und Trends sich bis dahin bestätigen werden und welche Überraschungen die Landesgesetzgeber für uns und Sie noch bereit halten. [LR]



Altern im Dorf, geht nicht!

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen seit sechzig Jahren an einem bestimmten Ort und plötzlich stellen Sie fest: Es gibt keinen Laden mehr, der Bäcker hat schon länger zu, der Bankautomat wurde gerade demontiert. Ihr Hausarzt ist überaltert und schließt demnächst seine Praxis, ein Gasthaus gibt's schon lange nicht mehr, an einen öffentlichen Nahverkehr der Sie nach 18:00 Uhr noch ins Theater bringt ist schon gar nicht mehr zu denken. Horrorszenario?

In Deutschland gibt es von 11.292 Städten¹ und Gemeinden 8.424 unter 5.000 Einwohnern. Das sind 74,6 % der Städte und Gemeinden. Ebenso leben ca. 15 % der derzeit 80,8 Mio. Einwohner in Deutschland in Städten unter 5.000 Einwohnern. Noch extremer ist das Bild auf die kleinsten Gemeinden in der Republik.....

Schrumpfen oder Ausbluten heißt es da. Die schwächste Gruppe in diesem unaufhaltsamen Prozesses sind die „Alten“. Ab Mitte siebzig wird es ungemütlich im Dorf. Schon vorher hat auf dem Land die „doppelte Überalterung“ eingesetzt. Zur demographischen Überalterung unserer Republik tritt das Abwandern der Jungen aus dem Dorf in die Zentren wegen der Arbeitsmöglichkeiten hinzu. Die für das Alter angemessenen Versorgungsstrukturen (vorpflegerische, pflegerische Dienstleitungen und Einrichtungen) existieren nicht mehr überall in der benötigten Form.

Aber die Politik bemerkt langsam das schleichende Ausbluten. Man ist sich bewusst, dass man nicht alle retten kann. Rückbau ist die Devise. Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern haben es seit Mitte der neunziger Jahre

vorgemacht. In den Dörfern die bestehen werden, geht bauliche Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Sanierung, Umbau und ggf. Abriss im Dorfkern, vor Ausweisung eines neuen Baugebietes am Dorfrand, durch Einsetzen eines „Leerstandkümmerers“ der das Innenentwicklungskonzept umsetzt. Einrichtung und Ausbau der Seniorenarbeit (Pflegestrukturplanung), Stärkung und Ausbau der Jugendarbeit in den Vereinen, Stärkung und Förderung privat initiiert Mobilitätskonzepte (z.B. Fahrdienst, Gemeindebus,...), Ausbau erneuerbarer Energien und der Breitbandversorgung.

Allen Beteiligten ist klar, dass die Themenschwerpunkte nicht überall mit gleicher Intensität umgesetzt werden können. Auch basieren viele Konzepte auf Eigeninitiative und Ehrenamt. Insofern ist der Erfolg von den handelnden Menschen abhängig. Fest steht, dass besonders was das Bewohnerklientel der über 70-Jährigen betrifft, die Konzentration von pflegerischen Einrichtungen und der medizinischen Versorgung das Mittel der Wahl sein wird. Es wird keine Lösung für die Fläche geben, da dies sowohl organisatorisch, logistisch, fachlich und auch wirtschaftlich nicht darstellbar ist. [kd]



+ + + ticker +

+ + + soleo* Niederlassung Baden-Württemberg + + +

Aufgrund der hohen Nachfrage aus dem süddeutschen Raum, wird die soleo* im Herbst 2015 eine Niederlassung mit Büroräumen in Stuttgart eröffnen.

+ Richtfest Heiligenhaus + +



Bei strahlendem Sonnenschein fand am 22. Mai das Richtfest zum „Zentrumsquartier“ Heiligenhaus statt. Gemeinsam mit künftigen Mietern, zahlreichen Interessenten sowie den beteiligten Handwerksfirmen feierten (v.l.) Ralf Weinholt, Bauherr Dr. Bernd Eßmann, Holger Flügge, Caritas-Leiter Beuse und Beigeordneter Flügge ein zünftiges Fest. Die 39 barrierefreien Wohnungen werden ab Spätherbst bezugsfertig sein und sind zu einem Großteil bereits vermietet.

+ + + + VitaLiving Kevelaer-Grundstückskauf + + + + +

Die Projektentwicklung für VitaLiving - das neue Zentrum für Gesundheit am Niederrhein - schreitet voran. Im Mai wurde der Kaufvertrag zwischen soleo* und der Stadt Kevelaer geschlossen. Derzeit laufen Abstimmungsgespräche mit den interessierten Ärzten und Gesundheitsdienstleistern.

Seniorenwohnprojekt Liebenwalde



Die Stadt Liebenwalde befindet sich im Landkreis Oberhavel in Brandenburg, ca. 50 km nördlich von Berlin. Mit rund 4.200 Einwohnern fällt die Stadt nicht in die klassischen Anforderungsprofile professioneller Investoren, daher wurde die Stadt selbst aktiv. Sie entwickelte und investierte in eine Seniorenwohnanlage mit barrierefreien Wohnungen und ergänzenden Angebotsstrukturen. soleo* durfte das Projekt zwei Jahre bei der Konzeptionierung, Planungs- und Kostenoptimierung sowie der Qualitätssicherung während der Bauphase begleiten und spricht exklusiv zur Eröffnung mit den verantwortlichen Personen, Herrn Bürgermeister Lehmann und Frau Schnur, stellvertretende Bürgermeisterin der Stadt Liebenwalde

Sie haben es geschafft, ein Vorzeigeprojekt für die Versorgung in ländlichen Strukturen zu realisieren. Können Sie das Projekt kurz skizzieren und uns sagen, wie Sie auf die Projektidee gekommen sind?

Die Stadt Liebenwalde umfasst eine Fläche von ca. 140 Quadratkilometer und erfüllt alle wesentlichen urbanen Funktionen eines Grundzentrums. Dafür unterhält sie unterschiedliche kommunale Einrichtungen. Was fehlte, war der Baustein „Wohnen im Alter“. Es musste konstatiert werden, dass pflegebedürftige ältere Bürger in benachbarte größere Städte verzogen, weil dort entsprechende Betreuungsangebote vorhanden sind. Von der Verwaltung geführte Verhandlungen mit potenziellen Investoren bzw. sozialen Trägern waren nicht zielführend, da man die Nachfrage als zu gering einschätzte. Aus den Gesprächen wurde aber deutlich, dass die seitens der Stadt im Ortskern vorgehaltene

Fläche den Anforderungen voll entsprach. Ein Betreiber stand durch Vermittlung der Pfarrerin ab 2011 zur Verfügung, unter der Voraussetzung, dass die Stadt die Investition vornimmt.

Wieso war die Umsetzung für die Stadt Liebenwalde so wichtig? Welchen Herausforderungen sehen Sie sich gegenüber?

Wir versuchen jeder Altersgruppe Angebote unterbreiten zu können und auch dem demographischen Wandel entgegen zu wirken. Für Familien ist es oft wichtig, ältere Familienangehörige in der Nähe zu haben, mit einem entsprechenden Angebot der Betreuung. Wir haben uns für den beschriebenen Weg entschieden. Dies geht natürlich nur, wenn die finanzielle Situation einer Kommune dies zulässt. Ohne das Agieren der Stadt würde die Wohnanlage heute noch ein Wunschtraum sein.

Ein solches Millionenprojekt zu strukturieren ist sehr komplex. Welche besonderen Herausforderungen haben sich für die relativ kleine Stadt wie Liebenwalde ergeben?

Die Stadtverordnetenversammlung entschied sich auf unseren Vorschlag hin, die Investition aus dem laufenden Haushalt vorzunehmen. Es wurden parallel mehrere Schritte vollzogen:

1. Arrondierung der städtischen Fläche; 2. Der Besuch von unterschiedlichen Einrichtungen in mehreren Bundesländern; 3. Definierung des Projektes: Welche Wohn- und Betreuungsformen sollen geschaffen werden; 4. Vorbereitung eines Architektenwettbewerbes. Das Projekt wurde wie folgt definiert: Schaffung von 40 barrierefreien Wohneinheiten und 20 Plätzen in zwei Wohngruppen, Räumlichkeiten für einen Sozialdienst, Veranstaltungsraum mit Küche, Friseur und Zahnarzt. Im Außenbereich Stellplätze, parkähnliche Grünanlage mit Spielplatz und Berücksichtigung der Erfordernisse für Demenzerkrankte. 2011 startete ein deutschlandweiter Wettbewerb, über 30 Architekturbüros bewarben sich. Davon wurden vier Bewerber ausgewählt. Bis zur abschließenden Bewertung besuchten wir mehrere von den Wettbewerbern projektierte Einrichtungen. Tenor der Liebenwalder Seniorenwohnanlage ist das möglichst lange selbstbestimmte Leben in den barrierefreien Wohnungen bzw. in den Wohngemeinschaften. Der Mieter sucht sich seinen Pflegedienst/Service selbst aus, er bestimmt, was er allein oder mit entsprechender Unterstützung tun möchte.



Welche Schwierigkeiten mussten während der Realisierung gemeistert werden?

Während der Planung erfolgte eine kontinuierliche Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber. Ein dortiger personeller Wechsel verursachte erhebliche Kommunikations- und Abstimmungsprobleme, so dass wir während der Bauphase einen neuen Betreiber zu suchen begannen. Die erfolgreiche Suche mündete in einem 2014 fixierten Pachtvertrag. Die Grundsteinlegung erfolgte am 06.09.2013, das Richtfest im Januar 2014. Ab Oktober 2014 erfolgte die stufenweise Übergabe der Objekte an den neuen Betreiber – erste Mieter konnten ab November Wohnungen beziehen. Im II. Quartal 2015 ist der Abschluss der Arbeiten an den Außenanlagen zu verzeichnen. Der Tag der offenen Tür am 06.05.2015 war ein Erfolg.

Sind bereits Schritte geplant, um die Versorgung vor Ort zu optimieren?

Der ursprüngliche Betreiber wollte keine Tagespflege. Diese Lücke wird nun an einem anderen Standort geschlossen. Ein denkmalgeschütztes Gebäude aus dem Jahr 1952 wird rekonstruiert und barrierefrei gestaltet für Senioren und Menschen mit Behinderung. Geplant ist auch ein eigener Gartenbereich.

Welche Tipps können Sie anderen Kommunen für die aktive Weiterentwicklung lokaler Versorgungsstrukturen im Bereich des seniorengerechten Wohnquartiers geben?

Grundsätzlich steht die Frage: „Möchtest du selbst hier alt werden, möchtest du hier deinen Lebensabend verbringen?“ Damit verbunden definieren sich Standards. Wichtig sind die Lage, die Barrierefreiheit, der Wettbewerb war ein sehr

gutes Mittel. Und natürlich ein Projektsteuerer bzw. Überwacher.

Sie haben sich entschlossen, zur Realisierung des Projektes einen Projektsteuerer zu beauftragen. Wie kam es zu dieser Entscheidung und welche Vorteile haben sich durch die externe Projektbegleitung ergeben?

Ein komplexes Vorhaben in dieser Größe ist nur schwer überschaubar. Mit erfahrenen Projektsteuerern können Fehlentwicklung im Ansatz gestoppt und Mehrkosten bestmöglich vermieden werden. Die Fotodokumentation hat die Architekten auf bauliche Mängel hingewiesen, welche nachfolgend behoben wurden. Für uns als Bauherr war sehr wichtig zu wissen, dass externer Sachverstand ständig konsultierbar ist und die ausführenden Firmen wussten, ein Dritter hat das Vorhaben fachlich im Blick. [LR]

Erweiterung EvK Düsseldorf

Das Evangelische Krankenhaus Düsseldorf (EvK) ist eine diakonische Einrichtung im Herzen von Düsseldorf. Von evangelischen Düsseldorfer Bürgern gegründet, wuchs in über 150 Jahren ein modernes Netzwerk mit vielfältigen Angeboten im Bereich der Krankenversorgung, Altenpflege, Aus-, Weiter- und Fortbildung für die Düsseldorfer Bürger. Im Januar 2007 wurde mit der letzten Erweiterung der hochmoderne Operationstrakt an der Kronenstraße in Betrieb genommen. Heute ist das EvK mit über 1.500 Mitarbeitern und 560 Betten in zehn Fachabteilungen eines der größten Krankenhäuser der Landeshauptstadt. Jährlich werden mehr als 50.000 Menschen stationär und ambulant versorgt und betreut. Um den Anforderungen an ein zukunftsfähiges Gesundheitszentrum gerecht zu werden und den Standort zu festigen, wird derzeit im Bereich an der Florastraße ein Erweiterungsbau unter der Projekt- und Bauleitung der soleo* GmbH errichtet. Aktuell befindet sich der Rohbau auf der Zielgeraden, während bereits in vielen Abschnitten die Ausbauarbeiten begonnen haben. Eine besondere Herausforderung bestand in der Vorgabe des Bauherrn schon im Zuge der andauernden Rohbauarbeiten, im Kellergeschoss des Neubaus die neue Strahlentherapie

in Betrieb zu nehmen. Dies wurde ebenso umgesetzt wie die notwendige Ertüchtigung des Tragwerks zur Überbauung eines Teils des Bestandsgebäudes im laufenden Betrieb. Für die Anbindung des Erweiterungsbaus an das Bestandsgebäude waren dort ebenfalls zahlreiche bauliche Anpassungen des Bestandes durchzuführen. Nutzer und Patienten waren mit erheblichen Lärm- und Staubbelastungen konfrontiert. Die Arbeiten im laufenden Betrieb konnten nur durch das Zusammenwirken aller Beteiligten sowie durch einige Extra- und Nachtschichten realisiert werden.

Mit der anstehenden Rohbaufertigstellung sind nun die größten Stolpersteine aus dem Weg geräumt. Beispielhaft sei an dieser Stelle an die äußerst komplizierte Grundwassersituation auf dem Baugrundstück erinnert. Durch die Nähe zum Rhein wurde im Vorfeld durch das erstellte Baugrundgutachten empfohlen, die Arbeiten im Erdreich während des Sommerhalbjahres durchzuführen, da zu dieser Zeit der Grundwasserpegel unterhalb der Gründungssohle sinke. Wie so oft kommt es anders als man denkt; dass Grundwasser im Sommer 2013 sank nicht, so dass zusätzliche Massnahmen bis hin zum Einbringen von Unterwasserbeton notwendig wurden. Die daraus resultierenden Bauzeitver-



zögerungen wurden bzw. werden durch Optimierungen im Bauablauf kompensiert. Nach dem derzeitigen Stand wird der geplante Termin zur Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus im September 2016 gehalten. [md]

Stationäre Pflege vor dem AUS?

Bundesweit schreiben sich Landesregierungen den Abschied von der stationären Pflege auf die Wahlkampffahnen. Vermeidung vom Pflegeheim ist angesagt und trifft die Stimmung im Wählervolk. Doch ist das, was uns die Politik verspricht, wirklich besser und kann es finanziert werden?

Schaut man nüchtern auf die Situation und den sich abzeichnenden Bedarf, kommen schnell Befürchtungen auf, ob die Alternativen zum Pflegeheim – insbesondere die oftmals propagierten Wohngemeinschaften – wirklich eine bessere Versorgung bieten und schnell genug aufgebaut werden können.

So definiert das Landespflegegesetz in NRW (GEPA NRW) sehr genau die baulichen Vorgaben für die so genannten anbieterverantworteten Wohngruppen und liegt damit im Ergebnis nicht weit vom Pflegeheim entfernt. Doch im klassischen Pflegeheim sind die Vorgaben strikter und umfänglicher, so dass Pflegeheime nicht den Gestaltungsspielraum haben, der Wohngruppen eingeräumt wird. Nach diesen Pflichtvorgaben bieten Pflegeheime baulich ihren Bewohnern mehr als die Wohngruppen.

Auch die an das Personal der Einrichtungen gestellten Anforderungen sind in den Pflegeheimen in NRW umfänglicher und fordern mehr qualifiziertes Personal, als dies in den Wohngruppen der Fall ist. Auch hier ist das Korsett des Pflegeheimes enger. Mehr Gestaltungsspielraum bezüglich der Art und Anzahl der Mitarbeiter haben die Wohngruppen.

Wesentlich unterscheiden tun sich diese Angebotsformen i.d.R. in zwei Dingen, erstens in der Größe der Angebote (PH in NRW z.B. mit 80, Wohngruppen mit max. 12 Bewohnern) und zweitens in der Möglichkeit der Bewohner, Leistungen über ihre Versicherungen in Anspruch zu nehmen.

Fraglich ist, ob die kleinere Einrichtungsgröße automatisch zu einer besseren Versorgungssituation führt. Dies ist mit Blick auf die Versorgungssicherheit (Personalausfälle, Fachkräftepräsenz) und die Angebotsvielfalt (Angebote für



spezielle Bedürfnisse von Bewohnergruppen) in Frage zu stellen. 80 potentielle Nachfrager im Pflegeheim füllen zum Teil sehr spezifische Gruppenangebote sicherlich schneller, besser und preiswerter als dies bei 12 Bewohnern in der Wohngruppe je möglich sein kann! Auch der Hinweis auf die Überschaubarkeit der Wohngruppen und deren Integration ins Quartier greift zu kurz. Nur noch wenige der heutigen Bewohner eines Pflegeheimes können ihren Wohnbereich, geschweige denn das Haus allein verlassen – mit abnehmender Tendenz.

Aber auch in den i. d. R. für demente oder hoch pflegebedürftige Bewohner ausgerichteten Wohngruppen ist der Auszug ins Quartier eher die Ausnahme.

Unterscheiden tun sich Wohngruppe und Pflegeheim eklatant in einem Punkt – in der Möglichkeit, über die Kranken- und Pflegeversicherer mehr Leistungen finanzieren zu lassen. Durch geschickte Kombination verschiedener Leistungsansprüche kann hier in der Wohngruppe bis zum Doppelten an finanzieller Unterstützung durch die Pflege- und Krankenversicherung generiert werden, was dann unter Umständen die Versorgung für den Bewohner (bzw. das Sozialamt) zwar günstiger macht, in Summe (und volkswirtschaftlich) aber mehr Kosten verursachen wird als dies im Pflegeheim der Fall ist.

Statt vorhandene Strukturen (Pflegeheime) durch mehr Gestaltungsspielräume (flexiblere Raum- und Personalkonzepte, Erweiterung der Leistungsansprüche der Bewohner gegenüber den Versicherern) zu stärken, werden wir nun eine zweite Riege an Versorgungseinrichtungen aufbauen, die die Qualitäten der stationären Pflege allerdings nicht zum gleichen Preis wird anbieten können.

Eine Kombination aus den Freiräumen der Wohngruppen und den Stärken der stationären Pflege wäre der bessere Weg gewesen. Zu befürchten ist, dass die Realität dem Wunsch der Politik nicht folgt und zu wenig Wohngruppen entstehen. Aufgrund des gewollten „Abwürgens“ des stationären Bereichs ist zu befürchten, dass den Bürgern in naher Zukunft keine ausreichende Versorgungsstruktur zur Verfügung steht. Was kommt dann? In bekannter Politikermanier und dem „Schweinezyklus“ folgend das „Rettungspaket Pflege“, welches das Pendel dann wieder zur anderen Seite ausschlagen lässt?



Dipl.-Betriebswirt Holger Flügge
Consultant
IGeSo Beirat

IGeSo Wettbewerb Lokrichthalle Trier „Wohnen im Denkmal“

Der Trierer Unternehmer Erland Knaf ist Eigentümer eines Geländes des Bundesbahnausbesserungswerks in Trier-West, einer riesigen Industriefläche aus Hallen, Schuppen und Verwaltungsgebäuden. Diese Brache wird dominiert von der so genannten „Lokrichthalle“. Errichtet zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts, wurden dort angefangen von Dampf- bis hin zu Dieselloks gewartet und repariert. Seit mehr als 15 Jahren steht das Gebäude nun leer.

Die Halle besteht aus einer ca. 11m hohen Naturstein Fassade und einem Steildach mit Bauzeit typischer Stahlfachwerkkonstruktion. Im Bebauungsplan ist ein eigenständiges Plangebiet „Sondergebiet–Leben im Denkmal“ festgesetzt. Um einen geeigneten Nutzungsmix umzusetzen, wurden in der Vergangenheit Planungsstudien erarbeitet, die aber die vorgegebenen Ziele nicht erreichten. Daraufhin suchte der Investor den Kontakt zu unserem Institut für Gesundheits- und Sozialimmobilien, da für die Nutzung der Flächen vorwiegend Sonderformen des Wohnens sowie Gesundheits- bzw. pflegerische Funktionen vorgesehen waren.

So lobte das IGeSo einen Studierendenwettbewerb aus. Sechs Gruppen aus dem Masterstudium beteiligten sich daran. Aufgabenstellung war es, die Vorgaben des Planungsrechts zu erfüllen und die geforderten Nutzungen sinnvoll und zeitgemäß in der 14.400 m² großen Fläche zu organisieren. Im gültigen Bebauungsplan wurden u.a. allgemeines Wohnen, Sonderwohnformen, vorpflegerische Versorgung aber auch Medizinische Einrichtungen festgeschrieben. Nach vier Monaten lagen die sechs Gruppenarbeiten vor. Wie die Erfahrung zeigt, waren damit auch sechs völlig unterschiedliche Entwürfe erarbeitet. So zum Beispiel streng strukturelle Konzepte mit hoch komplexen Wohnungsgrundrissen, die eine hervorragende Tagesbelichtung ermöglichen. Städtebauliche Ansätze, die einen Marktplatz innerhalb der Mauern freilassen, oder auch Ansätze denkmalpflegerischer Ideen, wie das bestehen lassen der Stahlstützen innerhalb der Lokrichthalle. Allen gemeinsam ist die



Erhaltung der historischen Natursteinfassade, die Demontage der Dachkonstruktion, sowie der Erhalt der alten Fachwerkstützen.

Als Abschluß des Wettbewerbes präsentierten die Studierenden am 30. April Ihre Arbeiten in der Aula der Fachrichtung Architektur in Trier einem fachkundigen Plenum aus Studierenden. Als Gäste waren zugeladen: der neue Trierer Oberbürgermeister Herr Wolfram Leibe, die Baudezernentin Frau Kaes-Torchiani, der Unternehmer Erland Knaf mit Tochter sowie der Dekan des Fachbereichs Gestaltung Prof. Dr.-Ing. Sieveke. Für die Studierenden ist die Präsentation der Entwürfe immer auch Gelegenheit die Überzeugungskraft ihrer Arbeiten zu testen und in eine fachliche Diskussion einzutreten. In der anschließenden Jursitzung war man sich schnell über die Rangfolge einig, jede der sechs Arbeitsgruppen wurde mit einem von Herrn Knaf ausgesetzten Geldpreis bedacht.

Als persönliches Ergebnis formuliert Herr Knaf: „Es ist klar, dass aus den erarbeiteten Entwürfen keine adäquate planerische Umsetzung erfolgen kann, vielmehr ermöglicht es uns aber auf Grund der hohen Kreativität, die Planungsaufgabe und Lösungen auch von anderen Standpunkten aus zu betrachten.“ [kd]

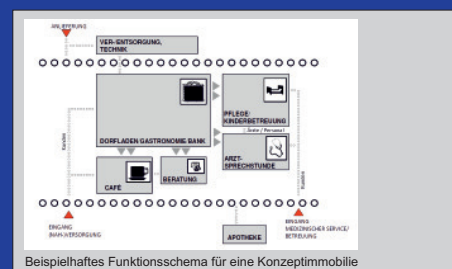


Präsentation der Entwürfe:
Baudezernentin S. Kaes-Torchiani, OB W. Leibe, Prof Dr.-Ing M. Sieveke, Erland Knaf, Indira Knaf, M. Walté, P. Diederich (v.r.)

IGeSo aktiv

Evaluierung von Kreisentwicklungskonzepten

Das IGeSo wurde vom Innenministerium Rheinland-Pfalz beauftragt, das Modellprojekt „Kreisentwicklungskonzepte“ zu evaluieren. Dabei wurden zwei Kreise in RLP ausgewählt, die innerhalb der nächsten zwei Jahre ein Konzept erarbeiten sollen, wie sie in Zukunft mit bestimmten Schwerpunktthemen (Mobilität, Demografischer Wandel, Gesundheitsvorsorge, Energie, Internet etc.) umgehen wollen und welche Ziele dabei erreicht werden sollen. IGeSo kommt dabei die Rolle des außen stehenden Beobachters zu, der nach der Phase von zwei Jahren das jeweilige Verfahren zur Erstellung der Konzepte evaluiert und in einem Abschlussbericht Stärken und Schwächen darstellt und ggf. Verbesserungen aufzeigt.



„Konzeptimmobilie“ Dorfhaus

Auf Grund der Beschäftigung mit dem Demografischen Wandel im ländlichen Raum haben IGeSo Beiratsmitglied Prof. Dr.-Ing. Hartmut Eckhardt und Geschäftsführer Prof. Kurt Dorn in einem Entwurfsseminar für Bachelorstudierende die Aufgabe „Entwurf einer Konzeptimmobilie“ gestellt. Es geht darum, für ein Dorf ein Gebäude für alle Einrichtungen zu planen, die auf Grund der Unterversorgung mit bestimmten Funktionen im dörflichen Rahmen notwendig sind. Dazu gehören z.B. medizinische Versorgung, Gastronomie, Beratung, Bank, Post etc. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nicht permanent von einer bestimmten Funktion genutzt, sondern ein hoher Anteil an Flexibilität erreicht wird. Mit den Ergebnissen wird Ende August zu rechnen sein.

Mitarbeiter und ihre Hobbies: Mobile statt Immobilien



Als Ausgleich zur beruflichen Beschäftigung steht bei soleo*-Architekt Georg Biskup in der Freizeit alles, was 4 Räder – und möglichst kein Dach – hat, im Fokus. Seine Partnerin teilt glücklicherweise dieses Faible seit vielen Jahren aktiv. Ihr gemeinsamer Youngtimer, ein rotes Porsche 968 Cabriolet (von dem es nur rund 500 Exemplare in Deutschland gibt) aus 1993 und selbstverständlich in Sammlerzustand, wurde in diesem Jahr auch auf der Techno Classica in Essen ausgestellt. Auf dem offiziellen Stand der Porsche-Classic-Clubs wurden vom 356 über den 911 bis hin zum vielleicht nicht ganz so bekannten Porsche Diesel (Trecker) wie in jedem Jahr besondere Clubfahrzeuge präsentiert. Rund 190.000 Besucher dieser weltgrößten Oldtimer-Messe machen deutlich, wie groß das Interesse an klassischen Fahrzeugen – jeden

Baualters und jeder Marke und Preisklasse – in der Bevölkerung ist. Viele haben dies inzwischen auch als Wertanlage entdeckt. Auch viele andere Events rund um die Old- und Youngtimer, die so herrlich in eine andere Zeit versetzen, haben einfach einen besonderen Reiz. Ausgedehnte Landpartien im Cabrio machen den Kopf wunderbar frei. Als Vorstandsmitglied des „Porsche Club 968 Deutschland e.V.“, der in diesem Jahr sein 20-jähriges Bestehen feiert und inzwischen über 100 Mitglieder zählt, engagiert sich Herr Biskup auch sonst für die umfangreichen Clubaktivitäten. Im alle 2 Monate erscheinenden „Newsflash“ berichtet er zudem regelmäßig über die Veranstaltungen und Unternehmungen. Dazu gehören insbesondere auch mehrtägige gemeinsame Ausfahrten wie in diesem Jahr in den Spreewald (wo es natürlich

auch mal ohne Auto, nämlich per Boot voran geht) sowie den Schwarzwald. Dazu Tagestouren in Bayern, im Münsterland, in der Region Hamburg u.a. Gerade auch innerhalb von Deutschland lassen sich immer wieder landschaftlich und kulturell spannende Ziele finden, die die Clubmitglieder mehrmals im Jahr zusammenführen. Highlights der letzten Jahre waren auch Elsaß, Comer See, Matterhorn, Rügen, Müritz, Dresden, die Großglockner-Hochalpenstrasse, Luxemburg und vieles vieles mehr. Auch weitere Messen, die Classic Days auf Schloss Dyck, Werksbesichtigungen in Stuttgart und Leipzig oder Fahrsicherheitstrainings gehören zum Programm. Neben den Autos steht immer auch das gesellige Beisammensein mit deren Besatzungen im Mittelpunkt! Nicht wenige davon haben Benzin im Blut... [gb]

Neue soleo*-Mitarbeiter stellen sich vor:

Frau Alexandra Lenz, M. Sc. Wirtschaftsgeographie, verstärkt die soleo* GmbH seit April 2015 im Bereich Geoanalysen.

Frau Lenz, wieso haben Sie Geographie studiert?

Häufig werden Geographen als Universalisten bezeichnet. Dies bezieht sich auf die Themenvielfalt im Studium sowie auf mögliche Berufsfelder: „Den Geographen“ gibt es nicht. Ich bin von Natur aus ein neugieriger Mensch, der sich gerne mit verschiedenen Themen beschäftigt und in neue Sachverhalte einarbeitet. Geographie passt da perfekt. Da ich die Wechselwirkungen im System Mensch-Wirtschaft-Raum besonders spannend finde, habe ich mich im Bereich der Wirtschaftsgeographie vertieft.

Wie sind Sie zur soleo gekommen?*

Analytische Arbeit und beratende Tätigkeiten machen mir großen Spaß, daher habe ich eine Stelle in einem Beratungsunternehmen gesucht. Die Position als Geoanalystin bei der soleo*

GmbH hat mir vor allem aufgrund der thematischen Fokussierung des Unternehmens sehr gut gefallen. Das Themenfeld Demographischer Wandel ist ein wichtiges Zukunftsthema: Wie geht unsere Gesellschaft mit der steigenden Anzahl älterer Menschen um? Wie werden diese Menschen in Zukunft versorgt? Wie werden sie wohnen? Die Arbeit bei der soleo* GmbH bietet mir die Möglichkeit, in einem spannenden, dynamischen Markt zu arbeiten und bei der Entwicklung neuer Versorgungsformen mitzuwirken.

Wie kann man sich Ihre Arbeit als Geoanalystin vorstellen?

Die Realisierung eines Immobilienprojektes ist eine komplexe strategische Aufgabe. Der beste Projektentwurf kann in der Praxis scheitern, wenn Standort, Konkurrenz- und Nachfragesituation nicht passen. Meine Aufgabe ist es, räumliche Strukturen, Prozesse und Trends zu identifizieren, zu analysieren und zu bewerten.



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,

Druck:

Häuser KG, Auflage 1000 Stück

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.
Irrtümer und Druckfehler bleiben vorbehalten.