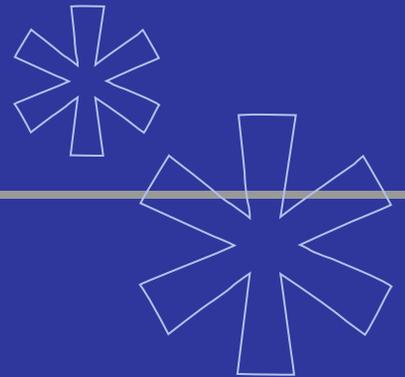


novum

soleo*



Erste Schritte in die richtige Richtung

Die Ermessenslenkende Richtlinie zur Landesheimbauverordnung in Baden-Württemberg



Die ermessenslenkenden Richtlinien (kurz ERL) zur Landesheimbauverordnung in Baden-Württemberg sollen den einzelnen entscheidenden Behörden in den Städten und Kommunen anhand von Musterbeispielen die praktische Umsetzung darstellen und somit erleichtern. An Hand von Fallkonstellationen soll die Flexibilität des Verwaltungshandelns aufgezeigt werden. Klar dargestellt wird, daß die Ermessensspielräume bei der Sanierung von Pflegeimmobilien gegenüber Neubauten erheblich großzügiger gestaltet werden können. Somit soll bei Sanierungsmaßnahmen die größtmögliche Qualitätssteigerung für den Bewohner unter der Berücksichtigung zahlreicher Parameter, unter anderem der Wirtschaftlichkeit, entstehen.

Zahlreiche erste Gespräche der soleo* GmbH mit unterschiedlichen kommunalen Vertretern zeigen die Notwendigkeit einer internen

Zielplanung. Der Einrichtungsträger sollte in dieser Planung den Behörden anhand von zeichnerischen Darstellungen die technischen Möglichkeiten seiner Immobilie darstellen und die daraus resultierenden Umbaukosten aufzeigen. Aus den Gesprächen wurde aber auch eines sehr deutlich, zur Erreichung der Trägerziele sollten die Behörden frühzeitig in den Prozess eingebunden werden. Wir werden Sie in den nächsten Ausgaben unserer Novum sicherlich weiter über die praktischen Erfahrungen informieren.

Ein bitterer Beigeschmack wird wohl bleiben, zum Schluss entscheidet der Wille des behördlichen Sachbearbeiters.

Volltext der ermessenslenkenden Richtlinien zur Landesheimbauverordnung in Baden-Württemberg unter:
www.soleo-gmbh.de

Liebe Leserinnen
und Leser,

in den letzten zwölf Monaten haben wir uns innerhalb der soleo Gruppe insbesondere mit der Konzeptentwicklung und der Umsetzung der landesrechtlichen Vorgaben der Pflegeimmobilien beschäftigt. Zahlreiche Projekte werden zur Zeit in der Umsetzungsphase durch unser Haus begleitet. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen einen kleinen Einblick in unsere Aktivitäten geben.*

In der Hoffnung, dass Sie viel Freude beim Lesen haben, wünschen wir Ihnen und Ihren Lieben ein besinnliches Weihnachtsfest sowie ein erfolgreiches und friedvolles Jahr 2016!

Ihr Ralf Weinholt



soleo* eröffnet Niederlassung in Stuttgart

Die soleo* GmbH hat im Sommer diesen Jahres eine Niederlassung in Stuttgart eröffnet. Die zunehmenden Anfragen, sowie Mandatsübernahmen in den letzten Monaten aus dem süddeutschen Raum, ins Besondere aus Baden-Württemberg, haben uns dazu veranlasst diesen Schritt zu gehen. Die geänderten gesetzlichen Anforderungen an vollstationäre Seniorenimmobilien und die daraus resultierenden baulichen Aufgaben bieten für unser Haus eine große Herausforderung. So erarbeitet die soleo* GmbH zur Zeit für einen Immobilienfond bauliche Konzepte zweier Pflegeeinrichtungen, die den uneingeschränkten Betrieb über das Jahr 2019 sicher stellen werden.

Des Weiteren begleiten wir einen, insbesondere im süddeutschen Raum stark wachsenden, privaten Anbieter aus der vollstationären Pflege als „Bauabteilung auf Zeit“. Das heißt, die soleo* Ingenieure beraten beim Ankauf der Gesell-

schaften hinsichtlich der Immobilie und erstellen die technische Due Diligence. Ferner wird nach Vertragsabschluss das kurz- und mittelfristige Sanierungsbudget durch uns aufgestellt und die notwendigen Maßnahmen während der Umsetzung begleitet.

Anhand dieser Beispiele wird die notwendige räumliche Nähe zu unseren Auftraggebern deutlich und spiegelt nur einen Bruchteil unserer zukünftigen Tätigkeiten in Süddeutschland wieder. So werden wir im nächsten Jahr, gemeinsam mit der CURACON Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, anlehnend an unsere erfolgreichen Praxisseminare aus NRW, Veranstaltungen über die zukünftigen Anforderungen der vollstationären Einrichtungen in Baden-Württemberg und die daraus resultierenden Chancen und Risiken durchführen. Über die Termine und Örtlichkeiten dieser Seminare werden wir Sie frühzeitig schriftlich informieren.



Kontaktadresse
soleo* GmbH Niederlassung Stuttgart
Hospitalstrasse 27
70174 Stuttgart

Wer am richtigen Rad dreht, spart Geld, Zeit und Nerven Die Bedeutung der Projektsteuerung bei Sozial- und Gesundheitsimmobilien

Ein neues Bauvorhaben stellt für alle Beteiligten aufgrund der vielen unterschiedlichen Herausforderungen, u. a. gesetzliche, technische, wirtschaftliche aber auch soziale Aspekte, einen komplexen Prozess dar. Die soleo* unterstützt als Projektsteuerer zahlreiche Bauherren bei der erfolgreichen Umsetzung verschiedener Planungs- und Bauprozesse. Andreas Wolf, Leiter der Projektsteuerungsabteilung bei der soleo* GmbH, spricht im nachfolgenden Interview über die Erfahrungen und Ergebnisse aus den diversen Projekten.

Herr Wolf, welche Auftraggeber nehmen die Projektsteuerungsleistungen der soleo* in Anspruch?

Die soleo ist vor allem im Gebiet der Gesundheits- und Sozialimmobilien tätig. Während beispielsweise Krankenhausträger bereits seit längerem die Vorteile eines Projektsteuerers nutzen, erkennen auch Pflegeheimbetreiber immer häufiger den Nutzen und die positiven Effekte. Viele unserer Auftraggeber besitzen keine Bau- oder Technische Abteilung. Da ist es für die Geschäftsführung schwer, zusätzlich*

noch die Bauherrnpflichten, die unter anderem ja in den Landesbauordnungen oder auch im BGB festgeschrieben sind, wahrzunehmen. Da kann die soleo qualifiziert unterstützen.

Welche Vorteile bietet die Projektsteuerung denn Ihren Auftraggebern?

Sozial- und Gesundheitsimmobilien werden in einem Segment geplant und gebaut, das weitgehend planwirtschaftliche Züge aufweist. Wichtig ist, dass der Bauherr vor Beginn der eigentlichen Planungsphase die Planungsziele definiert. Dies allein ist schon eine komplexe



Aufgabe. Aber als baufachlicher Laie die Planungsnotwendigkeiten zu erkennen, da ist er in der Regel überfordert. Hier hilft der Projektsteuerer, der die entsprechenden Erfahrungen aufweist. Häufig wird an uns die Frage herangetragen: „Wir haben doch bereits einen Architekten beauftragt. Wozu brauchen wir denn da noch einen Projektsteuerer?“ Der Architekt muss bei solchen Projekten selbstverständlich umfangreiche Anforderungen und Pflichten erfüllen. Gerade im Bereich der Pflegeimmobilie ist beim Zusammenspiel der zahlreichen und unterschiedlichen Anforderungen langjährige Erfahrung sowie differenziertes und fundiertes Wissen erforderlich. Es gilt beispielsweise Bauabläufe mit dem täglichen Pflegeheimbetrieb und Belegungsmanagement in Einklang zu bringen oder bei den Baukosten die Rahmenbedingungen der Refinanzierung zu Grunde zu legen. Hier ist die soleo* GmbH als Branchenkenner die optimale Ergänzung und Unterstützung für den Bauherren und Architekten. Zudem muss bei jedem Bauvorhaben der Bauherr pflichtgemäß viele Entscheidungen treffen. Wir entwickeln massgenaue Strukturen, um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen und ermöglichen durch unseren unabhängigen Blick auf das Projekt das Risikomanagement zu optimieren, beispielsweise hinsichtlich ungünstiger wirtschaftlicher und betrieblicher Planungen.

Können Sie uns anhand eines konkreten Projektes auch ein Beispiel hierfür nennen?

Wir wurden von der Stadt Liebenwalde beim Neubau eines Seniorenquartiers bereits in der Planungsphase beratend hinzugezogen. Hier konnten wir bei detaillierter Überprüfung der Architektenplanung den Entwurf wesentlich optimieren, so dass beispielsweise ein komplettes Treppenhaus entfallen konnte. Dadurch wurde bei gleicher Nutzfläche und Qualität die Größe des gesamten Baukörpers reduziert, was zu entsprechenden Einsparungen bei den Baukosten führte. Aber auch beim Ausschreibungs- und Vergabekonzept konnten auf Grund von langjähriger Erfahrung Vorteile erzielt werden.

Das heißt, die Projektsteuerung sollte bereits zum Zeitpunkt der Planung und nicht erst zum Baubeginn in dem Projekt integriert werden?

Wie schon erwähnt, ist es sinnvoll, daß wir sogar noch früher ansetzen. Je früher wir unsere Erfahrungen in das Projekt einbringen können, umso besser können bei allen Betrachtungen die

Hauptkriterien „Kosten, Termine, Qualität und Mensch“ beeinflusst werden. Auch hier kann ich Ihnen gerne ein Beispiel nennen.

Ein kirchlicher Betreiber hat uns kürzlich nach Vorlage der Vorentwurfsplanung des Architekten gebeten, diese zu überprüfen. Bei den vorliegenden Planungen sollte das Pflegeheim erweitert und im laufenden Betrieb auf die aktuellen Anforderungen nach GEPA NRW angepasst werden. Durch unsere systematische Untersuchung sowie Darstellung von differenzierten Szenarien konnten wir dem Bauherren darlegen, dass die geplanten Maßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar sind, das gesamte Pflegeheim jedoch heute schon nahezu den gesetzlichen Anforderungen entspricht, sich in einem sehr guten baulichen Zustand befindet und in Abstimmung mit den Behörden die Fortführung des Betriebes nach dem „Dortmunder Modell“ möglich wäre. Diese Ergebnisse haben den Bauherren in die Lage versetzt, konkrete Entscheidungen für die Zukunftsfähigkeit des Pflegeheimbetriebes treffen zu können. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits erhebliche Honorare für die eingeschalteten Planer angefallen. Wären wir bereits zu einem noch früheren Zeitpunkt beteiligt worden, so hätten diese Kosten optimiert werden können.

Wenn Sie die Honorare schon ansprechen, auch die soleo* GmbH wird die Leistungen nicht zum „Null-Tarif“ anbieten können.

Wir sehen die Leistungen der soleo* GmbH nicht als Mehrkosten für das Projekt. Gemeinsam mit dem Bauherren und den Projektbeteiligten erarbeiten und optimieren wir, wie bereits erläutert, die ganzheitlichen Aspekte des Bauvorhabens für eine erfolgreiche betriebliche und wirtschaftliche Umsetzung des Projektes. Wir stellen für jeden Kunden ein speziell zugeschnittenes Leistungspaket zusammen. Dies kann beispielsweise neben der gesamten Projektsteuerung auch nur das Kostencontrolling oder die Qualitätssicherung umfassen.

Herr Wolf, wie würden Sie die Leistung der soleo als Projektsteuerer charakterisieren?

Wir sehen uns als Bauabteilung auf Zeit. Wir strukturieren, steuern und kontrollieren die unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsprozesse.

Je früher wir in ein Projekt eingebunden werden umso erfolgreicher können wir natürlich auf das Ergebnis einwirken. Und dies zum Wohle aller Beteiligten.

+ + + ticker +

+ Krefeld + + + + +

soleo* berät den Neukirchener Erziehungsverein in baufachlichen Belangen bei der Realisierung einer neuen Pflegeeinrichtung mit 90 Betten. Die Arbeiten liegen genau im Zeitplan. So konnte kürzlich auch erfolgreich die Grundsteinlegung gemeinsam mit dem Investor, der First Retail Gruppe gefeiert werden.

+ + + Düsseldorf + +

Zur Verbesserung der Orientierung von Besuchern und Patienten im EvK Düsseldorf hat das EvK die soleo* mit der Entwicklung eines neuen Leit- und Orientierungssystems für das Bestandsgebäude und dessen Übergänge zum Neubau (Projekt- und Bauleitung soleo*) beauftragt.

+ + + Rösrath + +

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanung von soleo* für die Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung, wurde der Bebauungsplan geändert. Nach Vorabstimmung mit den Behörden, soll 2016 nun die Genehmigungsplanung erfolgen.

+ + + Mettmann + +

Nach nur 12-monatiger Bauzeit wurde der neue Anbau des Pflegeheims St. Elisabeth in Mettmann eingeweiht. soleo* führte bei diesem Projekt das Baucostencontrolling durch.

2015 - Ein Jahr der Startschüsse

Auch in dieser Dezemberausgabe dürfen wir auf ein erfolgreiches Jahr 2015 zurückblicken. Nachdem das GEPA im vergangenen Jahr verabschiedet wurde, gab es für viele unserer Auftraggeber nun die Sicherheit, ihr Projekt zu starten. Unsere Aufgaben umfassten das breite Spektrum im Vorfeld, wie beispielsweise Standortanalysen, Wertermittlungen, Bestands-erfassungen, Machbarkeitsstudien und Gutachten sowie die Entwicklung von USPs. Im nächsten Schritt galt es, die Planungen mit den Auftraggebern zu konkretisieren und - zumeist Projekt entscheidend - mit Behörden, insbesondere den Sozialhilfeträgern und Landschaftsverbänden abzustimmen. Eine komplexe Aufgabe, zumal viele Sachverhalte von Kommune zu Kommune und je nach Wirtschaftskraft unterschiedlich bewertet werden. Es zeigte sich, dass „must have“ und „nice to have“ durchaus dehnbare Begriffe sein können.

Unser Eindruck ist, daß zunehmend Sicherheit einkehrt und so auch für viele Projekte nun der Startschuss gefallen ist.

Interessanter Ausblick auf 2016 ist für uns, wie zuvor schon berichtet, die Entwicklung in Baden-Württemberg. In NRW werden uns nach vielen Vorabstimmungen die konkreten Umsetzungen beschäftigen. Besonders spannend wird aber auch das Thema „Platz-Pooling“, zum Teil auch über kommunale Grenzen hinweg.

Gelsenkirchen



Die Pflegeeinrichtung der Stadt Gelsenkirchen, ein größerer Gebäudekomplex aus den 1970er-Jahren mit 118 Pflegeplätzen, soll zukunftsfähig umgebaut werden. Neben der Anpassung an die baulichen Anforderungen des GEPA steht insbesondere die energetische Modernisierung im Mittelpunkt. Die bauzeitlichen Fassadenkonstruktionen, bestehend aus einer Mischung

aus Schieferbekleidungen und Sichtbetonbän- dern, weisen ebenso Defizite auf wie die Fensteranlagen, Balkone, Dachflächen sowie die Haustechnischen Anlagen. Hierfür hat soleo* ein Gesamtkonzept entwickelt, bei dem die energetische Modernisierung der Fassade das Einbinden der Loggien vorsieht, eine Wohnraum- erweiterung zum Nutzen der Bewohner.

Zentrumsquartier Heiligenhaus



Im Oktober wurde das „Zentrumsquartier Heiligenhaus“, eine Wohnanlage mit 38 barrierefreien Wohnungen für Senioren, fertiggestellt. Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe und Zuschnitts verfügen über große Balkone oder Terrassen und werden den verschiedenen Anforderungen gerecht.

Das Bauvorhaben wurde unter Einhaltung der Baukosten und der definierten Termine umgesetzt. Die ersten Bewohner zogen Anfang November ein, die Wohnanlage ist bereits zu 50% vermietet. Für die Bewohner ist die zentrale Lage ebenso wichtig, wie die Nähe zum gegenüber liegenden Kooperationspartner, dem Caritas-Seniorenzentrum St. Josef. Dieser bietet sowohl Dienstleistungen als auch gesellschaftliche Angebote.

Köln

Der Caritasverband für die Stadt Köln e.V. hat die soleo* mit der Planung des Umbaus von zwei stationären Pflegeeinrichtungen beauftragt. Die Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit den baulichen Anforderungen, die nach GEPA bis 2018 umzusetzen sind. Während beim Projekt St. Maternus der Schwerpunkt auf Schaffung von Wohngruppen und Umbau der Bewohnerbäder liegt, wird beim Projekt St. Josef ganz wesentlich in die Gebäudestruktur eingegriffen und eine grundlegend neue Konzeption entwickelt.

Die Umsetzung des Wohngruppenmodells ist speziell für die gerontopsychiatrische Ausrichtung der Einrichtung konzipiert.

Für beide Projekte soll 2016 der Bauantrag eingereicht werden und sukzessive der Umbau erfolgen.

Warstein

Die soleo* GmbH ist im Oktober durch das Deutsche Rote Kreuz des Kreisverbandes Arnsberg als Generalplaner mit der Sanierung der Senioreneinrichtung in Warstein beauftragt worden. Die Sanierung der Einrichtung mit 99 Pflegeplätzen beinhaltet einen Anbau, eine Aufstockung, sowie eine baulich strukturelle Gesamtanierung der vorhandenen Gebäudeteile. Die Maßnahme wird im laufenden Betrieb durchgeführt, Ziel der Konzeption war auch die Schaffung von Bauabschnitten, die den Verlust von Plätzen während der Bauzeit weitgehend minimieren.



Oberhausen

Mit der DRK Oberhausen Alten- und Pflegeheim gGmbH als Betreiber und der Mülheimer Wohnungsbau eG als Investor wird zur Zeit der Neubau einer Pflegeeinrichtung für 74 Bewohner umgesetzt. In direkter Nachbarschaft zu einer bestehenden DRK Seniorenwohnanlage entsteht ein ganzheitliches Angebot für das Wohnen und die Pflege im Alter.

soleo* setzt als Generalplaner alle Leistungsphasen um. Im November fand die Grundsteinlegung für dieses Neubauprojekt statt.



Interne Revision des Instandhaltungsbereiches

Prozessverbesserungen und Kostensenkung

Der größte Teil des Vermögens von Unternehmen im Gesundheits- und Sozialwesen ist in Gebäuden investiert – der Fachbeitrag zeigt auf, wie sich Unternehmensleitungen mit Hilfe einer Internen Revision des Instandhaltungsmanagements vergewissern können, dass der Wert dieses Vermögens erhalten bleibt.

Bereits seit mehreren Jahren kooperieren soleo* und CURACON im Bereich der Baurevision und bieten somit gemeinsam einen umfassenden kaufmännischen und technischen Beratungsansatz.

Ca. 70 % des Vermögens von Unternehmen im Gesundheits- und Sozialwesen sind in Gebäuden investiert – diese Substanz muss im Wert erhalten bleiben. Um welche Summen es sich handeln kann, zeigt folgende Beispielrechnung: Ein neu gebautes Pflegeheim mit 100 Plätzen kostet ca. 10 Mio. €; da die Baukosten aber nur ca. 20 % der Lebenszykluskosten (u. a. Energie, Reparaturen, Wartung usw.) betragen, summieren sich die gesamten Lebenszykluskosten für dieses Pflegeheim in 30 Jahren auf ca. 50 Mio. €. Um diese Summen fach- und sachgerecht zu investieren, benötigt man ein wirksames Instandhaltungssystem. Doch vielen Unternehmensleitungen fehlt die Fachkenntnis, um die Qualität des eigenen Instandhaltungsmanagements beurteilen zu können. Hier kann die externe Beurteilung durch eine fach- und sachgerechte Interne Revision des Instandhaltungsbereiches helfen.

Interne Revision des Instandhaltungsbereiches

Noch immer wird die Interne Revision häufig als reine Prüfungsfunktion verstanden, dabei hat sich das Berufsbild längst gewandelt: Nach den Standards des Deutschen Instituts für Interne Revision e. V. erbringt die Interne Revision auch Beratungsleistungen. Da es in Instandhaltungsbereichen auch immer um technische Fragestellungen geht, ist es unbedingt erforderlich, dass im Revisionsteam neben der klassischen kaufmännischen Erfahrung auch der entsprechende technische Sachverstand (Architektur, Bauingenieurwesen) im Gesundheits- und Sozialwesen existiert. Technisches und kaufmännisches Wissen im Revisionsteam sorgen für Akzeptanz bei den Mitarbeitenden und für praktikable, umsetzbare Empfehlungen zur Prozessverbesserung.

Der Revisionsprozess

Der Revisionsprozess beginnt jeweils mit dem Einholen von ersten Informationen und dem internen Planungsgespräch. Dann folgen zwei bis drei Tage vor Ort – in dieser Zeit interviewt das Revisionsteam die Mitarbeitenden in den Instandhaltungsbereichen, besichtigt Objekte, prüft Unterlagen und entwickelt bei Schwachstellen direkt mit den Mitarbeitenden vor Ort konkrete Empfehlungen zur Prozessverbesserung. Wichtiger Bestandteil ist das sogenannte Schlussgespräch, in dem Leitungen, der geprüfte Instandhaltungsbereich und das Revisionsteam auf der Basis des Berichtsentwurfes Feststellungen und Bewertungen diskutieren und sich auf eine gemeinsame Fassung des Revisionsberichtes einigen. Aus den im Bericht genannten Handlungsempfehlungen zur Verbesserung des Kontrollsystems, der Wirtschaftlichkeit und der Compliance entwickeln die Teilnehmer des Schlussgespräches drei bis fünf konkrete Prozessverbesserungen, die von den operativ Verantwortlichen bis zu einem konkreten Termin umgesetzt werden müssen. Die Überwachung der Umsetzung der Prozessverbesserungen übernimmt dann die Interne Revision.

Häufige Fallstricke im Instandhaltungsbereich

Bei zahlreichen Bauvorhaben empfiehlt es sich für ein Unternehmen entweder eigene Vertragsvorlagen für Architekten und Ingenieure zu entwickeln, oder aber zumindest Standardformulierungen für den Architekten vorzugeben. Ein Beispiel ist die Abtretung des Urheberrechtes des Architekten an den Bauherren nach Fertigstellung, zur Vermeidung von Konflikten bei späteren geplanten Umbaumaßnahmen. Ein weiteres Beispiel ist aber auch eine faire, leistungsgerechte Vorgabe für den Umgang mit nicht vom

Architekten verantworteten Bauzeitverlängerungen für bspw. die Bauleitung. Ebenso ist die kritische Auseinandersetzung mit dem Outsourcing der Leistungsphase 9, der Objektbetreuung, empfehlenswert. Während es bei Unternehmen mit eigenem Facility Management sinnvoll sein kann, die Gewährleistungsphase selber zu überwachen, ist es häufig gerade bei kleineren Unternehmen sinnvoller, diese beim Architekten anzusetzen. Insbesondere aufgrund des i.d.R. vorteilhaften Preis-Leistungs-Verhältnisses für den Bauherren. Aber auch um bei Gewährleistungsmängeln noch ein vertragliches Verhältnis mit dem verantwortlichen Architekten zu haben.

Dokumentationen und Planungen erfolgen heute computerunterstützt. Dies führt schon bei einem Bauprojekt zu einer sehr großen Zahl von Dateien; auch die Vorgaben für den einheitlichen Ausweis von z. B. Strom- oder Wasserleitungen müssen bereits bei einem Bauprojekt durchgesetzt werden. Da jedes koordinierende Ingenieurbüro eigene Vorgaben entwickelt hat, kann sich die Dokumentation bei den Trägern von Objekt unterscheiden. Einheitliche Vorgaben des Trägers helfen hier, die Dokumentation über alle zukünftigen Projekte hinweg einheitlich zu gestalten.

Bei vielen Trägern wird Instandhaltung betrieben, wenn etwas repariert oder ausgetauscht werden muss; die sogenannte Breakdown Maintenance sorgt dann für finanzielle Überraschungen und organisatorischen Mehraufwand, weil sie nicht geplant war. Hier kann das Fachwissen der Internen Revision den Trägern helfen, die Prozesse zu gestalten, die für eine mittelfristige Instandhaltungsplanung erforderlich sind. Dies bedeutet dann, dass Instandhaltung geplant durchgeführt wird – technisch, organisatorisch und finanziell.

Obwohl die Neubaukosten wie oben erwähnt nur ca. 20 % der Lebenszykluskosten eines Gebäudes ausmachen, ist gerade bei der Planung einer Immobilie dies der Zeitpunkt, an dem Träger die Lebenszykluskosten noch stark beeinflussen können. Interne Revision kann hier durch standardisierte Prozesse helfen, schon in der Planungsphase durch die Berechnung der Lebenszykluskosten die Entscheidungsgrundlagen für technische Ausstattungen zu verbessern und damit die langjährigen Lebenszykluskosten wirksam zu begrenzen.

Fazit

Interne Revision mit kaufmännischem und technischem Know-How kann Trägern im Gesundheits- und Sozialwesen helfen, die Qualität des eigenen Instandhaltungsmanagements zu beurteilen und die Prozesse in diesem Bereich zu verbessern, wodurch letztendlich effektiv auch Kosten gesenkt werden können.

Zitat:

„Prüfung ohne Beratung bringt keinen Mehrwert.“



Christoph Lützenkirchen
Geschäftsfeldleiter Unternehmenssteuerung,
Geschäftsbereich Prüfungsnahe Beratung
CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wohnanlage „Alte Druckerei“ in Trier

Wohnen und Betreuung für unbegleitete minderjährige Ausländer (UMA)

Trier besitzt eine so genannte „Zentrale Aufnahmestelle für Flüchtlinge“. Das heißt, alle Flüchtlinge, die von Rheinland-Pfalz aufgenommen werden sollen, kommen zuerst nach Trier und werden dann von dort auf weitere Standorte im Bundesland verteilt. Eine große Zahl von Flüchtlingen ist zur Zeit allein reisend, männlich und dazu noch nicht volljährig. Diese unterliegen nach dem geltenden Gesetz der Jugendhilfe, was besondere Unterbringung und Betreuung bedeutet. Trier muss in den nächsten Monaten für über 25 minderjährige unbegleitete Ausländer eine gesetzeskonforme Unterbringung gewährleisten.

Das IGeSo-Beiratsmitglied Georg Bernarding ist Eigentümer des Gebäudeensembles „Alte Druckerei“ in Trier. Zentral gelegen zwischen Hauptbahnhof und Dom sollten die Gebäude ursprünglich für Studentenwohnen umgebaut werden. Das Ensemble besteht aus einem

dreigeschossigen Wohnhaus, einem großen Hofgebäude sowie einem Hallenanbau. Aus aktuellem Anlass entschied sich Bernarding nun, in diesem Ensemble eine Wohnanlage für unbegleitete minderjährige Ausländer zu realisieren. Als Betreuer der künftigen Wohnanlage wurden der Palais e.V., ein Jugendhilfeverein der Stadt Trier und das Don Bosco Jugendhilfezentrum Helenenberg gewonnen. Gemeinsam mit dem IGeSo wurde eine Konzeption entwickelt, die dem Wohnen und der Betreuung dieser Bewohnerklientel gerecht wird. Die Alte Druckerei wird nun auf zwei Geschossen je eine Wohngruppe mit neun Jugendlichen erhalten. Jeder Bewohner bekommt sein eigenes Zimmer mit zugehörigem Bad. Da in der Regel eine 24 Stunden Betreuung vorgesehen ist, hat der verantwortliche Erzieher ebenfalls ein eigenes Zimmer. Ein Wohnraum und eine große Gemeinschaftsküche ergänzen jeweils die Wohngruppe. Im Erdgeschoss befinden sich ein Büro und ein Besprechungsraum. Das ehemalige Lager der Druckerei, der Keller, wird als Wirtschaftsbereich mit Waschkeller, Abstell- und Technikräumen genutzt.

Die eingeschossige Lagerhalle wird zum Freizeitbereich der Bewohner umgenutzt. Hier besteht die Möglichkeit sportliche Aktivitäten für die Jugendlichen anzubieten.

Im ersten Schritt der Betreuung werden die unbegleiteten minderjährigen Flüchtlinge (UMA)

in Obhut genommen, oder neudeutsch - sie durchlaufen die Clearingphase. Dabei werden die Personalien erfasst, Ausbildungsgrad dokumentiert, Verbleib oder Aufenthaltsort der Eltern rekonstruiert und geprüft ob schon Verwandte in Deutschland leben. Dann beginnt der erste notwendige Schritt in den Sprachkurs, der nicht in der Wohnanlage stattfinden wird, sondern schulähnlich an einem anderen Ort in der Stadt erfolgt. Ziel ist es, dass sich die Jugendlichen soweit entwickeln, dass sie weitgehend selbständig ihren Alltag bewältigen können. Dazu gehört z. B. der Beginn einer Ausbildung im Handwerk oder der Schule.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses richten deshalb ab November der Palais e.V. und das Jugendhilfezentrum Helenenberg ein Kontaktbüro ein, um für freiwillige ehrenamtliche Helfer, die Handwerkskammer und andere Institutionen präsent zu sein, Kontakte zu vertiefen und das notwendige Netzwerk auszubauen.

Die Betreuung der unbegleiteten minderjährigen Ausländer benötigt nicht nur auf Grund der gesetzlichen Vorgaben eine besondere Sorgfalt, sondern auch, weil in der Regel dieses Klientel durch die persönliche Lebenssituation die besten Chancen hat sich zu integrieren.

Insofern ist die Wohnanlage mit ihrem speziellen inhaltlichen und räumlichen Konzept ein wesentlicher Bestandteil zum Gelingen von Integration. [kd]



Konzeptimmobilie

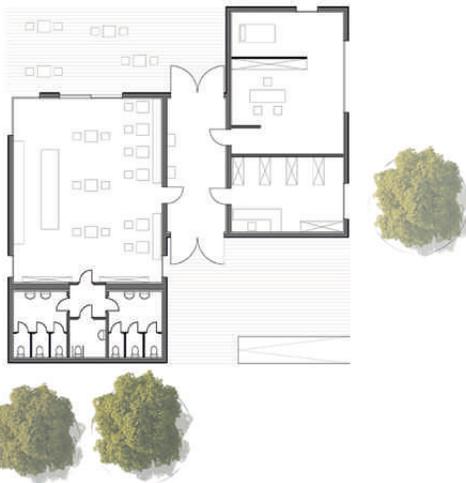
Projektstudie zu einem besonderen Thema in ländlichen Strukturen

In Flächenländern, besonders wenn sie ländlich strukturiert sind, hat die derzeit zunehmende Landflucht dramatische Auswirkungen. Wesentliche, ja teilweise lebenswichtige Institutionen und Funktionen können nicht mehr aufrecht erhalten werden (Novum Nr. 7 berichtete darüber).

Dies nahmen der IGeSo Beirat Prof. Dr.-Ing. Hartmut Eckhard und der IGeSo Geschäftsführer Prof. Kurt Dorn zum Anlass Studierende des Fachbereichs Architektur an der Hochschule Trier in einem Bachelor-Seminar ein Gebäude entwickeln zu lassen, in dem wichtige Funktionen abgebildet werden können. Damit soll das Gebäude Keimzelle für mögliche Wiederbelebung und Weiterentwicklungen werden.

Elf Studierende identifizierten an realen dörflichen Situationen einen möglichen Standort. Nach ausgiebiger Recherche ermittelten sie notwendige Funktionen, damit aus eigener Anschauung das jeweilige Dorf eine Chance bekommt seine Attraktivität und damit die Lebensqualität seiner Bewohner zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Wie zu erwarten waren die Ergebnisse sehr unterschiedlich. Ebenso der architektonische Ausdruck. In jedem Projekt nahmen Funktionen für die Kommunikation und Freizeit eine große Rolle ein. Alle haben eine Art Treffpunkt in Form eines Cafés, Kneipe oder Gemeindesaals. Einkaufsmöglichkeiten, wie der Dorfladen oder Kiosk wurden damit gekoppelt. Als zweites fand die Gesundheitsversorgung in Form eines temporär zu nutzenden Arzt-Sprechstundenraums oder einer Apotheke seinen Platz.



Individuell wurde von den Verfassern auf spezifische Belange des jeweiligen Ortes reagiert, so finden sich ein Fitnessraum, Kinderbetreuung, Seniorentreff oder auch eine Tagespflege in den Konzepten wieder. Die Ergebnisse sind vielfältig und unterliegen der subjektiven Erfahrung der Autoren. Als Fazit lässt sich jedoch festhalten, dass mit der Idee einer „Konzeptimmobilie“, ob nun in einem neuen Gebäude oder in den zahlreich leerstehenden Häusern im Kernbereich eines Dorfes, ein nachdenkenswert Beitrag zum Erhalt von dörflichen Strukturen beigetragen werden kann.

[kd]



Verfasserin:
Charline Junker

IGeSo aktiv

Wissenschaftliche Begleitung für das Innenministerium RLP

Vom Innenministerium Rheinland-Pfalz wurde das IGeSo mit der wissenschaftlichen Begleitung der Modellprojekte „Kreientwicklungskonzepte“ beauftragt. Nach einem Evaluierungsverfahren wurden zwei Kreise ausgewählt, die innerhalb von zwei Jahren ihre strategische Entwicklung zu den Schwerpunktthemen Demographischer Wandel, Immobilien- und Flächenmanagement, Bildung, Mobilität, Arbeit, Digitalisierung etc. erarbeiten sollen. Diesen Prozess begleitet das Institut und wertet das Verfahren nach Abschluss der Konzeptentwicklung. Zur inhaltlichen Ergänzung der soziologischen Aspekte hat das IGeSo mit einem Dienstleistungsvertrag und Genehmigung des Ministeriums den Fachbereich Soziologie der Universität Trier für die Mitarbeit eingebunden. Das Projekt begann im März 2015 und ist für zwei Jahre geplant.



Seminare, Weiterbildung

Die neuen Landespflegegesetze, speziell in NRW, Baden-Württemberg und Bayern stellen wesentliche Anforderungen an den baulichen Bestand. Dies hat immense, zum Teil Existenz bedrohende Auswirkungen für Betreiber von Versorgungseinrichtungen. Seit zwei Jahren führt das IGeSo Praxisseminare für Führungskräfte zu diesem Themenkomplex durch. In 2015 fanden wieder viele Seminare an unterschiedlichen Standorten statt. Als Referenten engagierten sich neben der Geschäftsführung auch die Beiratsmitglieder Jan Grabow und Holger Flügge.

soleo* Mitarbeiter und ihre Hobbies

ANiS Braunsfeld

Ein gelebtes Quartierskonzept



Wenn soleo*-Architekt Seong-Geun Kim am Horizont die Silhouette des Kölner Doms erblickt und dem stimmungsvollen Refrain „en uns'rem Veedel, denn he hält m'r zosamme“ der „Bläck Fööss“ lauscht, dann geht Ihm wehmütig das Herz auf. Insbesondere wenn die Kultballade nicht nur während der jeckischen Feiertage inbrünstig in den Kneipen gesungen wird, und die Jecken mit einem Glas Kölsch in der Hand Arm in Arm schunkeln, sondern wenn die Bedeutung dieser Wörter auch aktiv in seiner Nachbarschaft das ganze Jahr hindurch gefühlt und gelebt wird.

Seit einiger Zeit engagiert sich Herr Kim in der Nachbarschaftsinitiative „Anis“ in Köln, ANiS – Aktive Nachbarschaft Im Stadtdorf Braunsfeld (und angrenzenden Straßen).

Die Nachbarschaftsinitiative ANiS-Braunsfeld entstand im März 2007 aus einer Idee engagierter Bewohner des Stadtdorfes Braunsfeld, um das aktive generationsübergreifende Zusammenleben im Veedel durch gegenseitige Unterstützung zu fördern. Ein Ziel der gegenseitigen Hilfe ist es, das Leben im Veedel für die Bewohner lebens- und lebenswerter zu gestalten. Ein Schwerpunkt für die Mitglieder des Nachbarschaftsnetzwerkes ist es, sich gegenseitig in ihrem Alltag zu helfen, z.B. Einkauf, Kinderbetreuung, Fahrdienste zum Arzt oder zu Theaterbesuchen, Unterstützung bei Krankheit, Wohnung hüten, Hilfe bei kleineren Reparaturen, usw. Das

Engagement umfasst nicht nur Unterstützung für die älteren Bewohner des Stadtdorfes, sondern auch für Familien und Kinder. Derzeit reicht die Alterspanne in der Nachbarschaftsinitiative von 3 Monaten bis über 85 Jahre. Ein weiteres Merkmal des lebendigen Nachbarschaftsnetzwerkes ist die Vielfalt unterschiedlicher sozialer Gruppen: Jung - Alt, gebürtige Kölner – Imis, sprich Alteingesessene - Zugezogene usw. Vor allem diese bunte Mischung von unterschiedlichen Gruppen belebt die Initiative und fördert das harmonische Zusammenleben. Seitdem treffen sich die Bewohner aus der Nachbarschaft regelmäßig um Interessen gemeinsam umzusetzen.

ANiS gestaltet nicht nur Aktivitäten für die Mitglieder, sondern organisiert auch darüber hinaus vielfältige Aktivitäten in der Nachbarschaft, z. B. Wohnumgebung gemeinsam verschönern, Gemeinschaftseinrichtungen aufstellen. Durch solche Aktionen wird die Identifikation mit dem eigenem Veedel gestärkt. Das diesjährige Sommergrillfest von ANiS fand Ende September statt. Das herrlich warme Spätsommerwetter lockte die Bewohner aus der ganzen Nachbarschaft und schnell füllte sich der Quartiersplatz des Stadtdorfes mit Leben. Bei Sonnenschein genossen die Gäste ein kühles Getränk und knüpften in netter Atmosphäre neue Kontakte. Zitat eines Gastes: „Ich hatte noch nie so viele Kontakte mit meinen Nachbarn, ich

kenne sogar deren Namen“.

Neben anregenden Gesprächen wurden konkret auch weitere Aktionen überlegt, wie z. B. ein gemeinsames Adventsliedersingen mit Glühwein und Weihnachtsbaum, um das Zusammenleben und den Zusammenhalt im Quartier noch intensiver zu stärken.

Auch für das kulinarische Wohl wurde gesorgt, jeder Gast bereitete eine Leckerei für den Buffettisch zu, der sich so mit Köstlichkeiten aus aller Welt füllte. Auch für die kleinen Gäste wurde gesorgt. Es wurde ein Programm mit vielen kleinen Geschenken auf die Beine gestellt, an dem die Kinder begeistert teilnahmen.

Höhepunkt des Sommerfestes war eine Tombola, unterstützt durch angrenzende Geschäfte und Kneipen. Die Gewinne reichten von einem Eis, über ein Blumengesteck bis hin zu einem Friseurutschein. Voller Spannung warteten Jung und Alt auf ihre Gewinne, schließlich gab es für jedes Los einen Gewinn. Zufrieden und belustigt nahmen die Gewinner ihre Tombolagewinne entgegen.

Ein wunderbar gelungenes Sommerfest neigte sich dem Ende zu. Zum Schluss genoss das Organisationsteam vom ANiS zufrieden noch ein letztes Kölsch und freute sich über die positive Resonanz. Auch konnten neue Mitglieder für die Nachbarschaftsinitiative gewonnen werden, ganz nach dem kölschen Refrain: „en uns'rem Veedel, denn he hält m'r zosamme“. [sk]



Ausgabe: Nr. 8 - Dezember 2015

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; C. Lützenkirchen, MWB

Druck: Häuser KG, Auflage 1000 Stück

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Irrtümer und Druckfehler bleiben vorbehalten.

