

KUNDEN STELLEN SICH VOR

DEN WANDEL GESTALTEN: DIE SOLEO* GMBH

SOZIAL- UND GESUNDHEITSUNTERNEHMEN STEHEN HEUTZUTAGE VOR GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN. DAZU GEHÖREN ETWA NEUE GESETZESANFORDERUNGEN, ERSCHWERTE REFINANZIERUNGEN ÜBER DIE INVESTITIONSKOSTEN, NICHT MEHR ZEITGEMÄSSE GEBÄUDESTRUKTUREN ODER DER WUNSCH NACH KONZEPTIONELLEN VERÄNDERUNGEN.

Als auf die Branche spezialisiertes Beratungs- und Planungsunternehmen beschäftigt sich die soleo* GmbH aus Düsseldorf mit allen diesen Fragestellungen rund um die Immobilie. Schwerpunkte des Unternehmens sind die Themen »Wohnen im Alter«, »Pflege im Alter« sowie »generationsübergreifende Gesundheits- und Pflegeversorgung«. Hierfür steht ein erfahrenes Team aus Architekten, Ingenieuren und Ökonomen bereit. Ihre Aufgaben sind vielfältig: Je nach Bedarf unterstützt die soleo* GmbH vom Entwurf bis zur Fertigstellung oder als »Bauabteilung auf Zeit«, berät bei der Entwicklung von Visionen, entwirft strategische Konzepte oder steuert Projekte. Wichtig ist dabei neben dem fachlichen Know-how und der langjährigen Erfahrung immer ein ganzheitlicher Ansatz.

stimmtes und selbständiges Leben führen zu können«, beispielsweise durch »die Wahl des Lebensortes«. Individuelle Wohn- und Lebensgestaltung ist also ein Grundrecht, das ebenso bei Behinderung und Pflegebedürftigkeit gilt.

Entsprechend der Anforderungen in verschiedenen Lebenssituationen haben sich in unserer Gesellschaft verschiedene Wohnangebote entwickelt. Allen gemein ist, dass die Anbieter der steten Anforderung gegenüberstehen, ihre Konzepte weiterzuentwickeln und die Immobilien an Veränderungen anzupassen – ausgelöst durch gesellschaftlichen Wandel, sich verändernde Kundenwünsche und -bedarfe sowie immer neue Gesetze und Verordnungen für den Betrieb von Sozialimmobilien. Dieser unterliegt nämlich sowohl gesetzlichen Bestimmungen auf Bundesebene als auch 16 verschiedenen Landesheimgesetzen mit diversen Verordnungen.

Durch die aktuellen Gesetzesreformen gewinnt vor allem der regionale Aspekt an Bedeutung. Die Steuerung lokaler Versorgungsstrukturen ist künftig Sache der Kommunen. Das bedeutet, der Sozial- und Pflegemarkt unterliegt neuen Anforderungen mit dem Fokus auf lokale Bevölkerungsentwicklung. Dazu gehört es, Standorte und Wohnumfelder zu analysieren, Angebot und Nachfrage abzugleichen, den Bedarf nach zielgruppenspezifischen Leistungsangeboten zu identifizieren und entsprechende Modelle zu entwickeln – wobei immer die Balance zwischen Bewährtem und Innovativem zu halten ist.

Neue Chancen für Sozialimmobilien

Die beschriebenen Anforderungen lassen sich in einem Neubau-Projekt am ehesten umsetzen. Bei Bestandsimmobilien ist es jedoch genauso möglich, sie sehr erfolgreich an die veränderten Bedingungen anzupassen. Für jede Form der Sozialimmobilie, insbesondere für Sanierung, Modernisierung und den Umbau von Bestandsimmobilien, gelten folgende Arbeitsschritte:

Voraussetzungen auf dem Wohn- und Pflegemarkt

Welche Anforderungen muss die soleo* GmbH berücksichtigen? In Artikel 1 des Grundgesetzes heißt es: Die Wohnung ist unverletzlich. Diesen Aspekt greift auch die Charta der Rechte hilfe- und pflegebedürftiger Menschen auf. In ihrem Artikel 1 steht: »Jeder hilfe- und pflegebedürftige Mensch hat das Recht auf Hilfe zur Selbsthilfe und auf Unterstützung, um ein möglichst selbstbe-



WUPPERTAL – NEUBAU EINER PFLEGEEINRICHTUNG



ALZEY – UMWANDLUNG EINES BÜROGEBÄUDES IN EIN QUARTIERSPROJEKT MIT ALTENGERECHTEN WOHNUNGEN, SERVICEANGEBOTEN, AMBULANTER PFLEGE, GESCHÄFTEN IM EG

1. Grundlagen schaffen

Bevor Planungen und Baumaßnahmen starten, ist es unabdingbar, die Gebäudesubstanz und die technische Beschaffenheit von Bestandsimmobilien zu beurteilen und alle Abweichungen von neuen gesetzlichen Vorgaben zu erfassen. Darüber hinaus bedarf es weiterer Analysen zum Standort, zum lokalen Pflegemarkt, zur Zielgruppe und zum Arbeitsmarkt – schließlich ist es später entscheidend für den Betrieb der Pflegeeinrichtung, genügend qualifizierte Fachkräfte gewinnen und halten zu können. Im Rahmen dieser Grundsatzfragen darf es kein Kriterium geben, das eine Sanierung und den Umbau der Bestandsimmobilie ausschließt. Auch in den folgenden Projektphasen bleibt es eine wichtige Aufgabe, kritisch zu hinterfragen, ob es sinnvoller ist, die Immobilie zu erhalten, umzubauen oder neu zu bauen.

2. Konzept entwickeln und planen

Auf der Grundlage der Analyseergebnisse gilt es dann, ein zukunftsfähiges und tragfähiges Konzept zu entwickeln. In den nächsten Arbeitsschritten werden erste Machbarkeitsstudien und Entwurfspläne erarbeitet. Sind diese Pläne abgestimmt, lassen sich Projektkosten ermitteln, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungspläne erstellen sowie Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren einleiten.

3. Vorhaben realisieren

Liegen alle Genehmigungsbescheide vor, beginnt die Phase der Ausführungsplanung und das Vorhaben kann realisiert werden. Der Bauherr muss an dieser Stelle entscheiden, ob er das Projekt

in eigener Verantwortung realisieren kann und will. Dazu gehört, die Projektbeteiligten zu koordinieren, das Kostencontrolling stets im Blick zu behalten und die Arbeitsprozesse zu steuern. Aufgaben, die neben Fachkompetenz ein hohes Maß an Zeitrressourcen erfordern. In der Regel ist dies nicht mit dem Alltagsgeschäft des Bauherrn vereinbar. Deshalb empfiehlt es sich, diese Aufgaben an eine »Bauabteilung auf Zeit« auszulagern. Durch ein damit verbundenes laufendes Kostencontrolling sowie eine optimierte Terminplanung lassen sich zudem Baurisiken wie Baukostenüberschreitungen oder Bauverzögerungen minimieren.

Fest steht: Innovative neue Wohnformen sind nicht nur mit einem Neubau zu realisieren. Die soleo* GmbH hat bereits für viele Bestandsimmobilien zukunftsfähige Konzepte geplant und umgesetzt. Dazu gehören beispielsweise Wohngemeinschaften, Wohnungen des »Wohnens mit Service«, »Hausgemeinschaften«, »Wohngruppen für Menschen mit Demenz« sowie »Quartiershäuser« oder sogenannte Hybrid-Wohn- und Pflegeeinrichtungen unter dem Leitthema »Alles unter einem Dach« oder »Alles aus einer Hand«. Die Erfahrung zeigt dabei: Jedes Projekt birgt Chancen und Risiken. Entscheidend ist jedoch, die Chancen zu stärken und die Risiken so weit wie möglich zu vermeiden – genau darin sieht das Team von soleo* seine Aufgabe. ■

RALF WEINHOLT, DIPL.-ING.,
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER DER SOLEO* GMBH
ELLEN WAPPENSCHMIDT-KROMMUS, DIPL.-PÄD.,
KONZEPT- UND STRATEGIEENTWICKLUNG SOLEO* GMBH