

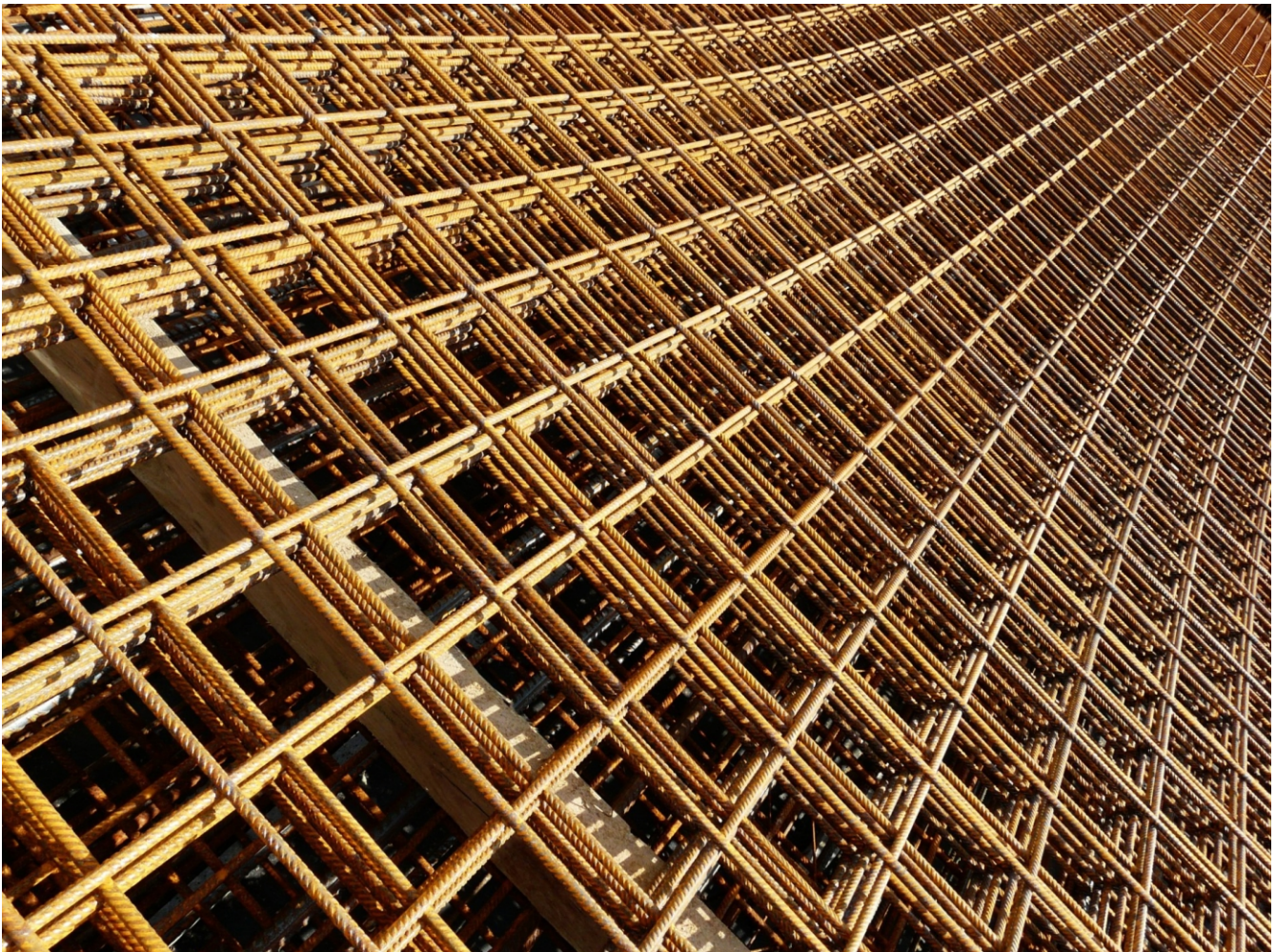
soleo\*

---

novum

AUSGABE NR. 17

Professionelle  
Projektentwicklung  
Expansion erfolgreich gestalten



## Liebe Leserinnen und Leser!

in Krisenzeiten wie diesen ist „auf Sicht fahren“ eine Seite, die andere Seite braucht den Blick nach vorn. Expansionen sind gekennzeichnet durch umfassende Vorbereitungen.

Die meist dazu gehörige Projektentwicklung ist ein komplexer Prozess. Nicht nur landesrechtliche und planerische Vorgaben sind zu beachten, vielmehr sind auch wirtschaftliche Fragen frühzeitig zu klären.

Die soleo\* GmbH begleitet und unterstützt seit Jahren innovative Träger und Bauherren mit den unterschiedlichsten Aufgaben einer Projektentwicklung. Aus diesem Grund haben wir uns für die Sommerausgabe der novum entschieden, das Thema Projektentwicklung mal genauer ins Visier zu nehmen. So erläutern und zeigen wir beispielhaft die einzelnen Schritte einer solchen Entwicklung auf.

Lesen Sie auch dazu ein novum Interview mit einem innovativen Träger über seine Motivation der Expansion.

An dieser Stelle möchte ich es nicht versäumen, mich bei unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in einer außergewöhnlichen Zeit zu bedanken.

Viel Spaß beim Lesen und kommen Sie gut durch diese Zeit!

## Ihr Ralf Weinholt

### + + + TICKERMELDUNGEN + + +

+ + + Erfolgreiche Beteiligung an der verbindlichen Bedarfsausschreibung in Wuppertal. Der Zuschlag gilt für 21 stationäre sowie 22 explizite Kurzzeit-Pflegeplätze. Ergänzt wird das Konzept durch eine Tagespflege sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften. Die Beteiligung an weiteren Bedarfsausschreibungen befindet sich derzeit in Vorbereitung.

+ + + Das Gesundheits- und Pflegeministerium Bayern hat aktuell das Investitionskostenförderprogramm 'PflegetoNah' gestartet. Ziel ist es neue Pflegeplätze zu schaffen und bestehende weiterzuentwickeln. Im Jahr 2020 stehen Mittel zur Förderung von bis zu 1.000 Pflegeplätzen in Höhe von 120 Mio zur Verfügung. Nähere Informationen [www.pflegetonah.bayern.de](http://www.pflegetonah.bayern.de).

+ + + Das KfW Förderprogramm 153 "Effizient Bauen" ist u.a. ausgerichtet auf die Förderung von Maßnahmen in Pflegeeinrichtungen. Eine Prüfung der Voraussetzungen könnte interessant sein: <https://www.kfw.de>

+ + + soleo\* Mitarbeiterin Maria Purucker hat den Lehrgang als TÜV zertifizierte Sachverständige für Schäden an Gebäuden erfolgreich absolviert. Wir gratulieren herzlich!

+ + + Auch in diesem Studienjahr betreut soleo\* wieder mehrere Abschlussarbeiten. An unterschiedlichen Hochschulen werden Bachelor- oder Masterthesen zum Thema Seniorenimmobilien bearbeitet und von soleo\* betreut. Themen wie Holzmodulbauweise für Pflegeeinrichtungen, Energieeffizientes Bauen für Gesundheitsimmobilien oder der Nachhaltigkeitsaspekt bei der Sanierung von Pflegeeinrichtungen werden dabei wissenschaftlichen Fragestellungen unterzogen.



# Projektentwicklung von innovativen altersgerechten Wohnangeboten



Unsere Anforderungen an das Wohnen ändern sich mit den jeweiligen Lebenssituationen. So haben beispielsweise junge, alleinstehende Leute andere Vorstellungen von der eigenen Wohnung als Familien mit Kindern. Menschen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Behinderungen setzen wiederum andere Prioritäten an eine adäquate Wohngestaltung.

Wie kann ein Immobilieneigentümer und Betreiber diesen vielfältigen Ansprüchen gerecht werden? Welche Kriterien sind in der Entwicklung von zukunftsfähigem Wohnraum zu beachten? Welche Eckpunkte erzielen eine stabile Wirtschaftlichkeit?

Die Projektentwicklung gibt konkrete Antworten bezogen auf das jeweilige Vorhaben.

Im Zusammenspiel mit den Beteiligten gilt es in diesem Prozess folgende Aspekte zu analysieren, zu bewerten und Festlegungen für das Vorhaben zu treffen:

- Grundstück und Lage
- Bestandsimmobilie oder Neubau
- Nutzungsart
- Zielgruppe
- Bedarf und Wettbewerb
- Nutzungskonzept
- Planstudie mit wirtschaftlichen Eckpunkten

Für den Bauherrn bietet dieser Stand der Projektentwicklung verlässliche Ergebnisse und die unverzichtbare Grundlage, auf der eine Entscheidung für die Planung und Realisierung eines Bauvorhabens getroffen werden kann.

Aufgrund langjähriger Erfahrungen sind wir im interdisziplinären soleo\*-Team überzeugt, dass vor allem diese ersten Schritte über den Erfolg eines Projektes maßgeblich entscheiden.

Deutlich wird dies an dem Begriff „Wohnen im Alter“. Hiermit wird keine konkrete Wohnform beschrieben, sondern vielmehr eine Vielfalt an Erwartungen und Angeboten. Das „Barrierefreie Wohnen“ im Eigentum oder Mietwohnung kann hierunter subsumiert werden ebenso wie das „Altersgerechte Wohnen“, „Wohnen mit Service“, Wohnen in einer WG, „Mehrgenerationenwohnen“, „Vorübergehendes Wohnen“ in einer Kurzzeitpflegeeinrichtung, Wohnen mit stationärer Pflege in einer Pflegeeinrichtung, Wohnen im Quartier u.a.

Alle Angebote unterliegen verschiedenen Rahmenbedingungen, Gestaltungsoptionen, gesetzlichen Vorgaben, Bedarfsentwicklungen und Finanzierungssystemen.

Der Wunsch, sicher und selbstbestimmt im Alter zu leben, ist eine Anforderung, der alle Angebote unter dem Begriff „Wohnen im Alter“ Rechnung zu tragen haben wie Umfragen und Studien immer wieder bestätigen. Orientiert an dieser Forderung können die folgenden Voraussetzungen als allgemeingültig bezeichnet werden, deren Berücksichtigung in der Projektentwicklung damit unverzichtbar sind:

- Einbindung in ein soziales Umfeld
- Begegnungs- und Kommunikationsräume
- Familiäre und nachbarschaftliche Unterstützung
- Barrierefreiheit in und zur Wohnung sowie in der Umgebung
- Alters- und situationsgerechte Wohnraumgestaltung
- Fußläufigkeit und erreichbare Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs
- Medizinisch und pflegerische Versorgungsstrukturen vor Ort
- Individuell abrufbarer Service und Dienstleistung für alle Lebensbereiche
- Technische Unterstützung und individuelle Hilfsmittel
- Hilfe im Notfall und in existenziellen Krisen

Die Handlungsmaxime „Altern in Selbstbestimmung und Würde“ bedeutet hohe Anstrengungen, die bei stark reglementierten Vorgaben für Bauvorhaben viel Kraft und Energie von allen Projektbeteiligten abverlangen – lohnende Anstrengungen zum Erhalt und zur Verbesserung der Lebensqualität im Alter und bei Pflegebedürftigkeit, der wir uns an der Seite des Bauherrn gerne und kompetent stellen.



## Pflegeheim im Park, Bonn-Pützchen

Die Adelheid S-Immobilien GmbH & Co KG plant die Errichtung eines Seniorenzentrums auf dem St. Adelheid-Areal in Bonn Pützchen.



Auf Grundlage des Vorentwurfs des Büros Coersmeier Tebroke Architektur GmbH hat soleo\* die Entwurfsplanung erarbeitet und Ende 2019 den Bauantrag eingereicht.

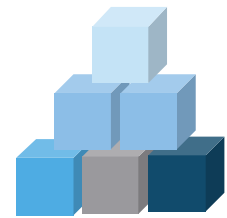
Das Gebäude fügt sich harmonisch in das bestehende Areal. und bietet mit einer stationären Pflegeeinrichtung für 100 Bewohner, einer Tagespflege für 20 Gäste sowie 12 barrierefreien Wohnungen mit Service ein umfassendes Angebot für Senioren. Die Architektur bietet mit ihrer offenen Gestaltung viele Raum- und Blickbezüge in die umgebende Parklandschaft.

Betreiber der Einrichtungen werden die Seniorenzentren der Bundestadt Bonn sein.

# Das Baukastensystem

Eine professionelle Projektentwicklung ist ein komplexer Prozess und die Summe vieler Elemente und Entscheidungen. Was man hiervon nach Abschluss tatsächlich sieht, ist die erfolgreich umgesetzte Planung. Wie sieht der planerische Prozess bei einer Projektentwicklung aus?

novum führt hierzu ein Interview mit der soleo\* Architektin und Sachverständigen für barrierefreies Planen und Bauen Golineh Lorenz.



novum: Wie nähert man sich nun planerisch der Projektentwicklung?

GL: Dies ist tatsächlich die Frage, die sich uns bei unserer täglichen Arbeit stellt.

Zunächst gilt es die Planungsgrundlagen zu klären. Dies umfasst harte Faktoren wie beispielsweise das Bau- und Planungsrecht, Rahmenbedingungen aus der Grundstückssituation bzw. einer Bestandsstruktur oder Vorgaben zu Förderungs- und Refinanzierungsmöglichkeiten. Daneben stehen aber auch die weichen Faktoren wie strategische Ziele und die besonderen Vorstellungen des Initiators.

Als Basis für grundsätzliche Projektentscheidungen erarbeiten wir häufig im ersten Schritt Machbarkeits- oder Planungsstudien zum jeweiligen Vorhaben.

novum: Wie konkret wird die Planung in diesem Schritt?

GL: Zu diesem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung liegen seitens des Auftraggebers häufig nur erste Ideen zur geplanten Nutzung vor („Wohn- und Betreuungsformen im Alter“; „Quartierskonzept“, etc.). Diese Nutzungsformen unterliegen jedoch jeweils streng reglementierten Vorgaben, was beispielsweise refinanzierbare Flächen und Raumprogramme angeht oder strenge massliche Vorgaben, allen voran zur Sicherstellung der Barrierefreiheit.

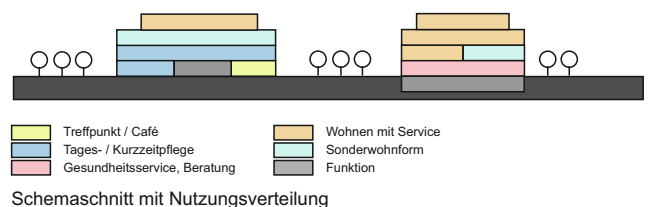
Für uns bedeutet dies, dass wir bei den ersten Schritten möglichst flexibel planen müssen. Das bauliche Konzept muss soweit fixiert werden, dass beispielsweise erste Gespräche mit Behörden möglich sind. Es muss jedoch so flexibel sein, dass bei der weiteren Planung ganz verschiedene Nutzungsoptionen gegeben sind.

Im weiteren Prozess der Projektentwicklung werden diese Optionen geprüft (Standort, Wettbewerb, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität), zumeist in verschiedenen Szenarien. Erst dann kristallisieren sich die tatsächlich zu planenden Nutzungen heraus.

novum: Also strenge Reglementierung kontra Flexibilität – wie gehen Sie damit um?

GL: Um dem gerecht zu werden, haben wir ein „Baukastensystem“ mit Grundmodulen erarbeitet, die ganz unterschiedliche Nutzungen zulassen. Das Grundmodul ist in einem bestimmten Rasterystem erweiterbar. Beispielsweise baut das Grundmodul auf einem Tiefgaragen-Raster auf: 2 Achsen umfassen 3 Stellplätze. In den oberen Etagen umfassen sie eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung, 3-Achsen eine 3-Zimmer-Wohnung oder als größere Einheit zusammengefasst eine Wohngemeinschaft. Auf diesem Raster lassen sich auch ergänzende Mietflächen für Sozialstation, Praxen, Dienstleister und ähnliche, der Versorgung dienende Nutzungen realisieren.

Je nach Projektziel kann das Grundmodul auch beispielsweise ein rollstuhlgerechtes Einzelzimmer sein, auf dessen Raster wir aufbauen.



So können zu einem frühen Planungszeitpunkt viele verschiedene Nutzungsoptionen unter Einhaltung aller Vorgaben sichergestellt werden. Gleichzeitig können Mietflächen und erste Kosteneinschätzungen als Grundlage für eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterschiedlicher Szenarien dienen.

# Verbindliche Bedarfsplanung

## Die Hürden der öffentlichen Vergabe von Pflegeplätzen

Wer sich bundesweit mit Pflgeimmobilien befasst, hat sich damit abgefunden, dass Planung, Bau und Finanzierung stark reglementiert sind und planwirtschaftliche Züge aufweisen.

Unternehmerisches Handeln ist nur bedingt möglich. In einigen Bundesländern ist nun auch die Entwicklung dieser Einrichtungen stark geregelt.

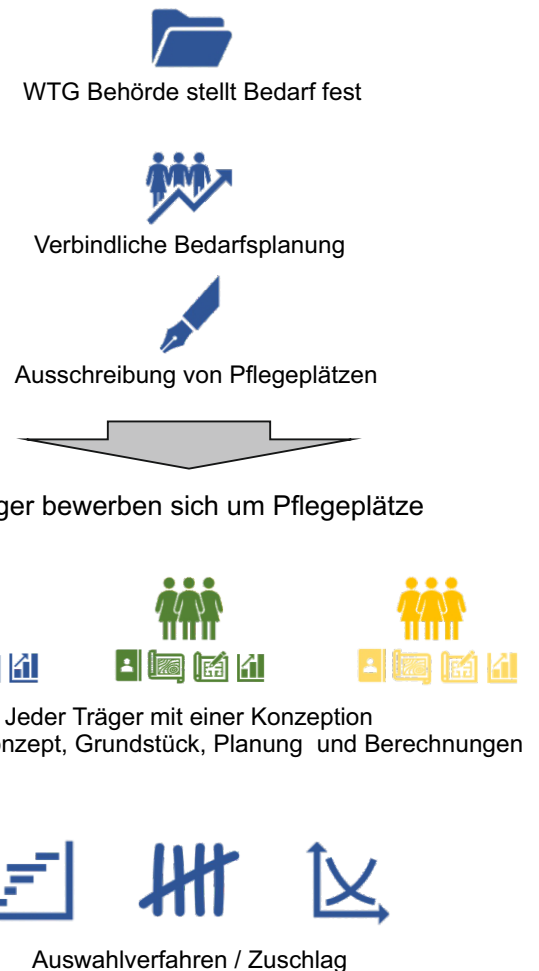
Für Marktteilnehmer in der Immobilienwirtschaft sind die Verfahren der öffentlichen Hand, die bei Vergaben von Planungsleistungen, Liefer- oder Bauleistungen vorgeschrieben werden, nichts Neues. Diese sollen ein gerechtes und für die jeweilige Sache günstiges und geeignetes Ergebnis zeitigen, überdies Korruption verhindern.

In der Entwicklung von stationären Pflegeimmobilien besteht in NRW die Möglichkeit ein ähnliches Verfahren zu wählen, für das sich Kreise und kreisfreie Städte entscheiden können.

Die „verbindliche Bedarfsplanung“ ist in §7 (6) des APG NRW geregelt und gibt vor, dass die Bedarfsplanung „zukunftsorientiert“ einen Zeitraum von drei Jahren umfassen muss. Dies, indem auf Grundlage nachvollziehbarer Parameter dargestellt wird, ob das Angebot der örtlichen Pflegeeinrichtungen den lokalen Bedarf abdecken und in welcher Höhe zur Bedarfsdeckung zusätzliche Kapazitäten erforderlich wären. Ergibt die Bedarfsplanung Unterkapazitäten, legt das APG fest, dass der Bedarf formell festgestellt werden muss und dass der Sozialhilfeträger die Förderung für teil- und vollstationäre Pflegeeinrichtungen bestätigen „kann“.

Die Kommune hat im Folgenden zu klären, ob und welche Maßnahmen zur Sicherung der Weiterentwicklung der Angebote erforderlich sind. Hierbei steht die Entscheidung an, ob die Bedarfsplanung unverbindliche oder verbindliche Gültigkeit erhält.

Ein Kreistags- bzw. Ratsbeschluss muss diesbezüglich zu jeder Bedarfsplanung getroffen werden. Wird eine verbindliche Bedarfsplanung beschlossen, gibt es für die Deckung des ausgewiesenen Bedarfs eine klare Regelung.



Die Durchführungsverordnung zum APG regelt das Verfahren, wie die bestätigten fehlenden Plätze geschaffen werden sollen. In § 27 wird näheres beschrieben und dieses setzt die Kreise unter Druck: „Wenn die verbindliche Bedarfsplanung [...] einen Bedarf an zusätzlichen Plätzen in teil- oder vollstationären Pflegeeinrichtungen ausweist, ist innerhalb eines Monats nach dem Beschluss der Vertretungskörperschaft eine Aufforderung (Bedarfsausschreibung) für Interessensbekundungen von Trägern zur Schaffung neuer Plätze zu veröffentlichen.“

Damit sollen sich interessierte Träger in einer mit der Veröffentlichung festgelegten Frist innerhalb von mindestens zwei bis maximal sechs Monaten mit einer Konzeption für die Schaffung neuer Plätze bewerben. Mit Konzeption ist allerdings nicht nur ein inhaltliches Konzept gemeint, sondern mehrere Dinge müssen vorliegen bzw. erarbeitet werden. Ebenfalls in § 27 wird erläutert, dass „die Konzeption rechtlich zulässig, baufachlich und wirtschaftlich schlüssig“ sein muss.

Dies, „ohne dass aber sämtliche Voraussetzungen (zum Beispiel Grundeigentum, Vertragsabschlüsse)“ vorliegen müssen.

Aus den Erfahrungen mit den von uns bisher bearbeiteten Bewerbungen bedeutet dies für die Bieter einen hohen Aufwand an Zeit und Geld. Die Bewerbungsbedingungen fordern konkret, dass sich der „Träger mit Interesse an der Schaffung von Plätzen“ als erstes ein inhaltliches Konzept erarbeitet bzw. erarbeiten lässt, und dafür eine architektonische Planung erstellen lässt. Diese Planung muss den rechtlichen Vorgaben entsprechen.

Damit ist zweifellos das Planungs- und Baurecht gemeint. In einigen von uns betreuten Fällen hat die Kommune ein Grundstück bereitgestellt und ein vorhandener Bebauungsplan sah schon die Nutzung für Gemeinbedarf also auch Pflege vor. In den anderen Fällen muss der Bewerber ein geeignetes oder zum Verkauf stehendes Grundstück finden, dessen Planungsrecht ein Pflegeheim und das benötigte Volumen zulässt. Als weitere Planungsgrundlage werden mit Bezug auf §10 der APG DVO Pläne im Maßstab 1:100 mit der erforderlichen Planungstiefe gefordert. Dieser Planungsstand entspricht in seiner Tiefe eigentlich der eines Bauantrags. Dann sollte alles auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit mit Zahlen versehen werden.

Für einen Betreiber ohne entsprechende Fachabteilung ist diese Aufgabe, neben dem derzeit turbulenten Tagesgeschäft nicht zu meistern. Hier empfiehlt sich die Inanspruchnahme von Fachleuten. Wenn nun also die Konzeption und die damit verbundenen Themen vom Träger selbst oder vom kompetenten Dienstleister abgearbeitet worden sind, wird der Beitrag eingereicht.

Da sich in der Regel um die ausgeschriebenen Pflegeplätze mehrere Träger bewerben ist das Auswahlverfahren ebenfalls festgeschrieben.

Den Zuschlag soll erhalten wer: „die am besten geeignete Interessensbekundung“ erarbeitet hat.

Bei den zur Zeit von und für Träger erarbeiteten Bewerbungen zeigt sich, dass der Anforderungskatalog für die Konzeption zur Interessensbekundung in jeder Kommune sehr unterschiedlich gehandhabt wird. Die eine Kommune wünscht sehr detaillierte Ausarbeitungen, was für den Betreiber aufwendig und



zeitintensiv ist. Andere wollen lediglich prinzipielle Angaben, die praxisnäher sind, da sich Planungen und Programme ändern können, also flexibel sein müssen. Die eine Kommune sieht das Verfahren distanziert und ohne viel Kommunikation, die andere bemüht sich um den Dialog mit den Bewerbern, um geeignete Lösungen zu bekommen. Die Auswertung der eingereichten Konzeptionen geschieht bei allen über einen vorher beschriebenen Punktekatalog in dem die Gewichtung der einzelnen Kriterien festgelegt ist. So kann der Bewerber nach dem Zuschlag für die fehlenden Pflegeplätze objektiv das Entscheidungsverfahren nachvollziehen.

Wie eingangs erläutert befinden wir uns in einem reglementierten Markt. Das in NRW eingeführte Bewerbungsverfahren befördert diesen Charakter. Die detaillierten Verfahrensschritte verstärken diese Bestrebungen. Ein hoher zeitlicher Aufwand, verbunden mit Aufwendungen für Konzepterstellung und Planung sowie die Akquisition eines Baugrundstücks lassen das Verfahren für den Träger zu einem zeitintensiven und nicht ganz billigen Projekt werden, dessen Erfolg er nicht vorhersehen kann.

Ähnlich einer Bauleitplanung, bei der durch vorgegebene Grundstücksgrößen Sozialpolitik betrieben werden kann, kann durch das Bewerbungsverfahren um Pflegeplätze Pflegepolitik betrieben werden. Ob dies immer dem tatsächlichen Bedarf entspricht oder eher nach Kassenlage erfolgt bleibt offen.

Das andere Extrem also keine Regelung, so wie teilweise auf dem Immobilienmarkt, wäre ein freies Spiel der Kräfte, auf das Kommunen und Sozialhilfeträger nur schwer Einfluss nehmen können. Wie so oft liegt wohl die Wahrheit in der Mitte.

# Standort- und Wettbewerbsanalyse mit Fokus auf die Projektentwicklung

Die professionelle Projektentwicklung von Sozial- und Gesundheitsimmobilien ist eine komplexe strategische Aufgabe. Diese beginnt bei der Bewertung des bestehenden, der Einschätzung eines potenziellen oder der Suche nach einem neuen Standort. Spezialisierte Geoanalysen unterstützen die Entscheidungsfindung rund um die Themen Lage, Markt und Bedarf.

## Standortanalyse

Die Begebenheiten des Standortes und der Umgebung tragen maßgeblich zum Erfolg eines Projektes bei. Standortanalysen dienen hierbei der Betrachtung der Mikro- und Makroebene und liefern wichtige Informationen zu den Themen Erreichbarkeit, infrastrukturelle Ausstattung und Grundstückseignung. Wichtig hierbei ist es, die ganzheitliche Perspektive zu betrachten, so dass alle potenziellen Nutzergruppen (Bewohner, Besucher, Beschäftigte) mit einbezogen werden.

## Analyse des Einzugsgebietes

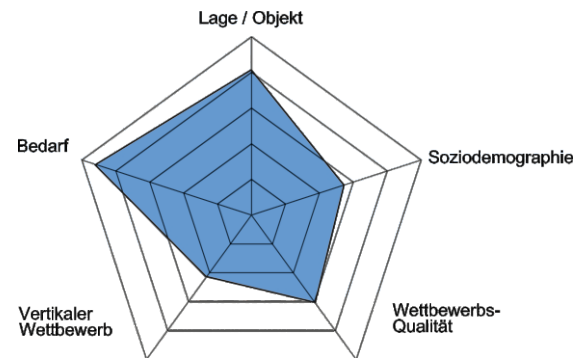
Eine Analyse des Einzugsgebietes ist die optimale Ergänzung und / oder Vorbereitung für weitere Untersuchungsschritte. Die gewonnenen Informationen können zur Steuerung einer Marketingstrategie und der Analyse des bestehenden Netzwerkes herangezogen werden. Zeitanalysen zeigen zudem Trends und Entwicklungen, so dass frühzeitig auf Nachfrage-trends reagiert werden kann. Im Rahmen einer Expansionsstrategie helfen Herkunftsanalysen sowohl bei der Identifikation von Bedarfsregionen, in denen die mögliche Kundschaft überdurchschnittlich vertreten ist, als auch bei der Bestimmung des Kerngebietes zum Ausbau der Marktposition.

## Wettbewerbsanalyse

Sind die Mitbewerber bekannt und wo stehen die Wettbewerber im Vergleich?

Eine Wettbewerbsanalyse dient der Untersuchung der Konkurrenzsituation in der Umgebung und bewertet die Qualität sowie das Angebot und die preisliche Gestaltung der Bestandseinrichtungen.

Die Analyse kann auf Grundlage von Datenbanken erfolgen. Zudem kann durch Field-Research (Erhebung vor Ort) die Konkurrenz auch in Hinsicht auf den baulichen Wettbewerb analysiert werden.



Kategorie	Beurteilungsergebnis	abgestimmte Gewichtung	Teilergebnis
Lage / Objekt	7,05	23%	1,62
Soziodemographie	6,00	18%	1,08
Wettbewerbsqualität	5,30	23%	1,22
Vertikaler Wettbewerb	6,60	13%	0,86
Bedarf	8,00	23%	1,84
Gesamt		100%	6,62

Auszug aus einer soleo\*-Standort- und Wettbewerbsanalyse, Betrachtung und Bewertung der fünf häufigsten Kategorien

## Personal quantifizieren

Während das Arbeitskräftepotential auf Grund des demographischen Wandels stetig sinkt, steigt die Zahl der Pflegebedürftigen sowie die Nachfrage nach professionellen Dienstleistungen. Der Mensch wird einmal mehr zur wichtigsten Ressource des Unternehmens, denn gute Pflege bzw. umfassende Service-Dienstleistungen brauchen Zeit und Zuwendung. Nach Identifizierung des relevanten Personalmarktes sowie des Arbeitskräftepotential ist eine Strategie zur Personalgewinnung entscheidend für den Erfolg des Projektes.





### Analyse der Bedarfsrelevanten Faktoren

Ein vorhandener Bedarf am Standort kann nicht allein durch theoretische Berechnungsmodelle bestimmt werden. Als Vorbereitung auf die Bedarfsrechnung, ist es daher notwendig, verschiedene - i. b. für Sozial- und Gesundheitsimmobilien relevante - Eigenschaften der Umgebung auszuwerten. Hierzu dienen amtliche Statistiken sowie professionelle Datenbanken. Ergänzende Vor-Ort Analysen können dabei die Ergebnisse noch projektspezifischer präzisieren.

### Bedarfsrechnung

Für die Bedarfsberechnung gilt es zunächst das relevante Einzugsgebiet zu definieren. Je nach Standort kann das Gebiet sich auf Stadtteile, die ganze Stadt oder den Landkreis erstrecken. Mittels erprobter Berechnungsmodelle wird die spezifische Bedarfsituation für die jeweiligen Wohn- und Betreuungsformen im Alter bewertet. Ergebnis der Bedarfsrechnung ist eine Aussage über den vorhandenen und zukünftigen Bedarf bzw. auch einen etwaigen Überhang, sie ist somit grundlegend für eine belastbare Wirtschaftlichkeitsanalyse.

### Für jeden Anspruch die passende Analyse

Abhängig von Projektgröße und Projektstand sollte der sinnvolle Umfang der erforderlichen Analysen definiert werden. Dies reicht von Kurzanalysen im Rahmen von Scoringmodellen bis zu umfassenden Standort- und Wettbedarfsanalysen mit der Beschreibung ganzer Entwicklungsräume, beispielsweise auf Kreisebene, zur Bestimmung eines geeigneten Mikrostandortes.

Nachfolgend werden die verschiedenen Analysemodelle und deren geeigneter Einsatzbereich erläutert.

#### □ Kurzanalyse Bedarf

Kurze, übersichtliche Darstellung der wichtigsten Rahmendaten und der Bedarfssituation auf Grundlage einer Desktopanalyse. Geeignet für einen kurzen Überblick der Standortqualität.

#### □ Standort- und Wettbewerbsanalyse

Umfassende Analyse mit ausführlicher Darstellung auf Makro- und Mikroebene sowie bedarfsrelevanter Faktoren, detaillierte Beschreibung der Konkurrenzsituation und erläuterte Bedarfsberechnung. Geeignet für einen umfassenden Überblick zur Beurteilung neuer Chancen und Bedarfe am definierten Markt.

#### □ Scoringmodelle

Zusammenstellung entscheidungsrelevanter Fakten, in Form von Grafiken und Kartenmaterial. Geeignet für den systematischen Vergleich mehrerer Standorte durch objektive und vereinheitlichte Bewertungsmethoden.

Standort- und Wettbewerbsanalysen schaffen Klarheit über die Lagequalität und das Nachfrageverhalten im definierten Einzugsgebiet sowie über die Marktposition und die strategische Ausrichtung der Konkurrenz. Zudem können zukünftig absehbare Gegebenheiten am Makro- und Mikrostandort identifiziert und entsprechend ihrer Bedeutung für den jeweiligen Marktsektor beurteilt werden.

Die gewonnenen Ergebnisse schaffen wertvolle Entscheidungsgrundlagen für die strategische Ausrichtung und Entwicklung der eigenen Projektentwicklung und mindern so das Risiko einer Fehlplanung am örtlichen Bedarf vorbei.

## Zukunft gestalten aus Sicht eines Bauherrn

Das Evangelische Christophoruswerk e.V. mit Sitz in Duisburg ist Duisburgs größter Träger im Bereich ambulanter und stationärer Altenhilfe sowie bei Hilfen mit Demenz. Der Verein hat sich in der Wahrnehmung christlicher Verantwortung den Dienst am Menschen im Sinne diakonischen Handelns zur Aufgabe gemacht. Die Begleitung von Menschen im Alter und Menschen mit Behinderung stellt einen Schwerpunkt in der Arbeit dar, die auf eine langjährige Tradition zurückblickt.

novum führte ein Gespräch über Zukunft der Pflege und erfolgreiche Unternehmensstrategie mit



Tim Liedmann  
Vorstand des  
Christophoruswerkes

novum: Die Anforderungen an Wohnen und Pflege im Alter sind einem steten Wandel unterlegen. Bitte nennen Sie die 3 wichtigsten Aspekte, die aus Ihrer Sicht zukünftige Entwicklungen maßgeblich bestimmen werden?

**TL:** An erster Stelle steht sicherlich der Fachkräftemangel. Auch wenn die Absenkung der Fachkraftquote kommt, so steigt doch die absolute Zahl der benötigten Fachkräfte trotzdem an. Versorgung für Pflegebedürftige muss grundsätzlich mit mehr Pflegenden erfolgen.

Den Trend zum individualisierten und technisch unterstützten Wohnen spüren wir sehr deutlich. Viele Menschen, die vor Jahren noch in eine stationäre Pflegeeinrichtung gezogen wären, werden heute unter Einsatz unterschiedlicher Hilfsmittel selbstbestimmt in ihren eigenen oder unseren Wohnungen versorgt. In Duisburg und anderen großen Städten des Ruhrgebietes fehlt es auf absehbare Zeit an für diese Personengruppe geeignetem Wohnraum. Damit allein ist es aber nicht getan. Menschen brauchen Gemeinschaft, das hat die Corona-Krise uns schmerzhaft aus einer anderen Perspektive vor Augen geführt. Ich glaube ein weiterer wesentlicher Meilenstein für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wohnen und Pflege wird mit einer potenziellen Reform der Pflegeversicherung gesetzt. Spätestens mit der Zunahme

der Diskussion um den Sockel-Spitze-Tausch und die Verteilung der finanziellen Lasten von Pflegebedürftigkeit wird eine gesamtgesellschaftliche Debatte über die Kosten und die Versorgungsstruktur in der Pflege ihren Höhepunkt finden.

novum: Wie richtet sich das Christophoruswerk auf diese Herausforderungen strategisch aus?

**TL:** Zum einen stellen wir uns durch die Flexibilisierung von internen Prozessen und Strukturveränderungen auf die vielfältigen Herausforderungen ein. Wir stellen beispielsweise sicher, dass Pflegebedürftige und Angehörige über unsere zentrale Beratung auf Ebene des Vorstandes gehört werden und ihre Perspektive in unsere strategischen Überlegungen einfließt. Darüber hinaus digitalisieren wir eine Vielzahl unserer Prozesse um schneller und flexibler arbeiten zu können.

Zum anderen passen wir unser Leistungsangebot ganz praktisch an die veränderten Anforderungen an. Wir investieren in Bedarfe wie Spezialangebote für Blinde, Gehörlose, Junge Pflegebedürftige und Suchterkrankte. Darüber hinaus planen wir, in den kommenden Jahren in ca. 200 weitere Wohnungen zu investieren. Dabei wollen wir uns jedoch nicht der aktuellen Baukonjunktur geschlagen geben, sondern als gemeinnütziger Träger zunehmend die Angebote der Wohnraumförderung in Anspruch nehmen. Dabei legen wir viel Wert auf die Vernetzung der einzelnen Angebotsbestandteile. Unser Anspruch ist es, nicht ausschließlich Wohnraum sondern eine ganzheitliche, flexible Versorgung anzubieten.

novum: Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Elemente, um Vorhaben zielführend zu realisieren?

**TL:** Neben der bereits angesprochenen Unternehmensstruktur, die zu dieser Strategie passen sollte, benötigen wir insbesondere Grundstücke und finanzstarke Partner, die uns begleiten. Darüber hinaus müssen wir Ressourcen freistellen, die sich explizit mit der Unternehmensentwicklung befassen, das kostet Geld, das durch keinen Kostenträger refinanziert wird, wird der Bedeutung der Aufgabe aber gerecht.

novum: Welche Anforderungen an Grundstücke stellen Sie bei Neubau?

TL: Wenn wir wünschen könnten, würden wir immer gerne mehr als ein Gebäude auf einem Grundstück errichten.

Daher sollte das Grundstück eine Mindestgröße haben. Darüber hinaus achten wir darauf, dass die notwendige Infrastruktur wie Ärzte, Therapeuten, Apotheken, etc. von diesen Grundstücken gut zu erreichen ist. In einem Ballungsgebiet wie Duisburg tut man sich diesbezüglich zum Glück nicht so schwer.

novum: Gibt es Aufgaben, für die Sie externe Expertise benötigen bzw. Unterstützung wünschen?

TL: Die Digitalisierung von Prozessen sollte man nach meinem Dafürhalten nicht ohne externe Unterstützung umsetzen. Dies nicht nur, weil IT ein schwer greifbares und kostenintensives Thema ist, sondern weil uns in der Praxis Unmengen an Schnittstellen und Fragestellungen mit unterschiedlichen Dienstleistern, Herstellern, Supportern, etc. begegnen, deren Steuerung und Management durch einen externen

## Ersatzneubau Haus Elisabeth Bonn

Die Seniorenzentren der Bundestadt Bonn (SZB) planen die Errichtung einer stationären Pflegeeinrichtung für 100 Bewohner in Bonn Ippendorf.

Das Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren ist in seiner Bausubstanz und Gebäudestruktur nicht tragfähig für einen Umbau zu einer modernen Pflegeeinrichtung.

Daher entschieden die SZB, einen Ersatzneubau zu errichten. Das Grundstück bietet mit ca. 26.000 m<sup>2</sup> ausreichend Grundfläche, so dass der Neubau neben dem Bestand errichtet werden kann. Die soleo\* GmbH wurde in einem öffentlichen Vergabeverfahren als Generalplaner für die Umsetzung des Projektes gewählt.

In einer intensiven Planungszeit wurde gemeinsam mit den Vertretern der SZB eine Einrichtung für ein modernes Wohn- und Pflegekonzept erarbeitet. Dem Bauherrn war es hierbei wichtig, dass von Beginn der Planung an sowohl die räumlich-baulichen und wirtschaftlichen Faktoren, als auch die funktionalen und pflegerischen Aspekte berücksichtigt werden. So wurde das Projekt in einem interdisziplinären Arbeitskreis gemeinsam entwickelt.

Projektmanager bedient wird. Darüber hinaus greifen wir speziell bei der Entwicklung von Grundstücken auf externe Unterstützung zurück. Wir benötigen jemand, der die Blaupause der strategischen immobilienseitigen Entwicklung mit den entsprechenden zu erwerbenden Grundstücken in Einklang bringt.

novum: Erfolgreiche Kooperation mit externen Dienstleistern zeichnet sich aus durch.....

TL: Flexibilität. Die Gedankenfreiheit, die wir als Träger in der Weiterentwicklung unseres Leistungsportfolios haben, sollte sich mit einem Dienstleister realisieren lassen, der auch nach der dritten Projektrunde bereit ist, die vierte Variante abzubilden. Es wäre fatal, wenn wir unsere Kreativität dadurch einschränken würden, dass wir beispielsweise nur eine Variante der Planung bezahlen wollen. Darüber hinaus legen wir viel Wert auf persönliche / visuelle Kommunikation und eine Kostenberechenbarkeit.



Geplant ist ein 3-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und einem „H“-förmigen Grundriss. Jeder Gebäudeflügel umfasst eine Wohngruppe für 10-15 Bewohner, die großzügigen Gemeinschaftsräume sind zum Garten nach Süden hin orientiert.

Uns ist es gelungen, das Gebäude so zu optimieren, dass trotz der knapp bemessenen, anererkennungsfähigen 53 m<sup>2</sup> NRF/ Bewohner, ein Großteil der Nutzflächen der Wohnqualität für Bewohner zugute kommt. So sind die Bewohner-Zimmer und Gemeinschaftsflächen deutlich größer bemessen, als nach WTG gefordert.

Auch der Aspekt der Nachhaltigkeit war wichtig, so wird das Gebäude nach KfW55-Standard errichtet. Der Bauantrag wurde Ende 2019 eingereicht und das Projekt wurde in den städtischen Gremien bereits positiv verabschiedet.

Baubeginn ist für 2021 geplant.

## soleo\* veranstaltet WEBINARE

Unsere für das Frühjahr und Sommer geplanten Seminarreihen mussten wir aufgrund der Umstände um COVID-19 vorerst aufschieben. Statt dessen hat sich auch für uns die Option von Online-Seminaren als geeignete Alternative herausgestellt. Ob gemeinsam mit Partnern oder unter eigener Flagge wurden bzw. werden noch Seminar-Reihen zu folgenden Themenbereichen angeboten:



- Architektur in Krisenzeiten  
Bauliche Anpassung von Pflegeeinrichtungen an RKI-Empfehlungen zur Infektionsprävention
- Projektentwicklung - zukunftsfähig ausrichten!
- Projektentwicklung - zukunftsfähig planen!
- Projektentwicklung - zukunftsfähig umsetzen!

Weitere Informationen erhalten Sie im Rahmen unseres Newsletters oder auf unserer homepage

„Corona-Prävention im Pflegeheim“  
Prof. Kurt Dorn und soleo\* Architekt Stephan Janßen  
Webinar gemeinsam mit CarInvest und Vincentz Verlag

## Sag zum Abschied leise gar nichts

Das gelingt uns zum Ende eines langen gemeinsamen Weges mit Lars Reuter nicht. Als Prokurist und Fachmann für Beratung im Bereich von Sozial- und Gesundheitsimmobilien hat er in den zurückliegenden 10 Jahren das Unternehmen weiterentwickelt. Innovative Unternehmensideen wurden von ihm operativ umgesetzt und gesteuert.

Er hat das Unternehmen in den letzten 10 Jahren nicht nur mitgeprägt sondern auch Sorge getragen, die Beratungsqualität und Beratungsleistungen im soleo\*-Team fest zu verankern.

Die Geschäftsführung sagt Lars Reuter laut und deutlich und von Herzen Dankeschön für seinen großartigen und erfolgreichen Einsatz.



Das soleo\*-Team wünscht Herrn Reuter in seiner neuen beruflichen Aufgabe alles Gute und viel Erfolg!

---

Ausgabe: Nr. 17 - Juni 2020  
Herausgeber: soleo\* GmbH  
Hansaallee 249  
D-40549 Düsseldorf  
www.soleo-gmbh.de  
Redaktion: Golineh Lorenz, soleo\* GmbH  
Fotos: soleo\* GmbH, Adobe-Stock, Pixaby

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