

# Planen und Bauen von Sozialimmobilien

*Wohnen im Alter – so wie ich will*

TEXT: ELLEN WAPPENSCHMIDT-KROMMUS

Die Vorstellungen von einem guten Leben im Alter sind so vielfältig, wie die Menschen und ihre jeweiligen Lebenspläne. Die Vielfalt von Wohnangeboten und Versorgungsstrukturen ist eine Antwort auf diese Entwicklungen. Die in Studien festgestellten Prämissen für das eigene Altwerden lässt sich wie folgt zusammenfassen: Selbstbestimmt wohnen und leben, in der vertrauten Wohnung und Umgebung, so lange wie möglich, am liebsten bis zum Lebensende.

## Ausgangssituation

Aufgenommen wurde dieser immer wieder geäußerte Wunsch in den Reformen der Pflegeversicherung, in den Landesheimgesetzen und in den kommunalen Pflegeplanungen. Mit dem Pflegestärkungsgesetz (§ 9 SGB XI) wurde den Ländern die kommunale Steuerung der Versorgung übertragen. Die Länder sind verpflichtet für eine leistungsfähige, zahlenmäßig ausreichende und wirtschaftlich pflegerische Versorgungsstruktur zu sorgen. Das Nähere zur Planung und Förderung von Pflegeeinrichtungen und Versorgungsstrukturen wird durch Landesrecht bestimmt. Die 16 Länder haben Verordnungen erlassen, wodurch die Kommunen verpflichtet sind, in regelmäßigen Abständen den aktuellen Versorgungsstand zu ermitteln, Lücken oder Überkapazitäten auszuweisen und Maßnahmen für eine zielgerichtete Steuerung zu entwickeln.

Für die Akteure in der Pflegewirtschaft bieten diese inzwischen sehr aussagekräftigen kommunalen Bedarfsplanungen einen guten Überblick über den regionalen Markt. Für die eigenen Unternehmensstrategien lassen sich Chancen und Begrenzungen ableiten, um eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der Angebote und Dienstleistungen vornehmen zu können.

Besonders zielführend sind die inzwischen sehr lokal orientierten Analysen einer Kommune, die kleinteilig für einzelne Stadtteile differenzierte Daten und Fakten wie Prognosen liefern.

Unverzichtbar sind diese Informationen für jede Pflegeeinrichtung, sobald die Absicht besteht, zu investieren, sei es in Umbau und Sanierung, in Neubau oder Expansion des Unternehmens.

Wie oben bereits erwähnt, wünschen Menschen im Alter mit und ohne Pflegebedarf, in ihrer Wohnung oder bei Umzug zumindest im gewohnten und vertrauten Umfeld zu verbleiben. Unter vertrautem Umfeld wird heute der Stadtteil oder noch enger das Wohnquartier verstanden.

In fast jedem der 16 Landesheimgesetze wird auf diesen wichtigen Sozialraum verwiesen, den es gilt in der Arbeit mit Menschen mit Pflegebedarf zu beachten. Die Wohn- und Pflegeeinrichtungen sind angehalten, sich diesen Sozialräumen zu öffnen, um soziale Teilhabe zu ermöglichen und zu fördern. Andererseits hat die Öffnung in den Sozialraum das Ziel, im Quartier Menschen in der eigenen Häuslichkeit Unterstützung im Alltag zu bieten, um ihnen mit mobilen und individuellen Hilfen den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen und pflegende Angehörige zu entlasten, um die familiären Ressourcen so lange wie möglich zu erhalten.



QUELLE: FREEPIK.COM

## Konsequenzen

Die Herausforderungen für Akteure in der Pflegewirtschaft besteht darin, Angebote stadtteil- und quartiersbezogen auszurichten, um Wünsche und Bedarfe zukünftiger Zielgruppen adäquat zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass an verschiedenen Standorten kleinere Einrichtungen entstehen werden, die dem Quartiersgedanken folgen und bedarfsorientierte Angebote entwickeln.

Aus dieser Entwicklung heraus sind heute bereits viele innovative Wohnformen entstanden, wie das Wohnen mit Pflegebedarf im "Betreuten Wohnen" oder "Wohnen mit Service" mit sehr differenzierten Konzepten, sowie die verschiedenen Wohngemeinschaften mit ambulanter Betreuung und Versorgung für bestimmte Zielgruppen.

Pflegeeinrichtungen im Bestand entwickeln im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen eine quartiers- und bedarfsorientierte Neuausrichtung, indem Plätze der stationären Pflege mit teilstationären und ambulanten Wohn- und Betreuungsangeboten unter einem Dach entstehen. Echte Versorgungszentren, die den Bedarf in einem Quartier in vielfältiger Hinsicht abdecken und auch die im Umfeld wohnenden Menschen mit Hilfebedarf zielgerichtet unterstützen und fördern. Vermehrt werden generationsübergreifende Angebote integriert, um der Begegnung von Jung und Alt eine Chance zu geben und das Miteinander der Generationen zu fördern.

## Räume für Begegnung und Beratung

Alle Einrichtungen im Quartier benötigen unabhängig der spezifischen Konzeption, Räume im Innenbereich wie in den Außenflächen, die zur Begegnung einladen, Kommunikation fördern und Teilhabe ermöglichen.

Dies können Räume für Quartierstreffs sein, wo Nachbarn, Menschen aus dem Umfeld und Bewohner\*innen zusammen treffen, mit und ohne gezielte Aktivitäten oder Programm. Ein offener Mittagstisch kann ebenso zielführend sein, wie Einladungen zu Sport- und Bewegung, Kultur- und Bildungsangeboten oder praktisches Werken. Im Außengelände fördern Spiel- und Bewegungsflächen gestaltet als Generationengarten das Miteinander von Jung und Alt, Gemüse- und Blumenbeete laden zum gemeinsamen Gärtnern ein und kleine Tiergehege schaffen Betätigungsmöglichkeiten und neue Kontakte.

Alle Akteure in der Pflege kennen den wachsenden Bedarf an Information und Bedarf rund um die Themen Wohnen im Alter mit und ohne Pflegebedarf. Die individuellen Lebenspläne

und Vorstellungen treffen auf eine Vielfalt von Angeboten und Diensten. Hier bedarf es gezielter Beratung, um eine der jeweiligen Lebenssituation adäquate Lösung zu finden. Für die Beratung braucht es räumlicher aber vor allem personeller Ressourcen zur Zielerreichung. Insbesondere die Finanzierung von Beratungsangeboten vor Ort im Quartier erfolgt noch häufig auf Modellbasis, eine Regelfinanzierung muss sich entwickeln, um dem Beratungsbedarf individuell, situationsbezogen und zugehend Rechnung tragen zu können.

## Der Weg von der Idee bis zur Realisierung

Jedes Quartier ist einmalig, wird bestimmt von den Menschen, die in ihm wohnen und leben sowie den Akteuren der Infrastruktur, Wirtschaft, Dienstleistungen etc. Damit wird jedes Vorhaben im Rahmen von Wohnen, Pflege und Betreuung bzw. örtlicher Versorgung einzigartig. Die Projektentwicklung von der Idee bis zur Realisierung ist komplex und verläuft in verschiedenen Projektschritten.

### 1. Konzeptentwicklung

Die Idee, ausgelöst oft durch eine Modernisierungsmaßnahme, Anpassung an neue gesetzliche Bestimmungen oder Weiterentwicklung des Unternehmens, geht in der Regel einher mit Baumaßnahmen.

Vor Beginn einer Planung steht die Festlegung der Zieldefinition, wodurch die Inhalte des Vorhabens bestimmt werden. Die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes ist unausweichlich mit folgenden Elementen:

- Ziel und Intention des Vorhabens
- Beschreibung der Nutzungsarten
- Definition der Zielgruppe(n)
- Festlegung von Art und Umfang der Leistungen/Angeboten
- Erstellung eines Raumprogramms
- Beschreibung der benötigten Personalressourcen

### 2. Potenzialanalyse

Bezogen auf die konzeptionellen Eckpunkte und die identifizierten Nutzungen im Vorhaben ist die Potenzialanalyse ein wichtiger Baustein. Unter Einbindung der oben beschriebenen kommunalen Bedarfsplanung wird der Standort unter festen Kriterien bewertet und die Wettbewerbslage analysiert. Die Ergebnisse zeigen auf, ob das Vorhaben am Standort zukunftsfähig sein wird, welche Chancen und Potenziale gegeben sind. Auf dieser Grundlage kann das Projekt zielgerichtet weiter-

entwickelt werden, sofern die Ergebnisse keine "Fehlplanung" befürchten lassen.

### 3. Machbarkeitsstudie

Auf der Grundlage der erstellten Konzeption erfolgt eine erste Planungsstudie. Diese berücksichtigt das Grundstück bzw. die Bestandsimmobilie mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen und entwirft für die im Konzept definierten Nutzungen unter Beachtung der hierfür geltenden gesetzlichen Vorgaben einen ersten Plan. Die Idee des Vorhabens erhält Gestalt, indem Gebäudestrukturen, Flächen und Raumarten und -größen dargestellt werden.

Mit dem Planentwurf werden erste Kennzahlen erarbeitet, die eine Kosteneinschätzung für das Vorhaben zulässt und somit den Entscheidern für das weitere Vorgehen im Projekt eine wichtige Entscheidungshilfe liefert.

### 4. Planung

Mit der Entscheidung, auf den vorliegenden Grundlagen das Projekt fortzusetzen, steht im nächsten Schritt die Beauftragung eines Planungsbüros für die nach HOAI definierten Leistungsphasen 1-4 an. Die Planung wird bis zur Baugenehmigung auf Grundlage der bereits erarbeiteten Projektschritte entwickelt. Mit Erstellung der Planentwürfe wird empfohlen, frühzeitig die Genehmigungsbehörden zu kontaktieren und über das Vorhaben zu informieren. Konkrete Abstimmungsverfahren sind einzuleiten und zeitnahe Absprachen zu treffen, um das Ziel der Genehmigung im Zeitplan erreichen zu können.

Mit dem Planungsauftrag bis Leistungsphase 4 ist die Kostenschätzung des Vorhabens eingeschlossen. Somit geben die Kosten entsprechend des einzelnen Planungsstandes Auskunft über die zu erwartenden Baukosten.

Aktuell sind in der Planung nicht nur die konzeptionellen und heimrechtlichen Aspekte zu beachten, sondern die Aspekte Energieeffizienz, Umwelt- und Klimaschutz und Nachhaltigkeit, die zunehmend an Bedeutung gewinnen. Zusätzlich zu den bereits heute einzubeziehenden Fachingenieuren für Statik, Haus- und Betriebstechnik, Lärmschutz, Brandschutz u.a. ist seit 2020 die Einbeziehung von Energieeffizienzexperten erforderlich und demnächst braucht es Nachhaltigkeitsexperten, die die Nachhaltigkeit des Gebäudes testieren müssen. Selbstverständlich wirken sich diese vielfältigen Anforderungen

sowohl auf die Planung als auch auf die Baukosten aus. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, dass die energetischen und nachhaltigen Maßnahmen mit Planungsbeginn entwickelt werden und nicht separat zu einem späteren Planungsstand eingebracht werden. Umplanungen und Änderungen sind die Folge, die in der Regel mit zusätzlichen Kosten verbunden sind.

Bereits im frühen Planungsstadium sind mögliche Förderprogramme zu sichten und für das Vorhaben auszuwerten. Die Voraussetzungen für finanzielle Förderungen greifen nicht selten sowohl konzeptionelle als auch bautechnische Aspekte auf. Spätere Änderungen, um diese Voraussetzungen für eine wirksame Beantragung von Fördermitteln zu erfüllen, sind in der Regel mit erheblichem Aufwand und zusätzlichen Kosten verbunden, mit Einfluss auf den vereinbarten Zeitplan.

Allen Förderprogrammen liegt die Vorgabe zugrunde, dass ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn nicht erlaubt ist, d.h. es darf nicht gebaut werden, solange der Förderbescheid nicht vorliegt. Die Entscheidung über die Förderbewilligung ist von den Organisationen bei den Fördergebern abhängig, oft werden konkrete Antragsfristen vorgegeben und Beratungen und Entscheidungen finden nach einer festen Struktur statt in zeitlich großen Abständen. Hier ist Geduld und Ausdauer gefragt und gleichzeitig eine lange Vorlaufphase bis zum Baubeginn.

### 5. Ausführung

Mit Vorlage aller Genehmigungen geht das Projekt in die Realisierung. Die Ausführungsplanung ist zu beauftragen und im nächsten Schritt steht mit der Ausschreibung die Auswahl von Bauunternehmen an.

Bei der Suche nach Kosteneinsparungen stellt sich die Frage, inwieweit man überhaupt als Bauherr in den einzelnen Projektstufen Einfluss auf das Projekt insbesondere die Wirtschaftlichkeit nehmen kann. Mit der Bestimmung des Bauprogramms, der Projektziele sind die Leitplanken für die Wirtschaftlichkeit montiert. Den Preis für Bauprodukte kann man als Bauherr kaum beeinflussen.

Als aktuelles Trendthema für das Bauen wird der Modulbau oder das Serielle Bauen beworben. Von Kritikern wie auch von Befürwortern wird geäußert, dass diese Bauweise zwar eine höhere Qualität als konventionelles Bauen liefert, nicht oder nur in ganz seltenen Fällen günstiger als die konventionelle Bauweise ist. Der Vorteil liegt in der Bauzeit, durch

Vorfertigungsgrad werden kurze Montagezeiten ermöglicht. Zurzeit wird auf dem Feld des Seriellen Bauens viel experimentiert. Auch für die Modernisierung von Gebäuden werden dazu Produkte angeboten. Die Verwendung ist hier im Einzelfall zu prüfen.

Um das Know-How eines Bauunternehmens bei der Projektrealisierung zu nutzen und um darüber hinaus wirtschaftliche Lösungen zu finden, empfiehlt Prof. Dorn, Dipl. Ing. Architekt, "soleo"-Geschäftsführer, das Unternehmen schon frühzeitig einzubinden. Sinnvollerweise schon während der Planungsphase. Aus dieser Erkenntnis entstand das Baupartnermodell. Darunter versteht man die Einbindung von zwei bis drei Generalunternehmern, die schon während der Entwurfsphase des Planungsteams die Planung begleiten. Die Auswahl der Firmen geschieht über ein Qualifikationsverfahren. In der Entwurfsphase erarbeitet jeder Unternehme seine Anmerkungen hinsichtlich wirtschaftlicher Ausführungsmethoden. Nach Abschluss dieser Phase legen die Unternehmen ihren Angebotspreis vor. Der Unternehmer mit dem günstigsten erhält den Bauauftrag, die anderen ggf. eine Aufwandsentschädigung.

Im Grunde geht es bei dieser Methode darum frühzeitig zwischen allen Projektbeteiligten Vertrauen zu schaffen. Der Unternehmer wird schon während der Entwurfsplanung in das Projekt eingebunden und tauscht sich mit Architekten und Fachingenieuren über die Planung aus, bringt seine Praxiserfahrung kostenoptimierend in das Projekt ein. Vor dem endgültigen Vertragsabschluss ist somit das "Bau-Soll" klar und jeder der Projektbeteiligten weiß, was er zu erwarten hat. Der Vorteil dieses Konzeptes ist die exakte Klärung des Vertragssolls und die Fixierung des Pauschalpreises bei definiertem Fertigstellungstermin. Ein in heutiger Zeit zusätzlicher positiver Effekt entsteht dadurch, dass der Generalunternehmer in der Regel auf Nachunternehmer zurückgreift, denen er schon lange als Auftraggeber verbunden ist. Die Zusammenarbeit ist erprobt, bewährt und damit unkompliziert. Das erspart dem Bauherrn sich als Auftraggeber aufwendig um Angebote von Einzelfirmen zu bemühen, die den Bauherrn als einmaligen Auftraggeber ansehen, und kein großes Interesse an solch einer Beauftragung besteht.

### Finanzierungssystem

Aus den bisherigen Ausführungen wird deutlich, dass der Weg von der Idee bis zur Realisierung für Vorhaben in der Pflegewirtschaft sehr komplex ist. Eine weitere Komplexität macht dieses Segment aus, die Finanzierung bzw. Refinanzierung der Investitionen. Für jede Nutzungsart bestehen eigene Finanzierungssysteme und spezielle Anforderungen an eine Refinanzierung.

Das Wohnen mit Betreuung oder Service basiert auf der Finanzierungslogik des Mietgesetzes, dem Wohnflächenberechnungen und Mietpreise je qm zugrunde liegen. Unterschieden werden freifinanzierte oder sozialgebundene Mieten. Der Unterschied im Mietpreis je qm ist erheblich und kann z.B. über 8 Euro liegen (4-6 Euro sozialgebunden und 12-14 Euro freifinanziert). Allerdings sind die Voraussetzungen für Mieter\*innen zu berücksichtigen, denn sozialgebundene Wohnungen unterliegen einer Vergabebindung und Voraussetzung eines Wohnberechtigungsscheins.

Die Finanzierung von Tagespflegeeinrichtungen ist an die Berechnungsgrundlagen gem. SGB XI gebunden und länderspezifische Finanzierungen. Die Investitionen für Pflegeeinrichtungen der stationären Pflege und Kurzzeitpflege unterliegen den gesetzlichen Vorgaben gem. SGB XI und den jeweiligen Rahmenverträgen der Länder gem. § 75 SGB XI. Die Berechnungs- und Fördergrundlagen sind in allen 16 Bundesländern unterschiedlich. Aussagen zur Finanzierung können somit nicht generell, sondern nur speziell unter Angabe vom Standort und der konkreten Nutzungsart getroffen werden.



**Dipl.-Pädagogin Ellen Wappenschmidt-Kromms**  
Konzept- und Strategieentwicklung soleo\* GmbH,  
Düsseldorf