

# soleo\*

---

# novum

*Partnerschaftlich Bauen*



## Liebe Leserinnen und Leser!

außergewöhnliche Zeiten, bestimmt von weltweiten Krisen und der Angriffskrieg auf die Ukraine stellen manche Selbstverständlichkeit in Frage. Ein weiter so ist in vielen Bereichen kaum möglich.

Sicherheit, Vertrauen und Verlässlichkeit werden neu in den Blick genommen.

Die Risiken und Chancen von Kooperationen werden abgewogen und die Entscheidung für Partner gut überlegt.

Diese Entwicklung führt rund um den Bau von Immobilien zu veränderten Vergabemodellen von Bauleistungen. Die Ziele sind Fachwissen zu bündeln, um Risiken zu minimieren.

In der diesjährigen Sommerausgabe der novum werden diese Baupartnerschaftsmodelle mal aus den verschiedensten Blickwinkeln betrachtet.

In den unterschiedlichen Beiträgen berichten Bauherren, sowie Bauunternehmen über Ihre Erfahrungen.

Mit Sicherheit wird der ein oder andere Beitrag für Sie auch von großem Interesse sein und es würde mich freuen, wenn es uns gelungen ist, Ihnen eine anregende und informative Lektüre zu bieten.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Sommerzeit und eine erfolgreiche zweite Jahreshälfte 2022.

*Ihr Ralf Weinholt*



## + + + TICKERMELDUNGEN + + +

+ + + Projektentwickler legen zunehmend Wert auf Standortfaktoren. Allein in den ersten 5 Monaten 2022 hat soleo\* mehr als 50 Standort- und Wettbewerbsanalysen erstellt, um die jeweiligen spezifischen Potentiale zu prüfen.

+ + + Wirtschaftlichkeit von Photovoltaik - Besonders im Investorenmodell kann sich die Kombination von Photovoltaik und Vollversorgerküche als wirtschaftlich sinnvoll darstellen. soleo\* prüft aktuell für verschiedene Auftraggeber die möglichen Vorteile, auch die einer Nachrüstung.

+ + + Richtfest beim Haus Aaper Busch - Das Evangelische Krankenhaus Wesel errichtet ein neues Seniorenzentrum auf dem EvK-Campus. soleo\* hat die Entwurfs- und Ausführungsplanung erstellt. Die Einrichtung bietet zukünftig eine stationäre Pflege und Kurzzeitpflege mit 100 Plätzen im Wohngruppenmodell, eine Tagespflege für 16 Gäste im EG, Barrierefreie Wohnungen im Staffelgeschoss sowie ergänzende Mietflächen im EG.

# Bauen in schwierigen Zeiten

Vergabekonzepte von Bauaufgaben in wirtschaftlich angespannten Zeiten



Erst die zweijährige Coronapandemie, dann der russische Angriffskrieg auf die Ukraine führen zu erheblichen Problemen bei den internationalen Lieferketten für Baustoffe. Der erhebliche Anstieg von Energiekosten führt teilweise zu dramatischen Preissteigerungen in der Bauwirtschaft. Und nicht zuletzt fehlen zahlreichen Handwerksunternehmen die Fachkräfte, auch weil ukrainische Baufacharbeiter in ihre Heimat zur Abwehr des Angriffskrieges zurückgegangen sind.

Auf der anderen Seite fehlt in erheblichem Umfang Wohnraum, insbesondere bezahlbarer Wohnraum. Dies gilt in gleicher Weise auch für barrierearmes oder barrierefreies Wohnen mit ambulanten oder stationären Versorgungsstrukturen.

Eine Situation, in der man nach Ansicht der soleo\* GmbH, Lösungen erarbeiten muss, um das wirtschaftliche Risiko des Bauherren zu minimieren.

Ein Lösungsansatz ist die frühe Einbindung eines bauerfahrenen Partners, den der Bauherr gemeinsam mit seinem Planer sucht.

In dem so genannten Baupartnering-Modell werden die Leistungsphasen der HOAI (Honorare für Architekten und Ingenieure) erheblich verschoben. Wird gemäß HOAI ein Projekt erst komplett durchgeplant und dann detailliert ausgeschrieben, um danach die ausführenden Einzelunternehmen oder ein Generalbauunternehmen zu beauftragen, sieht das Baupartnering-Modell ein ganz andere Vorgehensweise vor.

Nach der Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, findet die Auswahl einer gewissen Anzahl von Generalbauunternehmen statt. Um diese Auswahl in einem Präqualifizierungsverfahren objektivierbar zu gestalten, empfiehlt es sich, eine Matrix zu erarbeiten, nach der die zwei bis drei möglichen Baupartner festgelegt werden.

Diese Matrix enthält Punkte, die die fachliche Qualifikation der Generalbauunternehmen für das jeweilig geplante Projekt beleuchten sollen.

Das bedeutet in einem persönlichen Kennenlerngespräch werden Punkte erfragt und dokumentiert, wie zum Beispiel:

- ❑ Anzahl der erstellten Pflegeheime in den letzten drei Jahren
- ❑ Besteht Interesse und Kapazität zur Umsetzung des Projektes
- ❑ Gesamtwirtschaftliche Situation des Unternehmens
- ❑ Anzahl der Beschäftigten
- ❑ Prozesse zur Einhaltung der geforderten Qualitäten

Nach Abschluss des Präqualifizierungsverfahrens legt der Bauherr gemeinsam mit seinem Planer zwei bis drei mögliche Baupartner fest, die dann im weiteren Verfahren im Wettbewerb stehen. Diese festgelegten Generalbauunternehmen erhalten nun alle bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 erarbeiteten Planungsunterlagen, inklusive der Vorgabe eines Baubudgets. In den kommenden drei bis vier Monaten werden mit den unterschiedlichen Generalunternehmen partnerschaftlich Lösungen erarbeitet, um für alle Seiten das Projekt wirtschaftlich baubar zu machen. In dieser Phase ist eine saubere Dokumentation aller Festlegungen von enormer Wichtigkeit. Alles nicht dokumentierte kann bei späterer Umsetzung zu Störungen führen.

Der große Vorteil in der Festlegungsphase für den Bauherren ist das Nutzen der Bau Erfahrung der Generalbauunternehmen im Wettbewerb. So werden häufig von den Generalbauunternehmen wirtschaftliche oder qualitative Lösungsansätze, beziehungsweise Alternativen erarbeitet, die dann in Wettbewerb gestellt werden können. Außerdem erhalten die Generalbauunternehmen durch das wesentlich größere Gesamtbauvolumen günstigere Einkaufspreise.

Ein großer Vorteil des Baupartnering-Modells für den Generalbauunternehmer ist selbstverständlich die große Auftragschance von bis zu fünfzig Prozent und die sehr offene Transparenz im Verfahren.

Nach Abschluss des Festlegungsverfahrens wird eines der Generalbauunternehmen der beauftragte Baupartner. Die höheren Kosten durch die Beauftragung eines Generalunternehmers, in der Regel von zirka zehn Prozent, können im Baupartnering-Modell häufig durch das gemeinsame Erarbeiten von technischen Alternativen minimiert werden. Ebenfalls werden durch die intensive gemeinsame Bearbeitung innerhalb der Festlegungsphase die Möglichkeiten von Nachträgen während der Umsetzungsphase minimiert.

Anders als bei der klassischen Vergabe von Bauleistungen, haben alle drei Parteien, Bauherr – Planer – Generalbauunternehmer die Möglichkeit beim Baupartnering-Modell innerhalb der Findungsphase ihren zukünftigen Vertragspartner besser kennen und schätzen zu lernen.

Nach der Beauftragung des Generalbauunternehmers erstellen der Architekt und die fachlich beteiligten Ingenieure die Genehmigungsplanung und der Bauantrag wird eingereicht. Dies kann gegebenenfalls auch parallel innerhalb der Festlegungsphase erfolgen. In der Zeit zwischen Einreichung des Bauantrages und Baugenehmigung erstellt der Planer, sowie die Fachingenieure die Ausführungsplanung nach den Vorgaben der in der Findungsphase erarbeiteten und festgelegten technischen Lösungen.

Für den Bauherren liegen die Vorteile bei der Beauftragung eines Generalbauunternehmens in den jetzigen schwierigen bauwirtschaftlichen Zeiten eindeutig auf der Hand:

- ❑ ein Vertragspartner
- ❑ Minimierung der Schnittstellen und der Koordinationsaufgaben
- ❑ möglicher Festpreis über die gesamte Bauzeit
- ❑ Finanzierungssicherheit
- ❑ höhere Vertragserfüllungsbürgschaft

Baupartnering ist daher das Modell, das wir aktuell unseren Bauherren empfehlen können.

[Ralf Weinhold]

# Lebenslanges Wohnen

## Wünsche gewinnen zunehmend an Bedeutung

Immobilieigentümer nutzen im Alter oft das „Wohnrecht auf Lebzeit“. Sie vermachen ihre Wohn-Immobilie zu Lebzeiten an die nächste Generation, unter der Bedingung, dass sie darin bis zum Tod verbleiben können.

Nicht jeder verfügt über Eigentum, viele Menschen wohnen zur Miete in dem Bewußtsein, dass aus den verschiedensten Gründen ein Umzug anstehen kann. Besonders schmerzlich wird ein Umzug, wenn in Folge die vertraute Umgebung, das Wohnumfeld verlassen werden muss. Für Menschen im Alter ist ein solcher Wohnungswechsel besonders hart.

Oft lässt die Mobilität nach, das Autofahren wird eingeschränkt und die Fortbewegung mit dem ÖPNV beschwerlich. Dadurch wird die Kontaktpflege zu Freunden und Bekannten erschwert und erfolgt oft nur noch telefonisch, statt persönlich. Durch zunehmende Einschränkungen gibt es auch in der neuen Umgebung weniger Gelegenheiten, neue Menschen kennen zu lernen und vertiefende Kontakte aufzubauen. Begegnungen erfolgen zunehmend in gleichen Altersgruppen und sind mit Kontakten zu langjährigen Freunden, Nachbarn und Bekannten nicht zu vergleichen. Daher ist der Wunsch nachvollziehbar, solange wie möglich in der vertrauten Umgebung zu bleiben und einen Ortswechsel außerhalb des Stadtteils, des Bezirks, des Quartiers zu vermeiden.

Aber wie gelingt die Umsetzung dieses Wunsches, wenn die angestammte Wohnung zu groß wird, sie der aktuellen Lebenssituation nicht mehr entspricht, Eigenbedarf angemeldet wird oder Modernisierungsmaßnahmen gar Abriss der Immobilie einen Auszug unvermeidbar werden lassen.



Die Wohnungswirtschaft hat dieses Dilemma erkannt. Viele Wohnungsbaugesellschaften suchen Abhilfe, um gerade langjährigen Mietern, die nun ins Alter kommen, ein lebenslanges Wohnen in dem Mietobjekt oder zumindest im Quartier zu ermöglichen.

Es bedarf dafür nicht nur altersgerechten Wohnraum, sondern Konzepte mit vielfältigen Bausteinen. Die Lösung kann zum einen in „Betreuten“ Wohnformen gesehen werden. Oder andererseits in einem generationsübergreifenden Wohnquartier, in dem Jung und Alt Tür an Tür wohnen.

Zum Gelingen bedarf es folgender konzeptioneller Eckpunkte:

- ❑ Bereitschaft aller, das Miteinander kreativ und konstruktiv zu gestalten
- ❑ Verschiedene Wohnungsgrößen und Grundrisse für adäquates Wohnen
- ❑ Finanzierungsmodelle für zielgruppenspezifische Miethöhen
- ❑ Barrierefreie Wohnungs- und Wohnumfeldgestaltung, für selbstbestimmte Teilhabe
- ❑ Infrastruktur mit Einkaufsangeboten und Verkehrsanbindung zur Aufrechterhaltung der Selbstversorgung
- ❑ Nachbarschaftshilfe, feste Ansprechpartner oder Kümmerer für ein solidarisches Miteinander im Quartier
- ❑ Dienstleistungen, ambulante und teilstationäre Versorgungs- und Pflegestrukturen zur Unterstützung im Alltag
- ❑ Begegnungsräume innen und außen zur sozialen Teilhabe und Teilgabe

Jedes Quartier ist einzigartig und wird bestimmt, durch die Menschen, die in ihm wohnen und es gestalten. Konzeptbausteine lassen sich am ehesten gemeinsam von Bürger\*innen und Akteur\*innen aus Wohnungs- und Sozialwirtschaft entwickeln, unterstützt durch eine strukturierte Moderation mit Vereinbarung konkreter Ziele und Maßnahmen und der Steuerung in der Umsetzung. [Ellen Wappenschmidt-Krommus]

# Bauen in Schwierigen Zeiten

## Projektentwicklung aus Sicht eines Komplexträgers



Ralf Hermsen  
Geschäftsführer  
SANKT MARIEN

Gesundheit und  
Pflege für Ratingen

Die St. Marien-Krankenhaus GmbH ist ein Komplexträger von verschiedenen Gesundheitsangeboten in zentraler Innenstadtlage von Ratingen. Betrieben werden in kirchlicher Trägerschaft ein Krankenhaus mit 191 Planbetten und zwei Senioreneinrichtungen mit verschiedenen pflegfachlichen Schwerpunkten mit insgesamt 270 Plätzen. Im Zuge der seit Jahren praktizierten Kooperationsorganisation haben sich seit Mitte der 90er Jahre zwölf Praxen am Standort angeschlossen, die die breite Versorgungskette auf dem Campus ergänzen.

Nach eingehender Analyse der Markt- und Wettbewerbsbedingungen, haben sich Geschäftsführung und Träger dazu entschlossen, den Standort um ein Angebot für Service Wohnen zu erweitern.



Die Planungen hierzu wurden ab 2017 von der soleo\* GmbH begleitet und konnten Anfang 2020 abgeschlossen werden. Da die Geschäftsführung und soleo\* ein anspruchsvolles Umbauprojekt - komplette Sanierung und Anbau eines 168 Seniorenheims im laufenden Betrieb – in den letzten drei Jahren erfolgreich realisiert hatten, lag die Entscheidung zur Vergabe der Generalplanung des Projekts Sankt Marien Service Wohnen auf der Hand.

Bei den Beratungen zur Baudurchführung empfahl soleo\* der Geschäftsführung die Alternative zur Realisierung im Partnering-Modell.

Inzwischen hatte die Corona Pandemie auch Deutschland erreicht und alle Verantwortlichen standen vor völlig neuen Herausforderungen und einem gehörigen Maß an Unsicherheit. Da die Geschäftsführung und übrige Mitarbeiter nunmehr durch die Pandemie massiv gebunden waren, fiel zusammen mit den Erfahrungen aus früheren Bauprojekten und dem Wunsch nach frühestmöglicher Kosten- und Terminalsicherheit, die Entscheidung zur Durchführung des Neubauprojekts im Partnering-Modell.

Die Wahl fiel dabei auf den Partner, der das wirtschaftlichste Angebot abgab, Erfahrung in der Errichtung von Sozialimmobilien bot und darüber hinaus überzeugend den Gedanken der partnerschaftlichen Errichtung des Bauprojektes verkörperte. Durch die frühzeitige Einbindung des Bauunternehmens und die intensive Abstimmung des Bauziels bereits vor Vertragsabschluss, wurden alle Projektbeteiligten frühzeitig zu einem Team integriert.

Die Planungstiefe war, verglichen mit anderen Bauprojekten des Trägers, bereits in einem frühen Stadium deutlich erhöht und die Einbringung der Kompetenzen des Bauunternehmens/Partners führten zu einer intensiven, gemeinsam getragenen Durchdringung des Bauvorhabens.

Heute steht kurz vor Bezug des Neubauprojekts fest, dass die gesamte Bauzeit durch die Folgen der Corona Pandemie zusätzlich belastet war. Dennoch ist es den Partnern im Partnering-Modell gelungen, alle Herausforderungen, auch die zusätzlichen der Pandemie (Materialmangel, Infektionsschutz auf der Baustelle, gestörte Prozesse in der gesamten Wirtschaft etc.) zu bewältigen. Von besonderer Bedeutung war hierbei, dass das Wesen der Partnerschaft durch eine vertrauensvolle und offene Zusammenarbeit von allen Beteiligten auch von Beginn an gelebt wurde.

Kurze Kommunikations- und Entscheidungswege, hohe Transparenz und eine deutlich reduzierte Zahl der Beteiligten aus Sicht des Bauherrn, waren hierbei zusammen mit einer effizienten Projektsteuerung der wesentliche Schlüssel des Erfolgs. Der frühzeitig entwickelte Teamgedanke aller Beteiligten bildete dabei das entscheidende Fundament dieses erfolgreich realisierten Bauprojekts.

## Sankt Marien Service Wohnen

Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum für Senioren ist groß. Baulicher Komfort und Sicherheit sollten aber verbunden sein mit einer möglichen Teilhabe am öffentlichen Leben. Wo findet man jedoch zentrumsnahe, bezahlbare Grundstücke für eine geeignete Projektentwicklung?



Beim Sankt Marien Service Wohnen kann dies ideal gelöst werden. Das Gebäude wird auf einer vorhandenen Tiefgarage in Nachbarschaft zum Sankt Marien Krankenhaus errichtet. Durch diese innerstädtische Nachverdichtung wird barrierefreier Wohnraum in Zentrumsnähe möglich. Intensiv begrünte Dächer sorgen für einen ökologischen Ausgleich und schaffen gleichzeitig rollstuhlgerechte Außenanlagen mit großer Aufenthaltsqualität für die Bewohner.



Insgesamt entstehen 31 Service-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 57 m<sup>2</sup> und 102 m<sup>2</sup>, die barrierefrei aus der Tiefgarage erreichbar sind. Ein externer Kooperationspartner übernimmt die Betreuung der Mietenden mit Grundserviceleistungen. Dazu entsteht im Erdgeschoss ein Empfangsbereich mit Beratungsbüro und Quartierstreff. Zusätzlich besteht das Angebot, Wahlservice-Leistungen, z. B. ambulante Pflege oder hauswirtschaftliche Unterstützung, bei freier Wahl des Anbieters hinzuzubuchen. Abgerundet wird das Konzept durch eine Tagespflege mit eigenem Gartenbereich im Erdgeschoss, betrieben durch den Kooperationspartner Caritas im Kreis Mettmann. Auch die Caritas-Pflegestation wird im Erdgeschoss Büro- und Sozialräume beziehen. Die Fertigstellung ist für Ende August 2022 geplant.

# Raiffeisen IMMO GmbH

## Die Sozialimmobilie als neues Geschäftsfeld der Raiffeisen-Genossenschaft

Als klassische Raiffeisen-Genossenschaft und moderner Dienstleister für den ländlichen Raum ist es die primäre Aufgabe der Raiffeisen Warendorf eG, die Warenverfügbarkeit (Futter, Pflanzenbau, Energie) für die Mitglieder sicherzustellen, für den Absatz ihrer Agrarerzeugnisse zu sorgen und ihnen mit professionellem Knowhow zur Seite zu stehen. Der seit Jahrzehnten politisch vorangetriebene Strukturwandel in der Landwirtschaft hat bei uns dazu geführt, dass wir neue Geschäftsfelder und Standbeine aufbauen mussten. Neben Flüssiggas- und Futterölhandel belegen wir z. B. mit der Verarbeitung von Sojabohnen auch Nischen und betätigen uns seit neuestem auch im Wohnungsbau.

In Folge eines Großbrandes am Standort Sendenhorst blieb eine innerstädtische Industriebrache zurück, deren Fläche von der Kommune zügig zum Baugebiet umgewidmet wurde.

Nach anfänglichen Überlegungen, hochwertige Eigentumswohnungen zu bauen und diese zu verkaufen, wurde schnell die Idee geboren, ein nachhaltiges Projekt für die Genossenschaft und ihre Mitglieder zu entwickeln.

In absehbarer Zeit wird barrierefreier Wohnraum für Senioren mit bedarfsgerechten Betreuungsangeboten fehlen. Durch Zufall haben wir den Kontakt zur soleo\* GmbH gefunden, die uns bei der Projektentwicklung mit Beratung und Planung unterstützt hat. Für das Betreuungsangebot wurde ein Partner aus dem Sozialdienst gefunden, der von Hause aus mit der Landwirtschaft verbunden ist. Die Sozialstation BHD Land gGmbH entstammt dem landwirtschaftlichen Betriebshilfsdienst und steht zukünftig als „Kümmerer“ mit eigenem Büro für alle Bewohner zur Verfügung. Etliche Standard-Serviceleistungen sind Bestandteil des Mietvertrages und können durch Wahldienstleistungen ergänzt werden. Zwei Gemeinschaftsräume runden das Angebot für die zukünftigen Bewohner ab.

Um rechtlich und organisatorisch weitgehend unabhängig von der Raiffeisen Warendorf eG zu sein, ist die Raiffeisen IMMO GmbH als 100%ige Tochter gegründet worden, die sowohl Bauherr als auch Betreiber des „Wohnquartier Wienort“ ist. Schon in der Planungsphase wurde schnell klar, dass die Preissteigerungen kompensiert werden müssen. Auch hier hatte die soleo\* GmbH eine Lösung für uns: Das „Bau-Partnering-Modell“ bindet den zukünftigen Generalunternehmer schon während der Planungsphase ein. Zwar ist die Ausschreibung und Beauftragung etwas kompliziert, da dafür die Ausführungsplanungen quasi schon abgeschlossen sein müssen. Im Gegensatz dazu dürfen die Ausführungsplanungen aber noch nicht fertig sein, damit der Generalunternehmer noch Einsparpotential erkennen und einbringen kann. In unserem Fall konnten wir bei einer Bausumme von 8,5 Mio. € ca. 300.000 € einsparen und zusätzlich den KfW-Standard 40 EE umsetzen.

Wie der Name schon sagt, ist die Partnerschaft zwischen Bauherr, Architekt und Generalunternehmer im Bau-Partnering von entscheidender Bedeutung. Wir freuen uns, dass dies in unserem Fall hervorragend gelebt wurde und wird.



Christian Borgmann  
Geschäftsführer Raiffeisen IMMO GmbH

# Wohnquartier Wienort, Sendenhorst



Anfang 2020 nahm die Raiffeisen-Warendorf eG Kontakt zur soleo\* auf. Am Standort Sendenhorst war aufgrund eines Großbrandes der Raiffeisenbetrieb bereits seit längerer Zeit aufgegeben worden, übrig war ein großes Gewerbegrundstück in innerstädtischer Lage. Es gab bereits erste Überlegungen, dieses Gelände in ein Wohngebiet umzuwidmen. Gemeinsam konnte bald ein inhaltliches und bauliches Konzept entwickelt werden, um an diesem zentral gelegenen Standort eine barrierefreie Wohnanlage für Senioren zu realisieren..

Die Wohnanlage ist als 2-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant und umfasst ca. 3.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Bei dem Entwurfskonzept war es uns wichtig, den zukünftigen Bewohnern barrierefreien Wohnraum für ein selbstbestimmtes Leben im Alter zu bieten. Das heißt einerseits Privatheit zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch Raum für Begegnung, Kommunikation und Miteinander zu schaffen.

Die Wohnungen sind daher zum Garten orientiert, während die großzügige Erschließung bewusst zentral ausgelegt wurde. Ein Laubengang nach Norden verbindet die Wohnungen und sorgt für zusätzliches Tageslicht, gleichzeitig lädt er als erweiterter Wohnraum zum Austausch mit den Nachbarn ein.

Die 35 barrierefreien und z.T. rollstuhlgerechten Wohnungen haben verschiedene Größen und Zuschnitte, so dass sie unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden können.

Die Barrierefreiheit steht bei der Planung eines solchen Projektes natürlich im Vordergrund, aber ebenso wichtig ist auch das inhaltliche Konzept. Daher wurde in Kooperation mit dem landwirtschaftlichen Betriebshilfsdienst ein umfassendes Service-Angebot ergänzt. Ein „Kümmerer“ mit Büro im Eingangsbereich stellt sicher, dass bei Bedarf ein Ansprechpartner zur Verfügung steht und Hilfsangebote unkompliziert organisiert werden. Des Weiteren ist ein großer, zentral gelegener Gemeinschaftsraum mit Terrasse zum Garten geplant. Hier können Bewohner sich treffen, Nachbarschafts- oder Familienfeste feiern oder auch Informationsveranstaltungen stattfinden.

Es zeigte sich früh, dass in Sendenhorst ein enormer Bedarf für dieses Angebot besteht, die ersten Anfragen kamen bereits nach wenigen Wochen.

Die Umsetzung im Bau-Partnering Modell hat sich als fruchtbar erwiesen, Qualität und Verlässlichkeit bei gleichzeitiger Optimierung stellt für alle Projektbeteiligten einen Gewinn dar. Die Fertigstellung wird für Ende 2023 angestrebt. [G.Lorenz]



# BauTeam - Partnerschaftliches Bauen in der Praxis



Wohnquartier Wienort, Spatenstich Mai 2022 (v. R. Reinhold Schmidt und Christian Borgmann Raiffeisen IMMO GmbH, Bürgermeisterin Katrin Reuscher, Georg Verfuß, soleo\* Projektleiter Daniel Lindenbaum)

Für das Wohnquartier Wienort wurde das Bauunternehmen Verfuß als Bau-Partner gebunden. novum bat den Geschäftsführer Georg Verfuß um Darstellung seiner Sicht auf das Partnering-Modell.

G. Verfuß: Wir verstehen den gesamten Bauprozess als gemeinsamen und partnerschaftlichen Prozess im BauTeam. Ganz bewusst sind wir von Anfang an Ansprechpartner für das gesamte Bauprojekt. Optimale Baulösungen entstehen nur durch eine gute Planung und durch einen intensiven Austausch zwischen Bauherrn und den am Projekt beteiligten Partnern.

Bereits vor der Planung beraten wir zum Grundstückskauf und prüfen die Parameter einer möglichen Bebauung. Die Lage und Beschaffenheit des Grundstückes, die Geschossigkeit, Dachform und weitere Faktoren gilt es zu prüfen, da diese maßgeblich Einfluss auf die zu erwartenden Baukosten haben. Wesentlich sind die Begleitung und der Austausch während der Planung, da eine effiziente Planung über den Projekterfolg entscheidet. Aufteilung, Rohbaustruktur, Energieeffizienz und viele weitere Details gilt es für eine spätere sichere und wirtschaftliche Realisation einer schlüsselfertigen Immobilie gemeinsam frühzeitig zu betrachten.

Bereits in den ersten Leistungsphasen kommunizieren wir transparent und fair die Baukosten und den Fertigstellungstermin. Wir vereinbaren einen Festpreis und eine feste Bauzeit, die allen Beteiligten eine maximale Planungssicherheit gibt. Besonders bei der aktuellen Materialknappheit und der hohen Auslastung, liefert die frühzeitige Bindung des Baupartners zusätzliche Sicherheit, da Personal und Material vorgehalten werden können.

Zur hohen Qualitäts- sowie Termin- und Kostensicherheit trägt nicht zuletzt auch unser VerfußLEAN bei.

Mit unserem LEAN-Konzept sind wir in der Lage, vorzuschauen, welche Vorleistungen im nächsten Leistungsschritt benötigt werden, um die Arbeit ohne Hindernisse und somit Verzögerungen ausführen zu können. Dies umfasst unsere internen Abläufe ebenso wie die Arbeit aller am Bau beteiligten Unternehmen. Gemeinsam als Team betrachten wir den Bauablauf und beugen so Stillstand und störenden überlagernden Arbeiten vor. Hierdurch kommt es zu einer reibungsloseren, stressfreieren und somit schnelleren Zusammenarbeit aller Gewerke.



Georg Verfuß, Geschäftsführer

Wir stehen für einen offenen Austausch, eine transparente Abwicklung sowie ein faires und verlässliches Miteinander.

Gemeinsam effizient bauen, vorausschauend planen und Zeitverluste durch Kompetenzüberschneidungen und Abstimmungsprobleme vermeiden – das alles sind die guten Gründe für ein Bau-Partnering Modell.

## Erst Lust - dann Frust.

### Lebloser sozialer Wohnungsbau

#### Ein Projektentwickler berichtet

Im März 2021 erwarben wir eine Industriebrache in urbaner Lage der Kreisstadt Lüdenscheid, bei dem ein Vorkaufsrecht der Stadt bestand. Zur Vermeidung des Vorkaufsrechtes wurde innerhalb von ca. sechs Wochen eine Abstimmung des Städtebaulichen Vertrages mit den Bebauungsrichtlinien für ca. 240 Wohnungen, einer KiTa, eines Kinderspielplatzes und eines nachbarschaftlichen Kommunikationplatzes abgestimmt und einstimmig seitens des Stadtrates genehmigt. U.a. Ein Mixed von 100 öffentlich geförderten Wohnungen als Apartments, zwei-, drei- und Vierzimmerwohnungen.

Den Planungsauftrag für die öffentlich geförderten 83 Wohnungen und 18 Eigentumswohnungen Seniorenwohnungen erhielt soleo\* und konzipierte Seniorenwohnungen klassisch, sehr gelungen und wirtschaftlich in Größen von ca. 55 qm bis ca. 80 qm. Die ambulante Betreuung ist durch einen erfahrenen Dienstleister sichergestellt.

So gesehen, war die Welt bis zum 24. Februar 2022 in bester Ordnung. Die Bauanträge für die Häuser A ( 39 WE), B ( 24 WE), C (21 WE) und D (18 WE) wurden zur Sicherstellung der Sonder-Afa am 23.12.21 eingereicht. Die 14-seitigen Förderanträge für Mietwohnungen mit mittelbarer Belegung nach Vorliegen der Bedarfsbestätigung seitens der Kommune vorbereitet um nach Erscheinen der Wohnungsbauförderungsbedingungen (WFB) 2022 im März dieses Jahres die Anträge einzureichen. Ein außerordentlich wesentliches Detail zur Darstellung des Eigenkapitals war der KfW-Zuschuss für das Standard-Effizienzhaus 40++. Hierauf war unsere kaufmännische und technische Planung abgestimmt, da keine Antragsfrist zum 28. Februar bestand. Die Anträge für die Häuser C und D wurden am 22.02.2022 gestellt.

Hier besteht die **L u s t** zum Bauen. Alles verläuft planmäßig. Die öffentlichen Mitteln in einer Gesamthöhe von 3.951.000,00 € und einem Gesamttilgungsnachlass von 959.600,00 € sowie der KfW- Zuschuss von 720.650,00 € ermöglichen die Gesamtkosten von 5.503.000,00 finanziell darzustellen bei einer Eigenkapitalrendite von 3,7 %. Leichte Bauchschmerzen verspürt unser Bauherr aufgrund der rasant steigenden Baukosten. Hier vertraut er seinem Generalübernehmer und dessen Fetspreisgarantie in der Zukunft des Betongoldes, trotz einer Bindungsfrist von 25 Jahren und einer jährlichen Mietsteigerung von 1,5 %.

Die Anträge für A und B lagen vor, konnten aber wegen fehlender Vollmachten und Handelsregister-Auszug erst am 25.02.2022 eingereicht werden. Und damit kommt der **F r u s t**.

Der Förderstopp für energieeffiziente Gebäude, nicht nur KfW 55, sondern auch KfW 40 hat uns eiskalt erwischt. Eine Wirtschaftlichkeit und eine noch so geringe Rendite ist nach Einstellung des KfW- Zuschusses nicht mehr zu erzielen. Der Förderstopp legt bereits wenige Wochen nach Beginn der Regierungsarbeit die Axt an das ohnehin ambitionierte Ziel 400 000 neu Wohnungen pro Jahr zu errichten und davon 100.000 Wohnungen öffentlich gefördert und an das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor. Planungssicherheit und Verlässlichkeit sind in dieser von Unsicherheit stark geprägten Zeit völlig abhanden gekommen. Unter diesem Förderstopp Ping-Pong wird der Wohnungsbau schnell zum Erliegen kommen.

Wir haben die Erstellung der Häuser A und B auf Sicht zurückgestellt in der hoffnungsvollen Erwartung, dass die Bauministerin Klara Geywitz das zentrale SPD - Wahlversprechen erfüllt und gutes und bezahlbares Wohnen durch Platzieren von sinnvollen Fördermitteln auf den Weg bringt. Eine langfristig gesicherte Neubauförderung muss kreativ mit ausreichenden Finanzierungszuschüssen ausgestattet werden.

Roland Rothmann  
Rothmann Immobilien GmbH

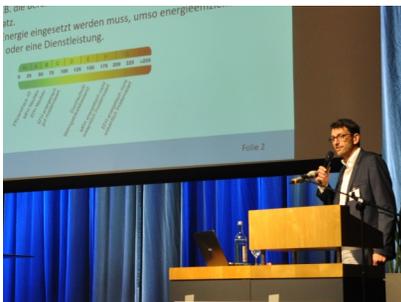


# Der 14. soleo\* Kongress

Rückblick auf unseren jährlichen Branchentreff



Der diesjährige soleo\* Kongress konnte am 05.05.2022 zum 14. Mal erfolgreich in Kevelaer durchgeführt werden. Seit Jahrzehnten bietet diese Veranstaltung eine Plattform für den interdisziplinären Austausch zu aktuellen Themen in der Branche der Sozial- und Gesundheitsimmobilie.



Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Immobilie sowie die Lebensqualität von Bewohnerinnen und Bewohnern standen in diesem Jahr im Fokus der Veranstaltung. Tom Hegermann führte erneut als Moderator versiert und kompetent durch die Tagung, die mit einem Grußwort des Bürgermeisters Dr. Dominik Pichler eröffnet wurde.

Insgesamt konnten Prof. Kurt Dorn und Ralf Weinhold wieder rund 100 Gäste im Konzert- und Bühnenhaus in Kevelaer begrüßen.



Wie bereits in den vergangenen Jahren etabliert, hielt Prof. Kurt Dorn den ersten Vortrag des Tages. In seiner Rede fokussierte er sich auf die aktuellen Unsicherheiten in der Bau- und Immobilienbranche. Er beleuchtete die aktuelle Spannung, die durch den Wegfall von Fördermöglichkeiten, bei gleichzeitiger Forderung von Nachhaltigkeit und dem drastischen Anstieg der Baukosten entsteht.

Peer Pleyers, soleo\*, stellte in seinem Vortrag den soleo\*-Nachhaltigkeitsscore vor, und wie mit Hilfe dessen die Umsetzung der ESG Ziele erreicht werden können.

Weitere hochrangige Referenten stellten aktuelle Themenschwerpunkte wie die Tarifpflicht in der Pflegebranche vor. Auch die Bedeutsamkeit der Überprüfung auf die Nachhaltigkeit einer Immobilie bei der Transaktion, die demografische Entwicklung der Bevölkerung sowie die Notwendigkeit des Fokus auf die in den Einrichtungen Lebenden und Arbeitenden wurden durch die Referenten in ihren Vorträgen beleuchtet. Einen abschließenden Höhepunkt erlebten die Teilnehmer mit dem Vortrag von Prof. Dr. Dr. h. c. Kruse, der mit Gesprochenem und Pianomusik verzauberte.

soleo\* bedankt sich an dieser Stelle bei Herrn Kai Tybussek von der CURACON, Herrn Dr. Martin Schulze Icking, Ingenieurbüro VSI, Herrn Dr. Heinrich Bottermann, Staatssekretär im Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Herrn Andreas Jantsch von der IMMAC, Herrn Prof. Dr. Dr. h.c. Andreas Kruse, Herrn Frank Löwentraut, AAETAS, sowie bei Frau Ursula Kremer-Preiß für die inhaltsreichen und fesselnden Vorträge.

Mit gewohnt sachkundiger und verbindlicher Zusammenfassung des Tages verabschiedete der Moderator Tom Hegemann die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der Hoffnung auf einen weiteren Kongress im nächsten Jahr!  
[Paula Dorn]



# Green Deal in der Pflege

soleo\* wurde auf der Altenpflegemesse in Essen am 28.04.2022 eingeladen, im Rahmen der CARE Invest Talks über den Zusammenhang zwischen Immobilie, Betreiber und den Auflagen, die sich aus dem European Green Deal ergeben, zu referieren.

Im Rahmen dieses Vortrags wurden die unterschiedlichen Bereiche, die in Bezug zu einer Pflegeimmobilie stehen beleuchtet, und die Auswirkungen der neuen und bestehenden Gesetzgebung erläutert. Die Zuhörerschaft setzte sich aus Betreibern, Immobilieneigentümern, Produktentwicklern, Baustoffherstellern und Fondgesellschaften zusammen, sodass im Nachgang eine Diskussion zu diesem Thema mit Beiträgen aus den unterschiedlichsten Perspektiven entstehen konnte.

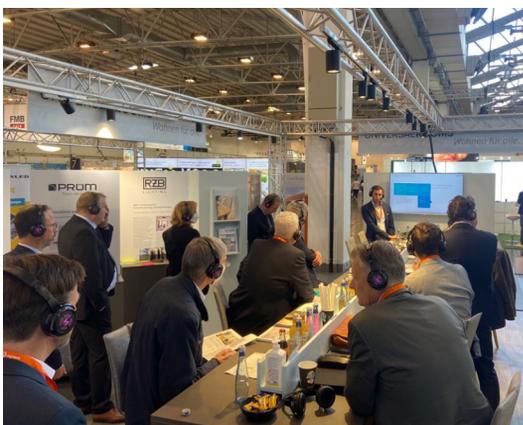
Was bedeutet der Green Deal für die Pflegebranche?

Eine nachhaltige Wirtschaftsweise ist das erklärte Ziel der EU. Den Fahrplan hat die Europäische Kommission unter Ursula von der Leyen im Dezember 2019 mit dem „European Green Deal“ präsentiert. Demnach muss auch die Pflegebranche einen wesentlichen Beitrag zum energie- und ressourcen-schonenden Wirtschaften leisten. Sowohl beim Pflegebetrieb als auch im gesamten Zyklus der Immobilienbewirtschaftung sind hier Stellschrauben vorhanden.

soleo\* präsentierte darauf aufbauend praxisnahe Lösungsansätze zur operativen Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Mit dem soleo\*-ESG-Tool steht ein standardisiertes Werkzeug zur Verfügung, um auf der Basis umfassender Branchenkenntnis in den Bereichen Immobilie und Pflege vergleichbare, objektive Bewertungen vorzunehmen. Nach Feststellung des Status-Quo wird im Anschluss eine Zielmatrix erarbeitet und hierauf basierend ein Maßnahmenkatalog entwickelt.

Die einzelnen Maßnahmen werden monetär bewertet, sodass die ESG-Strategie in die ökonomische Strategie des Auftraggebers implementiert werden kann.

[Peer Pleyers]



## Weihnachtsfeier der anderen Art

Unsere jährliche Weihnachtsfeier musste im vergangenen Jahr wie bei vielen anderen pandemiebedingt ausfallen. Nun wurde diese in Form eines Frühjahrs-Ausflugs nachgeholt.

Gemeinsam ging es mit dem Bus nach Bonn. Hier konnten wir den Baufortschritt beim Projekt Seniorenzentrum Pützchen des St. Adelheid Vereins sehen und ausführlich Detaillösungen rund um das Thema Bauphysik erörtern. Anschließend ging es zum berühmten Drachenfels nach Königswinter und mit der ältesten Zahnradbahn Deutschlands zum oberen Aussichtsplateau. Wo vor einigen Jahren noch eine Bausünde der 70er Jahre den Ort verschandelte, steht heute ein gelungenes Beispiel von Architektur und Freiraumplanung. (pape+pape Architekten mit plandrei Landschaftsarchitekten). Ein Glaskubus und ein weitläufiges Plateau setzen den denkmalgeschützten Gebäudebestand maßvoll fort, Sitzstufen Treppen sich zum Rheintal ab und es bietet sich eine fantastische Aussicht bis Bonn. Es wurde jedoch nicht lange verweilt, zügig ging es zum nächsten Ziel, dem Ölberg, dem höchsten Gipfel des Siebengebirges. Der ordentliche Aufstieg wurde auf der Terrasse des Gasthauses mit kalten Getränken und einem weiteren phänomenalen Ausblick belohnt. Vom üppigen „Weihnachtsessen“ hätten wir noch tagelang satt werden können. Vielen Dank an die Geschäftsführung für diese Weihnachtsfeier der anderen Art!



## Urlaubsgrüße



Der Sommer steht vor der Tür und die Meisten freuen sich auf ihren wohlverdienten Jahresurlaub. Gibt es heute eigentlich noch Menschen, die Urlaubskarten schreiben? Oder ist alles nur noch eine Momentaufnahme auf TikTok und Insta...?



Bei der soleo\* wird die alte Tradition des Kartenschreibens noch ernst genommen. Gefragt ist hier nicht nur das Schreiben, sondern auch die Kreativität bei der Kartengestaltung!

Sei es mit Kuli oder Aquarellkasten, die Ergebnisse lassen sich zeigen und bringen einen Hauch von Urlaubsbrise ins Büro.

Die entstandenen Werke sind übrigens in unserer Büro-küche ganzjährig zu besichtigen.

... und natürlich hoffen wir auf Fortsetzung...!!!



---

Ausgabe: Nr. 21 - Juni 2022  
Herausgeber: soleo\* GmbH  
Hansaallee 249  
D-40549 Düsseldorf  
www.soleo-gmbh.de  
Redaktion: Golineh Lorenz, soleo\* GmbH  
Fotos: soleo\*GmbH, Verfuß, Pixaby, IStock,  
Porträtfotos wurden von jeweiligen Autoren zur Verfügung gestellt

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

Gastbeiträge stellen die Meinung des jeweiligen Autors dar und spiegeln nicht grundsätzlich die Meinung der soleo\* GmbH wieder.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.