

# Bestandsimmobilien sinnvoll anpassen

Renovieren, sanieren, modernisieren oder neu bauen? Das sind die entscheidenden Fragen, bevor alte Bestandsimmobilien verändert werden sollen. Gerade Pflegeheime sollten sich auf ein anderes Bewohnerklientel, inhaltliche Pflegekonzepte, bauliche Auflagen oder gesetzliche Vorgaben anpassen können.

Text: Kurt Dorn | Sofia Burkard

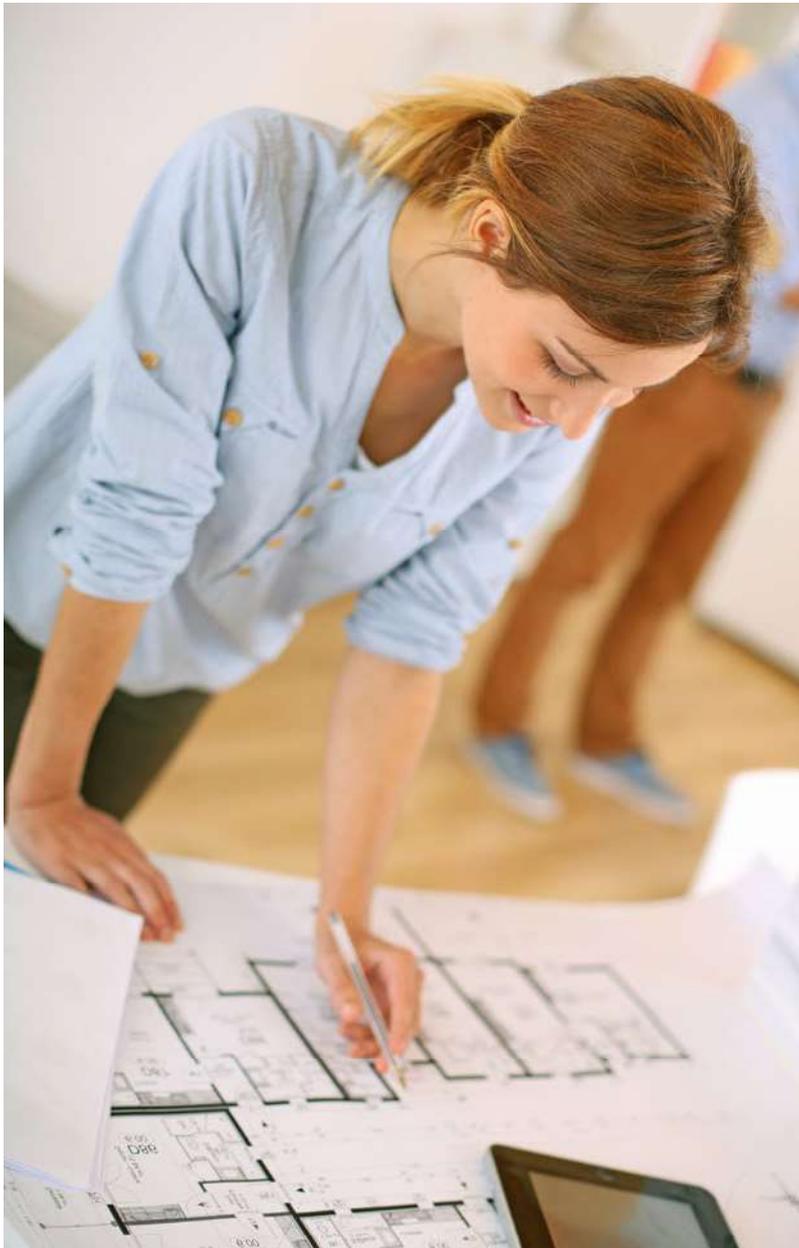


Foto: Adobe Stock/goodluz

**E**s gibt viele Gründe, sich mit Bestandsimmobilien zu befassen. Was, wie und in welchem Umfang dies geschieht, ist meist eine große Herausforderung.

Das beginnt schon mit der Verwendung des richtigen Begriffes.

So bedeutet Renovieren, etwas am Gebäude zu verschönern, zu reparieren. Üblicherweise sind das der Anstrich der Wände oder die Erneuerung der Bodenbeläge, sogenannte Schönheitsreparaturen. Mit einer Sanierung ist ein akuter Mangel zu beseitigen. Bei Pflegeeinrichtungen ist häufig die Gebäudetechnik (Rohrleitungen, Brandschutz) hier der Auslöser. Unter Modernisierung versteht man Maßnahmen, die eindeutig den Gebrauchswert für die Nutzer verbessern. Um solche Maßnahmen geht es im folgenden Text.

Insbesondere bei der stationären Langzeitpflege steht das Haus, in dem betreut, gewohnt und gepflegt wird, im Vordergrund. Es ist für eine Lebensdauer von mindestens 50 Jahren ausgelegt. Damit muss es sich auf Veränderungen des Bewohnerklientels, der inhaltlichen Pflegekonzepte, der baulichen Auflagen und der gesetzlichen Vorgaben anpassen können.

Ganz gleich, wie die Anlässe zur Veränderung eines Pflegeheimgebäudes sind, die Handlungsprinzipien zur Umsetzung sind alle gleich.

Vor jeglicher baulichen Maßnahme sind unbedingt langfristige Konzepte zu entwickeln. Über jede Maßnahme ist eine prozessorientierte Arbeitsweise zu setzen. Damit ist eine konzeptionelle Bearbeitung in Prozessschritten gemeint, die konsekutiv aufeinander aufbauen und eine ganzheitliche Betrachtung er-

möglichen. Zusammengefasst: eine integrale konzeptionelle und prozesshafte Arbeitsweise.

### **Gefragt sind praxisnahe refinanzierbare Lösungen**

In der aktuellen Krise der Pflegebranche sind praxisnahe refinanzierbare Lösungen im Bereich Bauen gefragt. Dieses Ergebnis hat sich bei der Befragung des Beratungs- und Planungsbüros für Sozial- und Gesundheitsimmobilien Soleo herausgestellt. Wirtschaftlich barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen für die Begegnung aller Generationen ist derzeit mehr denn je eine Frage des Bestands und der Konzeptentwicklung. Was von einer Um-/Neunutzung und entsprechenden baulichen Maßnahmen abhält, sind die gefürchteten Unwägbarkeiten:

- › Verlust des Bestandsschutzes,
- › kaum überwindbare Anforderungen an Brandschutz und Barrierefreiheit,
- › Fehlen finanzieller Anreize und
- › Finanzierungsoptionen für notwendige energetische Verbesserungsmaßnahmen.

## **Oft zeigt sich schon an den Grundrissplänen des Bestands, wie flexibel die Gebäudestruktur auf geplante Veränderungen reagiert**

Trotz dieser Erschwernisse stehen für viele Pflege- und Sozialimmobilien große Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungen an, um der Entwicklung der Bauvorschriften Rechnung tragen zu können.

### **Konzept-Entwicklung: Chancen mitdenken und nutzen**

Wendet man sich nun ohnehin dem Bestand zu, ergeben sich im selben Zug konzeptionelle Chancen. „Bestand im Bestand“ erfordert ein festes Fundament – eine klar definierte, gemeinsam getragene konzeptionelle Ausrichtung, die sich in räumlichen Strukturen für Logistik sowie Zielgruppen- und Mitarbeiterorientierung widerspiegelt. Wer sich heute gefragt und erkannt fühlt, trägt morgen und übermorgen die Angebote mit und das gerne. Werden diese tragenden Säulen zu Beginn eingepflanzt,

## **INTEGRALES MODERNISIERUNGSKONZEPT**

Das integrale Modernisierungskonzept enthält alle Bestandteile aus den vorlaufenden Prozessschritten:

- › die zukunftsfähige Pflegekonzeption
- › die Umsetzung eines sinnvollen Personaleinsatzes
- › die Berücksichtigung der Personalverfügbarkeit in der Umgebung
- › die Einbindung ins Quartier
- › die durchgehende Barrierefreiheit
- › die Bedarfssituation
- › die Standorts- und Wettbewerbssituation
- › die technischen Mängel und der Instandhaltungsstau
- › die Eignung hinsichtlich Klimaanpassung und Kreislaufwirtschaft
- › die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsbelangen
- › die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen
- › Aussagen zu Bauabschnitten während der Modernisierung oder
- › Wirtschaftlichkeit von Ausweichquartieren

können sich Investitionen in die bauliche Infrastruktur rentieren, da der Betrieb für die Zukunft gewappnet ist. Voraussetzung dafür ist die Beachtung der landesspezifischen Anforderungen an die angedachten Nutzungsformen.

### **Bedarfsermittlung: Angebote auf das Quartier beziehen**

Zu betrachtende und mögliche Maßnahmen stehen alle im Zusammenhang mit der konzeptionellen Ausrichtung, die tagtäglich erkennbar sein soll und in Zukunft Alleinstellungsmerkmal, Wiedererkennungswert und damit eine heute unerlässliche Identitätsstiftung einbringt. Wer dort wohnt und arbeitet, sollte sich richtig aufgehoben und zu Hause fühlen, sich gesehen fühlen und gerne einbringen. Der Bezug zum vertrauten Quartier, in dem man die Nachbarschaft kennt, die Strukturen vertraut sind und in dem Freunde und Bekannte leben, ist insbesondere für ältere Menschen mit abnehmender Mobilität zentral. Die Teilhabe am Leben darf gemäß UN-Konvention nicht durch Barrieren verhindert werden, eine gegenseitige Öffnung von Quartier und pflegerischer Einrichtung ist z. B. in NRW im Wohn- und Teilhabegesetz explizit gefordert. Gesellschaftliche Teilhabe wird mit dem Einbezug von Angehörigen, Bezugspersonen



50

Jahre mindestens gilt als Lebensdauer, auf die ein Haus in der stationären Langzeitpflege ausgelegt ist.



sonen und bürgerschaftlich Engagierten ins Alltagsleben verbunden. Angebote sollen für Kooperationen und Veranstaltungen mit externen Institutionen geöffnet, gemeinschaftlich über sie informiert sowie Teilhabe daran unterstützt werden. Die UN-Behindertenrechtskonvention beschreibt das Recht, dass gemeindenaher Dienstleistungen und Einrichtungen für die Allgemeinheit auch Menschen mit Behinderung bedürfnisorientiert zur Verfügung stehen.

Die Wohnung, die viele Jahre das Zuhause ist, angepasst an die familiären Verhältnisse, ist im Alter oft sehr groß bemessen. Ein Umzug in eine barrierefreie kleinere Wohnung birgt das Risiko, das gewohnte Umfeld und damit verwurzelte Handlungspraktiken und Beziehungen, die selbstständig hielten, zu verlieren. Wenn ein Quartier sowohl bedarfsorientierten Wohnraum als auch passende Begegnungs-, Betreuungs- und Unterstützungsangebote für anzutreffende Zielgruppen unterbreiten kann, bieten sich dagegen viele Chancen und hohe Lebensqualität.

### Zielfindung: Die Richtigen fragen – mit den richtigen Fragen

So sind auch Wettbewerber und potenzielle Netzwerkpartner interessant.

- Welche Wohn- und Versorgungsstrukturen bestehen bereits, welche Mitwirkungs- und Kooperationsmöglichkeiten?
- Wo findet Leben statt und wie lassen sich Angebote miteinander oder ergänzend zueinander gestalten, um eine hohe Lebensqualität, Austausch und einfache Weitervermittlung zu passenden Ansprechpartnern für jede Lebenslage bieten zu können?
- Welche Konzepte sind für (zukünftige) Mitarbeitende und die Mieterschaft vor Ort interessant, gibt es Schnittmengen mit der Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsentwicklung am Standort?
- Welche Ressourcen bieten sich bereits, welche Lücken können und sollten geschlossen werden, um sich innovativ aufzustellen?

Vorausschauende Fragen bieten absichernde Antworten und eine Routenplanung mit einem ganzheitlichen Blick. Raumbedarf lässt sich in manchen Fällen bereits durch eine einfache

Umnutzung begegnen. Potenzial liegt in der Detailplanung.

Vorab Grundsatzentscheidungen unter Beachtung von Bedarfen und Vorgaben am Standort gemeinsam zu treffen, – z. B. in einem Zielfindungsworkshop auf der Basis einer Standortanalyse – bietet, bei der Realisierung einer Maßnahme im Bestand, auch Aufbau- und Ablauforganisation zukunftsfähig auszurichten. Nach diesem Prozessschritt sollte das inhaltliche Konzept feststehen. Jetzt folgt die Überprüfung am Gebäude.

### Machbarkeitsstudie: Überprüfung am Objekt

Die Machbarkeitsstudie nimmt die inhaltlichen konzeptionellen Vorgaben der Zielfindung auf und überprüft diese am Gebäudebestand. Mit Planskizzen werden die Konzepte auf das Gebäude und seine Grundrisse in Architektur übertragen. In der Regel erfolgt diese planerische Umsetzung in Varianten. Bestätigen die Planungsvarianten die Umsetzung der Ziele

## Eine Öffnung ins Quartier ist etwa in NRW explizit gefordert

erfolgt eine Kosteneinschätzung. Wenn diese grobe Kostenermittlung die Planung und damit die Vorgaben der Zielfindung bestätigt, ist das Gebäude zu analysieren.

Spätestens mit der Machbarkeitsstudie tritt die Grundsatzfrage zu Tage: Modernisieren oder doch besser abreißen? Die bauliche Umsetzung muss in diesem Prozessschritt konzeptionell untersucht werden. Oft zeigt sich schon an den Grundrissplänen des Bestands, wie flexibel die Gebäudestruktur auf geplante Veränderungen reagiert. Wurde vom Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) bei Pflegeheimgebäuden eine Historie der konzeptionellen Generationen fixiert, liegt eine bauliche Gebäudetypologie nach Bauzeitalter nicht vor. Eine solche Typologie könnte allerdings auch keine systemische Gemeinsamkeit aufzeigen, da anders als bei den KDA-Pflegeheimgenerationen, nicht ein gesellschaftlicher Zeitgeist die Konstruktion bestimmt, sondern zum Großteil spezifische Belange der Bauunternehmen. Für Modernisierungen ideal sind dabei Skelettbauten, die über Stützen die Geschossdecken tragen und die Räume durch nichttragende Wände errich-



tet wurden. Hier sind räumliche Veränderungen wesentlich leichter als bei der sogenannten Schottenbauweise, wo die Lastabtragung über die kompletten Bewohnerzimmerwände erfolgt. Wenn die Umsetzung des planerischen Konzeptes nicht eins zu eins möglich ist, und Kompromisse eingegangen werden müssen, ist eine kritische Hinterfragung der Gesamtmaßnahme erforderlich. Oftmals wird dann beim Bewusstsein der übermäßig vielen Zwangspunkte durch den Bestand und für den Betrieb, dem Neubau der Vorzug gegeben. Allerdings kann dann die Wirtschaftlichkeitsberechnung dazu führen, dass man sich wider besseren Wissens mit dem Bestand arrangieren muss.

Es könnte nämlich sein, dass weder die Umsetzung des erarbeiteten zukunftsfähigen Konzeptes in der Bestandsimmobilie noch der Neubau wirtschaftlich umsetzbar ist. Eine Weiternutzung des Bestandes, vielleicht mit wenigen kleinen Sanierungsmaßnahmen, aber ohne Gebrauchswertverbesserung, bedeutet in der Regel ein langsames, aber sicheres Sterben der Einrichtung. Es wird schwierig werden, Fachpersonal zu bekommen, zu halten und die Angehörigen werden sich, bei entsprechendem Wettbewerb, in der Regel immer für das neuere Pflegeheim entscheiden. Hier soll aber der erfolgversprechende Weg weiter beschrieben werden.

### **Bestandsanalyse: Anamnese des Gebäudes**

Grundlegender Baustein im Prozess der Bestandsentwicklung ist die detaillierte Kenntnis des betreffenden Objekts. Auch hier wird die Komplexität einer Pflegeimmobilie offenbar. Von Schadstoffen über Defizite bei Brandschutz, Sicherheitsbeleuchtung, Trinkwasserverrohrung

etc. bis hin zur Bauphysik ist die detaillierte Bestandsaufnahme und Untersuchung erforderlich. Entsprechende Fachleute sind dabei hinzuzuziehen. Als Koordinator und Dirigent dieses Prozesses ist der Architekt die betreffende Person. Mit der Bestandsanalyse wird eine komplette Gebäudedokumentation erstellt. Aus dieser wiederum lassen sich die weiteren Schlüsse für den Umgang mit dem Gebäude ableiten.

### **Die Roadmap für einen nachhaltigen und erfolgreichen Weg**

Wie schon in den Phasen der inhaltlichen Konzeptentwicklung, ist auch beim baulichen Umgang mit dem Bestand ganzheitlich vorzugehen.

Seit einiger Zeit gibt es den Begriff des „individuellen Sanierungsfahrplans“ (iSFP). Er wurde vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Rahmen der Energieberatung klar definiert. Der iSFP legt die Stufen, ebenfalls in einzelnen Prozessschritten, für eine energetische Sanierung fest. Sinnvoll, allerdings nur mit dem Fokus auf Energieeffizienz, jedoch zu einseitig für die Belange einer komplexen Pflegeimmobilie. Der iSFP ist damit nicht ganzheitlich und insbesondere für Pflegeeinrichtungen nur ein Teil des Erfolges. Bauliche Veränderungen aus der „Zielfindungsphase“, Erfordernisse, die sich aus der Bestandserkundung ergeben, wie Brandschutz, Sicherheitstechnik, Aspekte der Barrierefreiheit und Belange der Bewohnerschaft und Mitarbeitenden finden darin keine Berücksichtigung. Die ganzheitliche Betrachtung einer Pflegeimmobilie fehlt.

Dazu benötigt es ein integrales Instrument, das alle Belange, die eine Pflegeheimmodernisierung erzeugt, gleichwertig berücksichtigt. Solch ein Werkzeug ist das integrale Modernisierungskonzept (siehe Infokasten auf S. 47). Alle aufgeführten Aspekte einer Modernisierung werden in aufeinanderfolgenden Stufen dokumentiert und in einer zeitlichen Abfolge für die Realisierung dargestellt.

Um aber dieses Konzept erstellen zu können, bedarf es verschiedener interdisziplinärer Partnerschaften, die die notwendigen Aspekte und Themen am besten unter einem Dach beherrschen. Sinnvollerweise bedarf es dabei der Kompetenzen aus Sozialwissenschaften, Architektur und Ingenieurwesen, Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsexpertise und Immobilienmanagement.

Am Ende ist das oberste Ziel, mit dem Modernisierungskonzept die objektive Entscheidungsgrundlage für die Zukunftsfähigkeit der Immobilie zur Umsetzung einer langfristigen Unternehmensstrategie zu erhalten. ■

## **DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**



„Bestand im Bestand“ erfordert ein festes Fundament – eine klar definierte, gemeinsam getragene konzeptionelle Ausrichtung, die sich in räumlichen Strukturen für Logistik sowie Zielgruppen- und Mitarbeiterorientierung widerspiegelt. Wer sich heute gefragt und erkannt fühlt, trägt morgen und übermorgen die Angebote mit und das gerne. Werden diese tragenden Säulen zu Beginn eingeplant, können sich Investitionen in die bauliche Infrastruktur rentieren, da der Betrieb für die Zukunft gewappnet ist.



Foto: Soleo

**Sofia Burkard,**  
Konzept- und  
Strategieentwicklung,  
Soleo GmbH.

**Kontakt:**  
sofia.burkard@  
soleo-gmbh.de



Foto: Soleo

**Prof. Kurt Dorn,**  
Dipl.-Ing., Architekt,  
Geschäftsführer  
Soleo GmbH,  
Düsseldorf

**Kontakt:** kurt.dorn@  
soleo-gmbh.de