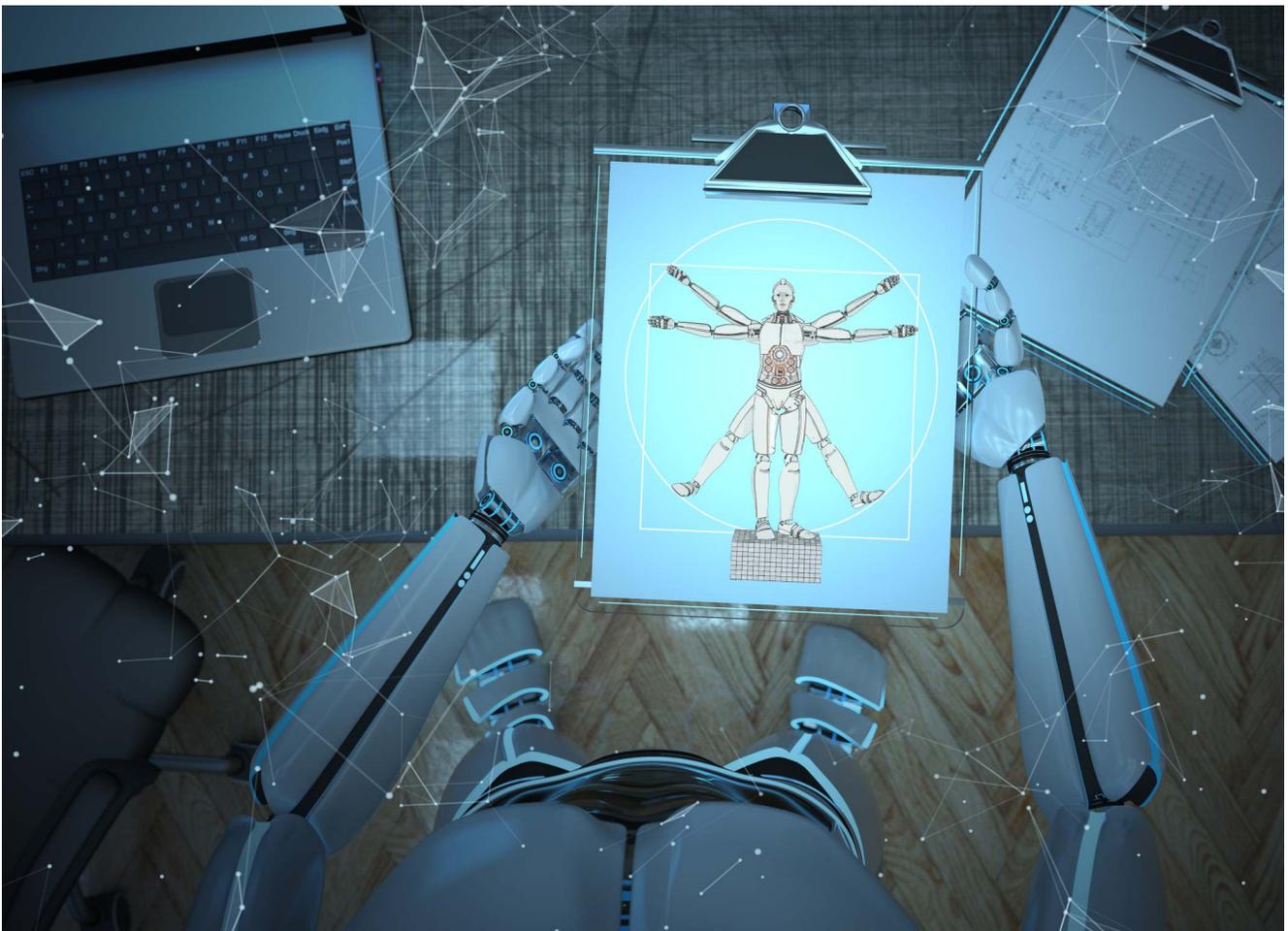


soleo*

novum

Innovation



Liebe Leserinnen und Leser!

auch mit dieser Ausgabe geben wir Ihnen Einblicke in die aktuellen Themen rund um Wohnen und Pflege, die uns generell und speziell im Unternehmen beschäftigen.

Keinem ist verborgen geblieben, dass das Pflegesystem wie vor nun 30 Jahren eingeführt, keine zukunftsfähigen Antworten liefert.

Begrenzungen und Einschränkungen auf der einen Seite, und wachsende Anforderungen und Bedarfe auf der anderen Seite. Wenig Bereitschaft auf Seiten der Politik, dieses wichtige und große Zukunftsthema zügig und grundlegend anzugehen. Einige wenige Veränderungen an einzelnen Stellschrauben werden aus unserer Sicht nicht helfen, zielführende Verbesserungen in der Lebens- und Arbeitswelt zu schaffen, sondern eher noch mehr Bürokratie auslösen.

Innovation, Kreativität und Mut zur Erneuerung im Sozial- und Pflegesystem, rund um die Sozial- und Gesundheitsimmobilien sind die Zeichen der Zeit.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und Begeisterung für die Kraft der Innovation.

Ihr Ralf Weinholt



Neues wagen – innovativ denken und handeln

Laut Duden bedeutet Innovation wörtlich die „Neuerung“ oder „Erneuerung“, von lateinisch innovare ‚erneuern‘ abgeleitet. In der Umgangssprache wird der Begriff Innovation im Sinne von neuen Ideen und Erfindungen verwendet sowie für deren wirtschaftliche Umsetzung.

Die aktuelle Situation in der Pflege ist gekennzeichnet von Resignation. Die bisherigen strengen Vorgaben, die das System Pflege regulieren, führen aufgrund aktueller Entwicklungen zu einer Instabilität im Gesamtgefüge. Die Finanzierung der Pflegeversicherung wird schon für 2025 als nicht mehr gesichert bezeichnet. Die Veränderungen im Tarifgefüge, Energiekostensteigerungen sowie erhöhte Sachkosten lassen die Tagessätze drastisch in die Höhe schnellen. Oft finden die tatsächlich prognostizierten Kostensteigerungen in den Vergütungsverhandlungen keine Anerkennung. Fehlende Pflegefachkräfte und Einschränkungen in der Belegung mit Auslastungsreduzierung sind weitere Faktoren für eine Instabilität in der wirtschaftlichen Betriebsführung von Pflegeeinrichtungen und Diensten.

Kunden und Kundinnen sind mit hohen Pflegeätzen in allen Pflegesektoren konfrontiert, die bei pauschalen Leistungen aus der Pflegeversicherung mit Eigenmitteln nicht mehr gedeckt werden können, was wiederum zu rückläufiger Nachfrage nach Teilleistungen oder dem gesamten Leistungsangebot führt.

Die erhöhten Forderungen an die Sozialhilfeträger belasten zunehmend die kommunalen Haushalte, deren Mittel auch begrenzt sind.

Der Ruf nach einem umgehenden Moratorium, um das Pflege-System auf den Prüfstand zu stellen, bevor es kollabiert, kommt somit von allen an diesem System Beteiligten: von den Trägern und Betreibern, von Einrichtungen und Diensten, von den Nutzern und Nutzerinnen dieser Leistungen sowie von den Kostenträgern wie Pflege- und Krankenversicherung, örtlichen und überörtlichen Sozialhilfeträgern.

Reförmchen, die an einzelnen Stellschrauben drehen, helfen schon lange nicht mehr. Helfen kann nur eine grundlegende Erneuerung des Pflegesystems, eine innovative Idee, aus der ein neues Denken erwächst, aus dem neue Versorgungs- und Finanzierungsstrukturen hervorgehen.

Innovation ist gefragt!

Es geht darum, den Status quo in Frage zu stellen, über den Tellerrand zu schauen und kalkulierte Risiken einzugehen, um Fortschritte zu erzielen und notwendige bahnbrechende Ergebnisse zu erreichen.

Die aktuelle Situation erfordert von allen Verantwortlichen eine Denkweise, die Veränderungen zulässt, Ideen und Kreativität begrüßt und zum Experimentieren ermutigt.

So kann ein innovativer Prozess freigesetzt werden, der neue Lösungswege erkennbar werden lässt und zu einer nachhaltigen Entwicklung von Versorgungs- und Finanzierungsstrukturen führt mit dem Ziel, verbesserte Arbeits- und Lebensqualität zu erreichen.

Den Status Quo in Frage zu stellen bedeutet konkret zu fragen:

- ❑ Sind die Sektorengrenzen ambulant, teilstationär, stationär aufrechtzuerhalten?
- ❑ Ist die Umstellung auf ein persönliches Budget zielführender, effizienter und kostengünstiger?
- ❑ Kann auf Kontrollinstanzen und Kontrollen bei Stärkung von Selbstbestimmung und Vertrauen verzichtet werden?
- ❑ Welche Bürokratie ist für einen reibungslosen Ablauf von Prozessen intern und extern unerlässlich und was ist überflüssig?
- ❑ Welche Chancen eröffnen sich in einer sorgenden Gesellschaft und einem solidarischen Miteinander mit Teilhabe und Teilgabe der im Quartier wohnenden, arbeitenden und lebenden Menschen?
- ❑ Welche Einrichtungen und Dienste, welche Versorgungsstrukturen entsprechen den Wünschen und Bedarfen der Menschen vor Ort, im Quartier?
- ❑ Was ist erforderlich, um Menschen im Alter mit Pflegebedarf und Menschen mit Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben in Normalität zu gewährleisten?
- ❑ Wie und was kann Innovation in Planung und Bau zur Zielerreichung „Wohnen und Leben, wie ich will“ beitragen?

Nur einige Fragen, die einer dringenden Bearbeitung bedürfen, um das bestehende System kritisch zu hinterfragen und Erkenntnisse zu erlangen, Neues zu wagen. Die Gesellschaft steht vor riesigen Herausforderungen, die schon seit über 40 Jahren bekannt sind. Die demografische Entwicklung mit validen Prognosen über die sich daraus ergebenden Veränderungen in den Sozialsystemen, Arbeitsmarkt, Infra- und Versorgungsstrukturen wurden von Jahr zu Jahr neu aufgelegt. Was bis heute fehlt, sind zielgerichtete Maßnahmen und deren konsequente Umsetzung.

Es ist Zeit. Innovativ gedacht und gehandelt werden muss jetzt.

[Ralf Weinholt, Dipl.-Ing. BDB und Ellen Wappenschmidt-Krommus, Dipl.-Pädagogin soleo*]



Bürokratieabbau

Die Hoffnung stirbt zuletzt

Der Begriff Bürokratie stammt aus dem 18. Jahrhundert. Vincent de Gournay ein Vordenker des Wirtschaftsliberalismus verwendet ihn als Erster. Er meinte damit in der wörtlichen Übersetzung die „Herrschaft der Verwaltung“.

Für Max Weber, den Pionier der Soziologie, hatte Bürokratie etwas Positives. Er formulierte, dass durch sie das öffentliche Handeln regelbasiert sei, sodass nicht das Recht des Stärkeren Priorität erlangt. Bürokratie sei der Schutz vor Willkür.

In unseren Tagen hat sich das Gewicht allerdings in Richtung der alten Wortbedeutung verlagert. Der Regelungsehrgeiz der gesetzgebenden Instanzen scheint gegen unendlich zu gehen und einem Wettbewerb über die Anzahl der eingebrachten Gesetze zu unterliegen. Insbesondere gilt dies für den Bereich Planen – und Bauen.

Das öffentliche Recht, zudem das Bauordnungsrecht zählt, hat als oberstes Ziel das „Schutzgut Mensch“. Und seit geraumer Zeit vollzieht sich in den westlichen Gesellschaften ein Wertewandel mit erheblichen Auswirkungen, nicht nur am Bau. Er entspringt einem wachsenden Bewusstsein für die Verletzlichkeit des Menschen und dem Bedürfnis nach Schutz und Sicherheit.

Das greifen die Politik und die Lobbyverbände gerne auf und übertragen dieses Bestreben in Gesetze, Vorschriften und Regelungen. Insgesamt bedeuten mehr staatliche Regelungen auch mehr Macht und Einfluss für den Staat. Das hat Folgen für die Freiheit im Sinne der Eigenverantwortung.

Längst hat auch die Politik Bürokratie als populäres Thema erkannt und sich deren Bekämp-

fung auf die Fahnen geschrieben. Von jedem in höherer Verantwortung stehenden Politiker findet man im Netz die Wortkombination Bürokratieabbau mit seinem Eigennamen.

Die Kosten für die Umsetzung der Regelungen kosten nach den Ermittlungen des dafür eingesetzten Normenkontrollrates im Jahre 2023 die Wirtschaft 26,8 Mrd Euro. Die Selbstverpflichtung zum Prinzip „one in one out“, seit 2015 übernommen von der britischen Regierung, gibt vor, bei jedem neuen Gesetz ein Altes zurückzuziehen. Das klappt bisher noch nicht so ganz und dies gilt auch für die Umsetzung der beträchtlichen EU-Gesetzgebung.

Und was macht der Gesetzgeber, wenn er den wohlmeinenden Vorsatz hat die Bürokratie zu reduzieren? Er erlässt ein Gesetz. In diesem Fall das Bürokratieentlastungsgesetz. Im März dieses Jahres in der vierten Überarbeitung. Allerdings inhaltlich für die Planung- und Baubranche ohne großen Belang.

Wer heutzutage bei der Abnahme einer stationären Pflegeeinrichtung die mehr als 100 erforderlichen Dokumente vorlegen muss, um eine Betriebserlaubnis zu erhalten, weiß, wovon hier die Rede ist. Oder wer, ganz aktuell, seinen Neubau nach Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitskriterien zertifizieren lassen möchte, bekommt schon während der Planung ellenlange Listen mit Fragen zu Bauprodukten, Lebenszyklen, physikalischen Eigenschaften, Klimaauswirkungen etc. deren tatsächliche Verwendung sich dann aber endgültig erst bei der Ausführung herausstellt. Bürokratieabbau und kostengünstiges Bauen sieht anders aus.

Neben Digitalisierung und KI, die von der Politik bei allen Problemen als Heilsbringer genannt werden, gibt es in der Immobilienbranche noch andere vermeintliche Lösungsansätze.

Dazu wiederholen die Bundesbauministerin, der Kanzler und die Landesminister seit gut eineinhalb Jahren ihr Allheilmittel gegen Bürokratie, steigende Baukosten und Wohnungsnot.

Das serielle und modulare Bauen gilt als Geheimwaffe gegen die Krise am Bau. Zweifel sind allerdings angebracht, ob das die alleinige Lösung für die komplexen Probleme und gegen die Bürokratie am Bau ist.

Mittlerweile hat die Bundesarchitekten-, und Ingenieurkammer den von Bayern initiierten Gebäudetyp E als Lösung gegen Bürokratie und Kostensteigerung identifiziert. Dabei soll „E“ für „einfach“ und „experimentell“ stehen.

Bis auf Statik, Brand- und Umweltschutz stehen alle anderen Gebäudebestandteile zur Disposition. Aber die Juristen heben schon die Hände: Werden in Deutschland Gesetze von Bundesregierung, Bundesrat und Bundestag entwickelt, ist es im Planungs- und Bausektor teilweise anders. Hier gelten in vielen Fällen Normen. Diese Erlangen erst ihre Rechtsverbindlichkeit, wenn Gesetze oder Rechtsverordnungen wie zum Beispiel EU-Richtlinien auf sie verweisen.

Obwohl Normen dem Grunde nach nicht bindend und ihre Anwendung freiwillig ist, gelten sie als allgemein anerkannte Regel der Technik und dieser Rechtsbegriff findet sich wieder in Gesetzen und Verordnungen (BGB, VOB, HOAI).

Und dann sagt der Jurist: Normen sind damit in der Regel Empfehlungen, deren Einhaltung für Unternehmer im Hinblick auf mögliche Haftungsfälle eine gewisse Rechtssicherheit darstellen. Also aus Selbstschutz doch besser Normen einhalten.

Für den gut gemeinten Gebäudetyp E bedeutet dieser Grundsatz, wenn übertriebene Standards reduziert werden, muss der nichtfachkundige Auftraggeber auf die Konsequenzen seiner Entscheidung hingewiesen werden. Es versteht sich von selbst, dass diese Aufklärung dann auch entsprechend dokumentiert werden muss. Nun steht zu befürchten, dass die Art der Aufklärung über die Konsequenzen und deren Dokumentation wieder vorgeschriebenen Verfahren und Reglementierungen unterliegen wird. Erste Anzeichen weisen darauf hin: Der Gebäudetyp E ist nun zur Chefsache im Justizministerium geworden.

Ob Digitalisierung und KI, ob serielles und modulares Bauen, BIM oder KI, all diese Methoden werden die Projektbearbeitung erleichtern, aber das Grundproblem der wuchernden Bürokratie nicht lösen. Dafür bedarf es grundsätzlicher Maßnahmen.

Aber es soll hier nicht in den larmoyanten Chor der Baubürokratiegeschädigten eingestimmt werden. Man wundert sich schon lange nicht mehr bei Planungs- und Bauvorhaben über zusätzlich geforderte Gutachten, vielfältige Umweltprüfungen, fachliche Begleitungen, Sachverständigen-Stellungnahmen usw.... Eine fatalistische Einstellung macht sich breit, die diese Überregulierung hinnimmt wie eine Schlechtwetterperiode.





Hoffnung an eine Abwägung nach objektiven Prioritäten, dem gesunden Menschenverstand oder gar Eigenverantwortung beim Erstellen von Vorschriften ist schon lange abhanden gekommen.

In letzter Zeit ist dafür ein Trend zu beobachten, der sich wie ein stilles Aufbegehren entwickelt.

Die Bauherrschaft, wenn sie fachkundig ist oder entsprechend qualifizierte Mitarbeiter hat, entscheidet in Eigenverantwortung für sich selbst, was das Beste ist. Ob er die hochgezüchtete Forderung nach gehobenem Schallschutz erfüllen will, ob die Uhrmacherdetails des Bauphysikers an den schwellenfreien Türen im Erdgeschoss ausgeführt werden müssen, oder die aufwendige Kaskadenentwässerung des Staffelgeschosses umzusetzen ist und vieles mehr, unterstellt er seiner eigenen Prüfung.

Mit dieser Entwicklung könnte das entstehen, was Hans Magnus Enzensberger schon 1987 als „Italienisierung Europas“ bezeichnet hat. In seinem Reportageband „Ach Europa!“ schreibt er über dieses südeuropäische Land:

*„Je mehr die zentralen politischen Apparate sich von der Gesellschaft isolieren, die Bürokratien mit ihren eigenen Wucherungen beschäftigt sind, die Parteien zu mafiosen Selbstbedienungsläden verkümmern, desto dümmere, hilflosere unbeweglicher wird der Staat. Die Gesellschaft verliert den Glauben daran, dass er imstande wäre, die Probleme zu lösen. Sie ziehen daraus den Schluss, dass man sich im Zweifelsfall selber helfen muss.“^{*1}*

Ob dies aber für Deutschland die Lösung gegen überbordende Bürokratie sein kann, ist fragwürdig.

Prof. Kurt Dorn, soleo*

^{*1}H. M. Enzensberger, „Ach Europa!“, Wahrnehmungen aus sieben Ländern, Suhrkamp, 1989



Bürokratieabbau in der Pflege

Bürokratieabbau vorantreiben, Wirtschaftlichkeit in der Pflege gewährleisten

– Forderungen aus Betreibersicht

Der Betrieb von Pflegeeinrichtungen wird zunehmend zu einer Herausforderung - neben Betreibern auch für Investoren, Politik und (Selbst-) Verwaltung. Ohne ein ausreichendes Versorgungsangebot mit ambulanten, teilstationären und vollstationären Hilfen ist die pflegerische Versorgungssicherheit im Land gefährdet, mittelfristig sind negative Auswirkungen für Wachstum und Wohlstand sogar wahrscheinlich.

Längst verdichten sich die Nachrichten zur finanziellen Not der Pflegeeinrichtungen zu echten Hiobsbotschaften. Hinweise, die für ein sofortiges Umsteuern auf allen Ebenen sprechen. Auch und insbesondere für den Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen liegen Lösungsvorschläge des bpa - Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste längst auf dem Tisch. Einige davon folgend im Detail.

Beschleunigung von Vergütungsverhandlungen

Während es in den Ländern geübte Praxis ist, die Vergütungsverhandlungen für ambulante Pflegedienste - zumindest im Bereich der häuslichen Krankenpflege (HKP) - im Kollektiv gebündelt zu führen, verhandeln Pflegeheime in der Regel einrichtungsindividuell. In Zeiten stark steigender Kosten auf Betreiberseite, beispielsweise beim Personal oder den Energie- und Lebensmittelpreisen, führt ein erhöhtes Verhandlungsaufkommen zu immer neuen Engstellen und das System kommt an seine Grenzen.

In Ermangelung einer zeitnahen Übereinkunft der Parteien, verbunden mit dem Verhalten der Kostenträger, immer wieder neue Unterlagen und Nachweise zur Plausibilisierung der geforderten Pflegesätze zu fordern, läuft einem schlicht die Zeit weg.

Über eine mit Konfliktlösungsmöglichkeit versehene Bundesempfehlung der Selbstverwaltungspartner und weiterer Akteure ließen sich - vergleichbar mit dem guten Vorbild in der Kurzzeitpflege - rasch Vorgaben für die Länder insofern herstellen, als dass diese in ihren jeweiligen Pflegesatzkommissionen, bzw. Grundsatzausschüssen eine Prüfung, und im Bedarfsfall eine Umsetzung, vorzunehmen haben. Bis dahin wären solche Empfehlungen in den Verhandlungen unmittelbar verbindlich, etwa zur Darlegung der prospektiven Sach- und Personalaufwendungen oder zur Vereinheitlichung von Kalkulationsgrundlagen.

Konnexität von Ordnungs-, Leistungs- und Vertragsrecht

Hiermit ist schlicht gemeint, ordnungsrechtliche Anforderungen, beispielsweise zur Barrierefreiheit oder zur Vorhaltung einer bestimmten Anzahl von Einzelzimmern, mit dem Leistungs- und Vertragsrecht in Einklang zu bringen. Solche Anforderungen sind zumeist normativ und damit betriebsnotwendig der Refinanzierung zugänglich.

Andererseits dürfen heimrechtliche Anforderungen nicht ohne Weiteres dazu führen, etwa als zu klein empfundene Bewohnerzimmer von einem Doppel- in ein Einzelzimmer umwandeln zu müssen – damit würde schließlich auch der mit dem Vermieter geschlossene Vertrag einseitig belastet. Hier wäre bereits eine Deregulierung im Ordnungsrecht hilfreich.

Vergütung des Unternehmerrisikos

Hier sind rechtliche Klarstellungen angezeigt, etwa mit Blick auf die im Gesetz bereits zum Ausdruck kommende Bewertung, dass die durch Tariftreue bestimmten Personalkosten bzw. deren Bezahlung als wirtschaftlich anerkannt sind. Aus diesem Grund ist es bereits verzichtbar, diese Personalkosten nach Ermittlung der Pflegesätze und Entgelte dem abschließenden externen Vergleich zu unterziehen. Und schließlich ist zu fordern, dass bei der Bemessung des allgemeinen Unternehmerrisikos die Ergebnisse wissenschaftlicher Studien angemessen berücksichtigt werden.

Der bpa hat weitere Lösungsansätze vorgelegt, etwa zu den überaus hohen Anforderungen an das Entgelterhöhungsschreiben nach Pflege-satzverhandlung gemäß WBVG oder zur Umsetzungsfrist von Tariferhöhungen u.a..

Und schließlich muss es zur Vermeidung von weiteren Liquiditätsproblemen deutlich mehr Bewegung geben bei Einhaltung von Zahlungszielen oder auch bei der Prüfung der Anträge auf Hilfe zur Pflege durch die Sozialhilfeträger, ersatzweise durch die Übernahme der Vorfinanzierungskosten und Fremdkapitalzinsen.



Joachim Götz
Leiter der
Landesgeschäftsstelle
Bayern

**bpa.Bundesverband privater Anbieter
sozialer Dienste e.V.**

soleo* Klartext:

Nachhaltigkeit im Fokus der Projektarbeit

Nachhaltigkeit. Ein Begriff, der allen Planern und Bauschaffenden sowie Bauherrn mittlerweile Schweißperlen auf die Stirn treten lässt.

Aber warum ist das so? Wieso läuft ein Thema, das ohne jeden Zweifel eines der Wichtigsten unserer Zeit ist, so schwierig und behäbig an? Deutschlandweit gibt es Leuchtturmprojekte, die mit hochrangigen Edelmetall-Auszeichnungen von Zertifizierungssystemen versehen werden und demonstrieren, dass ein nachhaltiges Projekt möglich ist. Doch wie schaffen wir es, dass auch die „normalen“ Projekte nachhaltiger werden?

Die Olympischen Spiele von Paris 2024 boten hier die perfekte Analogie:

Bis der Otto Normalverbraucher Silber oder Gold zu Gesicht bekommt, muss er erst einmal lange in die Röhre schauen. Der große Edelmetall-Reigen wird in Deutschland zudem frühestens 2040 stattfinden. Wie passend.

Was wollen wir damit sagen? Nachhaltigkeit muss einfacher und praxistauglicher werden. Wie sieht es aktuell aus? Muss ich als Bauherr nachhaltig bauen oder ist es „freiwillig“?

Die rechtliche Einführung der Thematik erfolgt über europäisches Recht, übersetzt in Bundesgesetze und abschließend integriert in Landesgesetze.

Aktuell gilt die mit Datum vom 28.05.2024 in Kraft getretene EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Dort wurden unter anderem folgende Punkte fixiert:

- ❑ Erstellung von nationalen Sanierungsplänen mit Festlegung von Energieeffizienz- und Dekarbonisierungszielen für den Gebäudebestand bis 2050
- ❑ Pflicht zur Berechnung und Ausweisung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials im Energieausweis ab 01.01.2030
- ❑ Vereinheitlichung der Energieausweise bis zum 29.05.2026
- ❑ Einführung des Nullemissionsgebäudes bei Neubauten ab 01.01.2030 (für öffentliche Einrichtungen ab 01.01.2028) und Erstellung eines nationalen Fahrplans für „neue Gebäude“
- ❑ Schrittweise Sanierungsvorgaben für Nicht-Wohngebäude
- ❑ Einführung einer Solardachpflicht (tlw. schon über Landesrecht eingeführt)

Auch wenn die Punkte auf den ersten Blick lediglich der Energieeffizienz zuzuordnen sind, werden Themen wie Verwendung nachhaltiger Bauprodukte (z.B. über Lebenszyklus-Analyse)



und Klimaanpassung (Aussagen dazu sind in Energieausweisen verankert) indirekt mit eingeführt. Ferner muss der zu erstellende nationale Fahrplan für neue Gebäude auch die Aspekte optimale Raumklimaqualität, Anpassung an den Klimawandel, Brandschutz, Risiken im Zusammenhang mit intensiven seismischen Aktivitäten und Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen berücksichtigen.

Zudem muss das Thema CO₂-Entfernung im Zusammenhang mit der CO₂-Speicherung in oder auf Gebäuden Teil der Betrachtung sein. Hieraus lässt sich Stand heute also noch keine Pflicht ableiten, Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.

Wer aber die Errichtung eines neuen Gebäudes plant, wird sich in absehbarer Zeit unter anderem mit Themen, wie

- Klimarisikoanalyse
- Baustoffökologie
- Lebenszyklusanalyse in Bezug auf die Treibhausgasemission
- Aussagen und Berechnungen zum Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen

auseinandersetzen bzw. den Planern dazu Rede und Antwort stehen müssen.

Die rechtliche Richtschnur fehlt also weiterhin bzw. ist so verworren, dass der einfache Einstieg nicht möglich ist. Wo gesetzliche Vorgaben fehlen, benötigt man Beratung. Wir brauchen also eine Nachhaltigkeitsberatung.

Wie verändert sich die Projektbearbeitung?

In der alltäglichen Projektbearbeitung macht es sodann einen erheblichen Unterschied, ob eine Nachhaltigkeitszertifizierung angestrebt wird oder nicht. Die Ursache hierfür ist die einfache Tatsache, dass eine umfassende Nachhaltigkeitsberatung und die Durchführung einer Zertifizierung alle Fachbereiche betreffen.

Alles gehört dann auf den Prüfstand. Die Konzeption des Hauses sollte möglichst flächeneffizient und CO₂-sparend aufgebaut werden. Hoch CO₂-emittierende Baustoffe sollten möglichst reduziert oder vermieden werden, Anlagentechnik und die Gebäudehülle sind sowohl unter Nachhaltigkeitsaspekten als auch bzgl. des Wärmeschutzes im jeweiligen Grenzbereich auszulegen. Ebenso sind Bauprodukte jeweils nach CO₂-Bilanz, Schadstoffklassifizierung, Rückbaufähigkeit und wärmetechnischer Qualität zu betrachten. Wenn dann zum Beispiel die Frage im Raum steht „Soll die Wärmedämmung an der Fassade aus Mineralwolle oder Polyurethan bestehen?“ kann schon mal betretenes Schweigen am Besprechungstisch entstehen. Es ist dann den Beteiligten auch nicht schlüssig zu vermitteln, wieso ein Dachaufbau, bestehend aus einer Grunddämmung Polyurethan, verklebt mit einer Gefälledämmung aus EPS, besonders nachhaltig ist oder eine PV-Anlage (als Kompensation) nun rund 1.000 m² groß sein sollte. Auch uns gehen da die Argumente aus.

Warum sind QNG, DGNB, BirN und NaWoh nicht das Gleiche?

Wer sich in Sachen Nachhaltigkeit beraten lässt, wird sich in der Regel auch mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) beschäftigen – Stichwort Fördermittel / günstige Kredite. Zu etwaigen Mehraufwendungen im Bereich der Erstinvestition, um einen klimafreundlichen Neubau mit QNG zu errichten, gesellen sich leider zudem noch bekannte Aufgabenstellungen, wie

- die Integration von zusätzlichen Fachplanern (Energie-Effizienz-Experte und Nachhaltigkeitsberatung)
- ein nicht enden wollender Strom an zusätzlich zu beachtenden Regelwerken
- sowie eine unklare und zum Teil redundante Vorgabepolitik

Für den Otto Normalverbraucher ist es verständlicherweise nicht auf den ersten Blick zu durchdringen, was sich hinter den zahlreichen Abkürzungen mit 3 – 5 Buchstaben (QNG, DGNB, NaWoh, BiRN, BEG, GEG) verbergen soll, und warum diese ggf. in der Projektbearbeitung relevant sind.

Hat man sich für einen klimafreundlichen Neubau mit QNG entschlossen, steht man als Bauherr sehr schnell vor der Frage, welche Nachhaltigkeitszertifizierung man durchführen möchte. Die sicherlich bekannteste Zertifizierung ist die des DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen). Daneben gibt es jedoch weitere Vereine oder Institute, die als Siegelgeber des QNG agieren. Das QNG – Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – erlangt man nämlich nur über eine externe Nachhaltigkeitszertifizierung. Es ist kein eigenes Bewertungssystem.

Ist damit die Errichtung eines „Klimafreundlichen Neubaus mit QNG“ sinnvoll?

Sie sind von uns eine klare Haltung gewohnt. Insofern fällt die Antwort auf diese Frage entsprechend kurz aus:

„Aktuell lohnt sich die Förderung „Klimafreundlicher Neubau mit QNG“ für die stationäre Pflege aus unserer Sicht nicht!“

Verstehen Sie uns nicht falsch, wir stehen als soleo* für ein nachhaltiges Bauen ein, jedoch bedarf es eines gesunden Augenmaßes, wenn Nachhaltigkeitsaspekte implementiert werden sollen. Insbesondere der Aufgabenbereich Klimaanpassung ist mit Blick auf das Klientel von entscheidender Bedeutung.

Die explizite und umfassende Betrachtung im Zuge einer Förderung als klimafreundlicher Neubau mit QNG und die damit verbundenen Zinsbedingungen stehen aus unserer Sicht jedoch nicht in einem ausgewogenen Verhältnis zu den zu leistenden Aufgaben im Projekt.

Dies ist vor allem vor dem Hintergrund zu bewerten, dass die Mehraufwendungen zur Erreichung der Förderstufe direkte Auswirkungen auf die Höhe der Investition haben, ggf. günstigere Zinsbedingungen für Bauherren z. B. im Bereich der stationären Pflege nur am Rande von Interesse sind.

Ist das Nachhaltigkeit, wie wir uns sie vorstellen?

Wir sagen „Nein“ und plädieren für mehr Einfachheit, für mehr Klarheit. Nachhaltigkeit muss einfach gehen, muss für alle zur Selbstverständlichkeit werden. Es leuchtet sicher jedem ein, dass man am ehesten CO2 einspart, wenn man flächeneffizient und bauteileffizient baut, mitunter auf Bauprodukte mit langer Lebensdauer zurückgreift und möglichst rückbaufreundliche Konstruktionen plant. Nachhaltigkeit muss einfach gehen. Sicher wird sich die Branche, werden wir uns auch weiterentwickeln, neue Berechnungsmodelle anwenden und zusätzliche Fragestellungen im Projekt mitbetrachten müssen. Es muss jedoch auch ohne einen fast 700 Seiten umfassenden Kriterienkatalog gehen. Wir müssen uns bei unseren Bauaufgaben auf unsere Kernaufgabe konzentrieren. Wir schaffen Wohn- und Lebensraum für pflegebedürftige Menschen und Senioren. Hier ist es mitunter wichtiger über eine Gebäudekühlung zu sprechen, als über Biodiversität am Standort.

Zum Abschluss verzeihen Sie uns noch eine weitere Analogie zu den olympischen Spielen. Die rund 500 g schweren Edelmetall-Medaillen enthalten jeweils 18 g Altmittel. Der Recyclinganteil der Medaillen liegt damit bei ca. 3,6 %. Dieser Anteil dürfte weitaus höher sein als bei den allermeisten neu errichteten Gebäuden. Es wäre ein guter Anfang.

[Stephan Janßen, Prokurist soleo*]



Integrales Modernisierungskonzept

Wer gezwungen ist, sich heute mit der Modernisierung einer stationären Pflegeimmobilie zu befassen, wird schnell feststellen, dass da eine hochkomplexe Aufgabe entsteht.

Mit der Zeit und durch die Erfahrung von etlichen sanierten Pflegeimmobilien haben sich für uns, bevor es an die exakte Objektplanung oder gar an die bauliche Umsetzung geht, im Vorfeld notwendige und bewährte Prozessschritte für die Bearbeitung herausgestellt.

Idee, Konzeptentwicklung und Zielfindung

Die Modernisierungserfordernis zwingt und ermöglicht grundsätzlich über die Art der Immobiliennutzung nachzudenken. Mit einer Grundidee entsteht eine klar definierte, inhaltliche Ausrichtung. Ziel muss es dabei sein, den Bezug zu Nachbarschaft und Quartier zu schaffen. Wer dort wohnt und arbeitet, sollte sich richtig aufgehoben und zu Hause fühlen.

Ist die Grundidee mit einem inhaltlichen Konzept gefunden, schließt sich eine vertiefte Betrachtung und Überprüfung des Konzeptes als Zielfindung an. In einem Workshop wird das Konzept diskutiert und auf seine Realisierung und Sinnhaftigkeit geprüft. Eine Standort- und Wettbewerbsanalyse ist zur Beurteilung des Umfeldes, Kooperationsmöglichkeiten und für ergänzende Nutzungen zwingend erforderlich. Das Ergebnis des Workshops ist die Grundlage für die erste Überprüfung des Konzeptes am baulichen Bestand.

Machbarkeitsstudie

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

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.

Integrales Modernisierungskonzept: 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.

Dazu benötigt es ein integrales Instrument, das alle Belange, die eine Pflegeheimmodernisierung erzeugt, gleichwertig berücksichtigt.

Solch ein Werkzeug ist das integrale Modernisierungskonzept, wie von soleo* entwickelt. Es enthält alle Bestandteile aus den vorlaufenden Prozessschritten:

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

All diese 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 Partner, die die notwendigen Aspekte und Themen am besten unter einem Dach beherrschen. Sinnvollerweise bedarf es dabei Sozialwissenschaftler, Architekten und Ingenieure, Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsexperten und Immobilienmanager.

[Prof. Kurt Dorn / Sofia Burkard, Pflegewissenschaft B.A., soleo*]



Ganztagsbetreuung in Grundschulen

Gesetzlicher Anspruch, pädagogische Weiterentwicklung, planerische Umsetzung

Als Spezialist für Sozialimmobilien beschäftigen wir uns mit der Vielfalt von unterschiedlichsten Nutzungsarten. Neben den verschiedenen Wohnformen für Menschen im Alter oder mit einer Behinderung sowie Pflegeeinrichtungen aller Sektoren gehören auch Bildungseinrichtungen wie Kindertageseinrichtungen und Schulen dazu. Einen Einblick in die neuen Anforderungen an Grundschulen, inklusive Ganztagsbetreuung, geben die beiden folgenden Beiträge.

Die Ganztagsbetreuung von Grundschulkindern spielt in vielerlei Aspekten eine entscheidende Rolle für eine moderne Bildungspolitik. Sie bietet Schülerinnen und Schülern nicht nur eine verlängerte Betreuung über den regulären Unterricht hinaus, sondern auch eine Vielzahl an Förder- und Freizeitangeboten.

In einer Zeit, in der die Vereinbarkeit von Familie und Beruf immer wichtiger wird, stellen Ganztagschulen und Horte eine wertvolle Unterstützung für Eltern dar. Gleichzeitig ermöglichen sie Kindern eine individuellere Förderung und tragen zur Chancengleichheit bei.

Ab 2026 soll stufenweise für alle Kinder ein Anspruch auf eine Ganztagsbetreuung geltend werden. Dieser „Rechtsanspruch soll im Achten Sozialgesetzbuch (SGB VIII) geregelt werden und sieht einen Betreuungsumfang von acht Stunden an allen fünf Werktagen vor. Die Unterrichtszeit wird angerechnet. Der Rechtsanspruch soll - bis auf maximal vier Wochen - auch in den Ferien gelten. Hier können die Länder eine entsprechende Schließzeit regeln. Bei der Umsetzung des Rechtsanspruchs wird der Freiwilligkeit der Inanspruchnahme ebenso Rechnung getragen wie der Vielfalt der Angebote vor Ort. Erfüllt werden kann der Rechtsanspruch sowohl in Horten als auch in offenen und gebundenen Ganztagschulen“. (BMFSFJ, 2021)

Mit der gesetzlichen Verankerung dieses Anspruchs wird sichergestellt, dass alle Kinder unabhängig von ihrer sozialen Herkunft die Möglichkeit haben, von den vielfältigen Vorteilen einer Ganztagsbetreuung zu profitieren. Im Folgenden möchte ich kurz darauf eingehen, wie die praktische Umsetzung beziehungsweise die verschiedenen Modelle der Ganztagsbetreuung aussehen können. Die verschiedenen Modelle der Ganztagsbetreuung lassen sich unterteilen in Horte sowie gebundene, teilgebundene und offene Ganztagschulen.

Bei Horten handelt es sich um Tageseinrichtungen, in denen Kinder sich einen Teil des Tages oder ganztags aufhalten, welche ein tägliches regelmäßiges Angebot aufweisen, das der Entwicklung des Kindes dient, und dabei nicht der Schulverwaltung unterliegt.

Die gebundene bzw. rhythmisierte Ganztagschule beschreibt eine Form, in der alle Schüler*innen dazu verpflichtet sind an drei Tagen der Woche je mindestens sieben Zeitstunden an den Angeboten der Schule teilzunehmen. Hierbei stehen der Vor- und Nachmittag in einem konzeptionellen Zusammenhang.

Der offene Ganztags bietet den Eltern auf Wunsch die Möglichkeit ihre Kinder für das ganztägige Betreuungsangebot anzumelden. Hier steht das Ganztagsangebot kaum in Zusammenhang mit dem üblichen Unterricht.

Bei dem teilweise gebundenen Ganzttag handelt es sich um eine Kombination aus den beiden zuvor genannten Formen und es melden nur ein Teil der Eltern ihre Kinder verbindlich für mindestens drei Wochentage je sieben Zeitstunden für die Teilnahme am ganztägigen Angebot an.
(Fischer et al., 2023)

Aus den verschiedenen Betreuungsformen ergeben sich eine Vielzahl von Vor- und Nachteilen, die sorgfältig abgewogen werden müssen. Jeder Träger steht vor der Herausforderung, diejenige Form zu wählen, die den spezifischen Bedürfnissen der Kinder und den örtlichen Gegebenheiten am besten entspricht. Dabei spielt auch die Ausrichtung des pädagogischen Konzepts eine entscheidende Rolle, da sie den Schwerpunkt der Betreuung und Förderung festlegt und somit maßgeblich zum Erfolg der Ganztagsbetreuung beiträgt.

Luisa Weinholt
Studentin der Fachrichtung
„Kindheitspädagogik“
(Den gesamten Beitrag
inkl. Literaturhinweisen finden
Sie auf unserer homepage)



Zielführende Umsetzung des Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung in Grundschulen – ganzheitlich denken mit einer integralen Projektentwicklung

Mit regelmäßigen Schulentwicklungsplanungen erstellen sich die kommunalen Schulträger eine Übersicht über die in den nächsten Jahren zu erwartenden Schulkinderzahlen, um ein tragfähiges Schulangebot sowie die dafür erforderlichen Gebäude in der notwendigen Größenordnung sicherstellen zu können.

Ab dem Schuljahr 2026/27 müssen mit der Umsetzung des Rechtsanspruchs auf eine Ganztagsbetreuung zusätzlich zu den erwarteten

Kindern, die neu eingeschult werden, die Ganztagsplätze im erweiterten Umfang mit eingeplant werden.

In einer Schulentwicklungsplanung kann jedoch keine Aussage über die Erfordernisse an Schule und Ganzttag gegeben werden, die aufgrund der konzeptionellen pädagogischen Ausrichtung im Schulprogramm notwendig und wünschenswert sind; insbesondere unter Beachtung der besonderen Bedarfe von Kindern mit benachteiligten Bildungsbiografien.

Gerade in den letzten 20 Jahren haben sich die pädagogischen Konzepte für Schule und Unterricht jedoch deutlich verändert.

Die Einführung von ganztägigen multimethodischen Lernkonzepten, eine zunehmende Multi-professionalität des Teams, die Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention zur inklusiven Beschulung von Kindern mit besonderen Förderbedarfen, die Digitalisierung von Lehr- und Lernmitteln und weitere gesellschaftliche Veränderungsprozesse führten zu veränderten, zeitgemäßen pädagogischen Konzepten, die sich nicht nur auf die Didaktik, sondern auch auf die baulichen Anforderungen auswirken.

Bei bestehenden Schulgebäuden ist es daher zielführend, bei der Planung von zusätzlichen OGS-Plätzen gleichzeitig auch immer das gesamte Schulprogramm mit seiner konzeptionellen Zielsetzung zu betrachten und es darauf und auf moderne pädagogische Standards auszurichten.

Beispielsweise konnte unser pädagogisches Team von soleo* in einer Grundschule in einem Workshop mit Schulleitung, Lehrerschaft und OGS-Mitarbeitenden aus der Kommune eine Reorganisation der bestehenden Raumstrukturen erarbeiten, mit dem Ergebnis einer gewünschten Erweiterung, vom bisher in dieser Schule umgesetzten Modell „Klassenraum Plus“ mit festen Klassenzimmern und einem Differenzierungsraum sowie einem getrennten OGS-Trakt, hin zu „Clustern“ mit mehreren Unterrichtsräumen inkl. Differenzierungsräumen, einer gemeinsamen multifunktionalen „Mitte“ und Teamstationen für die in diesem „Cluster“ tätigen Mitarbeitenden.

Die Teilnehmenden dieses Workshops waren sich dabei einig, dass für die Umsetzung der Schulunterricht und die Betreuung im Ganztage ganzheitlich gedacht und umgesetzt werden sollen, so dass die meisten Räume mehrfach nutzbar sein durften.

In einer daran anschließenden Machbarkeitsstudie konnten unsere Architektinnen dazu mögliche bauliche Umsetzungen entwickeln, die sowohl in einem Anbau als auch mit Änderungen im Bestandsgebäude möglich sind.

Parallel wurde von unseren Ingenieuren eine technische Analyse (TDD) des bestehenden Gebäudes erstellt. Damit konnten die Kosten für eine Renovierung/Sanierung, für einen Anbau und für die konzeptionelle Aktualisierung mit kleineren Umbauten für die Kommune praktikabel und kostengünstiger zusammengeführt werden.

Zusätzlich erhält der Schulträger Unterstützung bei der Akquise und Beantragung von Fördermitteln. Für den Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter stellt das Ministerium für Schule und Bildung in NRW Zuwendungen, maximal bis 85 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben bereit, für den Neu-/Um-/Anbau sowie für die Sanierung von OGS-Plätzen (Förderrichtlinie Ganztagsausbau vom 12.10.2023 §§ 2-5).

[Ruth Karbaum, Sozialpädagogin B.A., soleo*]

Vordenken für die Zukunft

Bestandsimmobilie Krankenhaus - eine Chance zur Erneuerung

Bundesweit steht eine Krankenhausreform an, die auch zur Aufgabe von Kliniken führen und andererseits neue Strukturen schaffen wird, insbesondere im Rahmen von Gesundheitszentren und Notfallversorgung.

In NRW gibt es bereits ein konkretes Konzept für den Umbau der Krankenhauslandschaft, dessen Umsetzung aktuell begonnen hat. Der zuständige Landesgesundheitsminister Karl-Josef Laumann strebt bis Ende 2024 an, dass alle Krankenhäuser ihre Feststellungsbescheide und damit Planungssicherheit über die zukünftige Ausrichtung erlangen. Des Weiteren ist vorgesehen, die notwendigen Strukturveränderungen und Investitionen – auch mit Blick auf Klimaanpassungen – mit zusätzlichen Mitteln in Milliardenhöhe zu unterstützen.

Soleo* bietet den vor Veränderung oder gar Schließung stehenden Krankenhäusern an, gemeinsam neu zu denken, Möglichkeiten für eine Nachnutzung zu erkennen, Zwischenlösungen zu prüfen und innovative Ansätze für eine nachhaltige Nutzung zu entwickeln.

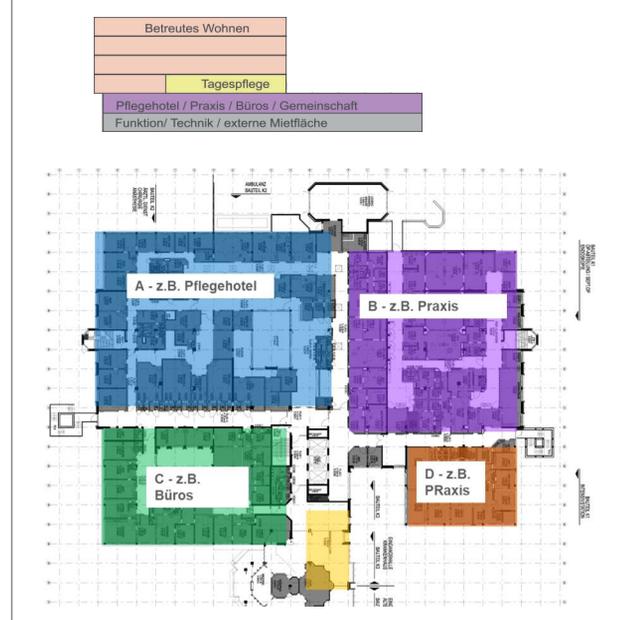
Ein Ansatz könnte in der Schaffung von wohnortnahen, quartiersbezogenen und sektorübergreifenden Versorgungsstrukturen mit Angeboten für alle Generationen gefunden werden.

Der Wunsch nach selbstbestimmtem Wohnen vereint Jung und Alt und die Erfüllung dieses Wunsches sollte jede Anstrengung wert sein. Selbstbestimmung ist verbunden mit Eigeninitiativen, Hilfe zur Selbsthilfe zum Erhalt oder Wiedererlangung von vorhandenen Ressourcen.

Unterstützung durch barrierefreie Wohnangebote, Beratungs- und Begegnungsstätten, präventive und rehabilitative Gesundheitsangebote sowie konkrete Hilfen im Alltag könnten als Chancen gesehen werden, die Bestandsimmobilie Krankenhaus zukunftsweisend auszurichten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der Prozess dieser innovativen Projektentwicklung umfasst die drei Schritte Versammeln, Überprüfen und Ausgestalten. Das Ergebnis stellt die Eckpunkte für eine zukünftige Ausrichtung dar, für die im Weiteren die planerische und bauliche Machbarkeit untersucht wird. Die Ergebnisse bieten die Grundlage, für eine unternehmerische Entscheidung über die Zukunft der Immobilie und der Nutzungsart. [E. Wappenschmidt-Krommus, Dipl.-Pädagogin soleo*]

Beispiel einer Umnutzungsprüfung



Das „Ideale Bewohnerzimmer“

Das Bewohnerzimmer in einer Pflegeeinrichtung ist als privater Wohnraum der Bewohnenden zu verstehen und hat sich der jeweiligen Lebenssituation sensibel anzupassen. Gleichzeitig ist dieser Raum der Ort, an dem die individuelle Pflege erbracht wird, das Pflegezimmer. Hohe Planungs- und Baukosten, sowie Refinanzierungsvorgaben, können die Gestaltung und die Atmosphäre des Zimmers in den Hintergrund drängen, obwohl diese entscheidend für das Wohlbefinden der Bewohnenden sind.

Vor diesem Hintergrund erlauben wir uns an dieser Stelle, uns einmal von diesem engen Reglementierungs-Korsett zu lösen und uns einer idealen und wünschenswerten Gestaltung zu widmen.

Da das Bewohnerzimmer nicht nur als Wohnraum, sondern gleichzeitig auch als Arbeitsraum für das Pflegepersonal dient, muss es für diese Zwecke ebenfalls praktisch und übersichtlich geplant sein, was gestalterische Herausforderungen mit sich bringt.

Die Wahl der Oberflächen ist hierbei ein entscheidender Faktor. Weiche Textilien und natürliche Holzoberflächen schaffen zwar eine einladende Atmosphäre, sind jedoch pflegeintensiver und anfälliger als desinfektionsmittelbeständige Kunststoffoberflächen.

Der Einsatz von optischen Nachbildungen natürlicher Materialien und Texturen stellt zwar einen Kompromiss dar, bietet jedoch die Möglichkeit wohnliches Ambiente und Funktionalität zusammenzuführen. Ergänzend kann mittels dezenter Wandanstriche, eine warme und persönliche Wirkung des Raumes erzielt werden.

Eine Vergrößerung der Raumflächen im Zimmer und Bad würde sowohl den Bewohnenden als auch dem Personal zugute kommen.

Ein großzügiger Raum bietet mehr Bewegungsfreiheit und ermöglicht eine individuellere Gestaltung. Persönliches Mobiliar und Erinnerungsstücke können integriert werden, was die Identität der Bewohnenden stärkt und den Raum zu einem echten Zuhause macht. Zudem wird ausreichend Platz und Stauraum für Pflegeutensilien und -geräte geschaffen, ohne dass der Raum überladen wirkt. Dies kann durch einen großen Einbauschränk im Eingangsbereich des Zimmers unterstützt werden, da hierdurch im Raum selbst mehr Freiräume und Möglichkeiten zur Mitgestaltung entstehen.

Des Weiteren könnte das Zimmer bei einer Vergrößerung durch eine entsprechende Möblierung zониert werden, um eine Trennung zwischen halböffentlichen Bereichen für Besuche und dem privaten Schlafbereich zu schaffen. Das kann bei den Bewohnenden ein Gefühl von Sicherheit und Privatsphäre stärken, insbesondere wenn der Schlafbereich räumlich etwas dezentral liegt.

Der halböffentliche Bereich kann hingegen offen und einladend gestaltet werden, um Besuchenden einen angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Bezug nach außen, um ein Gefühl von Freiheit und Lebensqualität zu erzeugen. Ein kleiner Balkon oder ein Erker können als Rückzugsort dienen und den Blick in den Garten oder die Umgebung erleichtern, was wiederum eine Verbundenheit mit der Natur und der Außenwelt fördert.



Ausreichend Tageslicht ist grundsätzlich essenziell, da es eine helle, freundliche Atmosphäre schafft und die tages- und jahreszeitliche Orientierung zulässt.

Die künstliche Beleuchtung im Raum sollte ebenfalls durchdacht eingesetzt werden. Neben funktionaler Beleuchtung ist atmosphärisches Licht notwendig. Dimmbare Lichtquellen erlauben es den Bewohnenden, die Helligkeit nach ihren Bedürfnissen anzupassen, was zur Entspannung beiträgt. Besonders am Abend wird ein warmes, gedämpftes Licht als angenehm empfunden und schafft eine beruhigende Stimmung.

Bei der Steuerung des Lichts können smarte Technologien eingesetzt werden. Diese verbessern die Interaktion zwischen Pflegekräften und Bewohnenden erheblich. So können intelligente Sensoren auch Vitalzeichen überwachen oder Bewegungs- und Verhaltensmuster analysieren, während sprachgesteuerte Assistenzsysteme den Bewohnenden helfen ihre Bedürfnisse zu äußern. Hierdurch werden sowohl die Sicherheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden erhöht als auch das Pflegepersonal in deren Arbeit entlastet.

Zusammengefasst sollte das Pflegezimmer also sowohl als privater Wohnraum für die Bewohnenden als auch als funktionaler Arbeitsraum für das Pflegepersonal gestaltet werden und funktionieren.

Auch wenn es in der Realität derzeit aufgrund vielfältiger Reglementierungen zumeist kaum möglich ist, gleichzeitig Räume größer zu planen, viele verschiedene Lichtquellen einzusetzen und Balkone, geschweige denn mehrere Fenster pro Raum zu integrieren, soll diese Arbeit dazu motivieren, bei Gestaltungsentscheidungen, die das Pflegezimmer betreffen, die Aufenthaltsqualität und Relevanz dieser Räume nicht aus dem Blick zu verlieren.

[Pauline Smentkowski, M.A. Innenarchitektur, soleo*]

Personalzufriedenheit und Architektur

In vielen Pflegeeinrichtungen herrscht eine unattraktive räumliche Atmosphäre. Um dies von vornherein zu vermeiden, sollten Architektur und Innenraumgestaltung so geplant werden, dass sie sowohl spätere Nutzungen und Abläufe unterstützen als auch die Aufenthaltsqualität verbessern. Hierfür müssen bereits in der Konzeptplanung umfassend Gesetze, Refinanzierungen, Normen zur Barrierefreiheit, bauliche Gegebenheiten, das Personalmanagement und die Digitalisierung berücksichtigt werden. Die Zufriedenheit des Personals ist entscheidend für die Pflegequalität und das Wohlbefinden der Bewohnenden, insbesondere angesichts des Fachkräftemangels. Eine Studie zeigt, dass nur jede zweite Pflegekraft mit ihrer Arbeitssituation zufrieden ist, was durch Zeitdruck und hohe Belastungen verstärkt wird.

Damit die bauliche Gestaltung die Abläufe im Pflegealltag erleichtern kann, müssen einrichtungsspezifische Prozesse und Arbeitsschritte analysiert werden. Eine Untersuchung der Universität Bremen unter der Leitung von Professor Heinz Rothgang ergab, dass im Pflegealltag die Dokumentation und die Übergabe bei Schichtwechseln besonders zeitintensive Tätigkeiten darstellen. Daher sind ein Übergabesort, die auf die individuellen Arbeitsabläufe abgestimmt sind, unerlässlich. In der Regel sind hierfür Bereiche im Dienstzimmer vorgesehen. Dieses muss in seiner Gestaltung und Funktion meist multifunktional sein, um sowohl professionelle als auch informelle Nutzungen zu ermöglichen. Es sollte einen wohnlichen Charakter haben, um Erholung in Pausenzeiten zu fördern, während gleichzeitig eine ruhige Atmosphäre für die Arbeit gewährleistet sein muss.

Für das Medikationsmanagement sind zudem abgeschirmte Arbeitsplätze erforderlich, die

Störfaktoren minimieren und Konzentration fördern. Des Weiteren sollte die Architektur kurze Wege für das Personal ermöglichen, um körperliche Belastungen zu reduzieren. Eine zentrale Lage des Dienstzimmers und die Nähe zu Lagerräumen für technische Hilfsmittel sind hierbei essenziell.

Bei der Planung einer Pflegeeinrichtung kann es jedoch auch zu widersprüchlichen Anforderungen der Nutzenden kommen. Exemplarisch sei das Pflegezimmer genannt, verdeutlicht die unterschiedlichen Nutzerperspektiven einer Pflegeeinrichtung, da es gleichzeitig als privater Wohnraum und als Arbeitsraum funktionieren muss. Daher bedarf es hier diverser und individueller planerischer Entscheidungen. Hier gilt es diverse Entscheidungen zu treffen, wie bei der Positionierung von Bedienelementen. Im Sinne der kurzen Wege wäre für das Personal beispielsweise eine Anordnung der Rolladentaster im Eingangsbereich des Zimmers vorteilhaft. Bei Bewohnenden dagegen führt dies zu Irritationen, wenn sie die Taster nicht erwartungsgemäß neben dem Fenster finden. Abgesehen davon, kann der Gang des Personals bis zum Fenster auch einen für beide Seiten wertvollen persönlichen Austausch bieten.

Es lässt sich also festhalten, dass es relevant ist die individuellen Arbeitsprozesse bei der Raumgestaltung zu berücksichtigen. Eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Personalbereiche und ausreichende Lagerkapazitäten sind zudem entscheidend, um eine ruhige Arbeitsumgebung zu schaffen. Durch eine hohe Aufenthaltsqualität wird die Zufriedenheit des Personals gefördert, welche sich positiv auf die Pflegequalität und das Wohlbefinden der Bewohnenden auswirkt.

[Pauline Smentkowski, M.A. Innenarchitektur, soleo*]

Kirchengrundstücke und -immobilien neu denken



Evangelische wie katholische Kirchen unterliegen einem massiven Wandel, u.a. bedingt durch abnehmende Mitgliederzahlen, zu wenig Seelsorger und Erlöseinbußen durch massive Kirchaustritte. Die Folgen sind Umstrukturierungen in den Kirchengemeinden und Aufgabe von Immobilien und Grundstücken.

soleo* verfügt inzwischen über vielfältige Projekterfahrung in der Entwicklung von Neubauten auf Kirchengrundstücken, wie in der Umwidmung und Umnutzung von Kirchenbauten mit und ohne Quartiersentwicklung.

Für die erfolgreiche Projektentwicklung von Beginn an ist die systematische Bearbeitung der einzelnen Arbeitsschritte zur Zielfindung von zentraler Bedeutung. Oft ein langwieriger Prozess, aber der Garant dafür, dass die Projektziele sich als tragfähig erweisen.

Entscheidend für die Zielerreichung sind die frühzeitige eindeutige Information, eine projektbegleitende konstruktive Kommunikation und die partizipative Entwicklung von Ideen und Konzepten in verschiedenen Konstellationen.

Gerade Veränderungsprozesse von identitätsstiftenden Kirchenimmobilien und Kirchengrundstücken brauchen für die Akzeptanz von Vorhaben den Prozess des Mitnehmens, Mitdenkens und Mitwirkens aller, die sich verbunden fühlen und einbringen möchten.





Neubauprojekt in Lüllingen: Ein Gemeinschaftswerk für Jung und Alt

Der Caritasverband Geldern-Kevelaer e. V. realisiert ein innovatives Bauprojekt im beschaulichen Lüllingen, das sowohl eine Kindertagesstätte als auch Seniorenwohnungen und einen öffentlich zugänglichen Clubraum unter einem Dach vereint.

Projektumfang und Planung

Wir, als beauftragtes Planungsbüro, haben zunächst eine Planungsstudie für dieses zukunftsweisende Bauvorhaben erstellt und wurden anschließend mit den HOAI-Leistungsphasen 1 bis 8 beauftragt. Neben der komplexen inhaltlichen Aufgabenstellung, verschiedene Nutzungen „unter ein Dach“ zu bringen, war es eine besondere Herausforderung, das umfassende Raumprogramm auf einem begrenzten Baufeld unterzubringen. Die Lage im alten Ortskern mit Nachbarschaft zu mehreren denkmalgeschützten Gebäuden erforderte außerdem eine kleinteilige Architektursprache und enge Abstimmungen mit dem Planungsamt und Denkmalschutz. Im Ergebnis fügt sich der im KfW-Effizienzhaus 40 Standard geplante Neubau nun harmonisch in die umgebende Ortsstruktur ein.

Baufortschritt und Zeitplan

Aufgrund des hohen Bedarfs an Kita-Plätzen erfolgte die Planung in gestrafftem Zeitplan, die enge Vorabstimmung mit den Behörden wurde

mit einer im Vergleich zu anderen Projekten extrem kurzen Genehmigungszeit belohnt. Nachdem der Abbruch der alten Bausubstanz bereits erfolgreich abgeschlossen wurde, befindet sich das Projekt aktuell in der Rohbauphase. Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens ist für April 2025 vorgesehen. Bis dahin werden wir weiterhin eng mit allen Partnern zusammenarbeiten, um sicherzustellen, dass der Bauplan fristgerecht und zur Zufriedenheit aller Beteiligten umgesetzt wird.

Ein Ort für Gemeinschaft und Begegnung

Der Neubau in Lüllingen wird im Erdgeschoss eine moderne 3-gruppige Kindertagesstätte sowie einen Clubraum beherbergen, der für verschiedene Veranstaltungen und Treffen genutzt werden kann. Im Obergeschoss entstehen komfortable Seniorenwohnungen, die den älteren Mitbürgern ein sicheres und barrierefreies Wohnumfeld bieten.

Diese innovative Kombination soll nicht nur den Bedürfnissen der jüngsten und ältesten Mitglieder der Gemeinde gerecht werden, sondern auch den Austausch und das gegenseitige Verständnis zwischen den Generationen fördern. Der neue Gebäudekomplex wird somit zu einem lebendigen Zentrum der Gemeinschaft, in dem sich Menschen aller Altersgruppen begegnen und voneinander lernen können.

[Nele Madeo, soleo*]

Neubau des Seniorenwohnquartiers „Am Lindenplatz“ in Marburg-Michelbach



Die DRK Schwesternschaft Marburg e.V. hat ein ehrgeiziges Bauvorhaben in Marburg-Michelbach in die Wege geleitet: den Neubau des Seniorenwohnquartiers „Am Lindenplatz“. Dieses zukunftsweisende Projekt zielt darauf ab, ein umfassendes und vielfältiges Angebot an Wohn- und Betreuungsformen für Senioren im Ortsteil Michelbach zu schaffen.

Vielseitiges Wohn- und Betreuungsangebot

Das neue Seniorenwohnquartier wird eine Vielzahl von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen bereitstellen:

- Einen Pflegestützpunkt: Hier werden ambulante Pflege und Beratung im Quartier angeboten.
- Eine stationäre Pflegeeinrichtung: Ein dreigeschossiges Gebäude bietet Platz für 68 Bewohner, die in einem Wohngruppenmodell leben. Neben der Langzeitpflege wird hier besonders auf die intensiv pflegerische Versorgung von Menschen eingegangen.
- Betreutes Wohnen: Ergänzt wird das Angebot durch ein weiteres dreigeschossiges Wohngebäude mit 13 barrierefreien Wohnungen für Senioren.

Ein Quartierskonzept für Michelbach

Das Seniorenwohnquartier „Am Lindenplatz“ verfolgt ein umfassendes Quartierskonzept, das nicht nur die Bedürfnisse der Bewohner, sondern auch die des gesamten Ortsteils Michelbach berücksichtigt. Verschiedene Beratungs-, Unterstützungs- und Freizeitangebote sollen den sozialen Austausch innerhalb der Gemeinschaft fördern.

Fortschritt und Zeitplan

Die DRK Schwesternschaft Marburg e.V. beauftragte die soleo* zunächst mit einer Machbarkeitsstudie, auf deren Grundlage anschließend die HOAI-Leistungsphasen 1-8 beauftragt wurden. Das Bauvorhaben wird im sogenannten Partnering-Modell mit dem Generalunternehmer BERGE-BAU GmbH & Co. KG umgesetzt.

Die Erdarbeiten sind bereits in vollem Gange, und die Grundsteinlegung erfolgte im April dieses Jahres. Mit der Fertigstellung wird im November 2025 gerechnet, und die feierliche Eröffnung ist für das Frühjahr 2026 geplant.
[Nele Madeo, soleo*]

Instandhaltung trägt zur energetischen Ertüchtigung bei

Im Rahmen der notwendigen Instandhaltung sind auch regelmäßig Bauteile an der Gebäudehülle, bzw. die Heizungstechnik kostenintensiv betroffen.

In einer Metaanalyse über 34 Gebäude konnten wir feststellen, dass die Instandhaltung einer vollstationären Einrichtung über 30 Jahre zu durchschnittlich 36 % Bauteile betrifft, die eine Auswirkung auf die energetische Qualität des Gebäudes haben.

Somit kann die energetische Ertüchtigung in Einklang mit der ohnehin notwendigen Instandhaltung gebracht werden, sodass Synergieeffekte gehoben und Fördermittel hierfür beantragt werden können.

Notwendig hierfür ist ein planvolles Vorgehen und im besten Fall ein individueller Sanierungsfahrplan, der die Förderkonditionen an bestimmten Bauteilen um bis zu 5 % verbessert.

Mit dem Förderprogramm **Bundförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)** werden über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle Fördermittel für verschiedenste Maßnahmen zum Beispiel an der Gebäudehülle bereitgestellt.

Diese können genutzt werden, um Instandhaltungsmaßnahmen, die ohnehin anfallen, mit verschiedenen Zuschusshöhen gefördert zu bekommen.

In bereits durchgeführten Projekten konnte somit die ohnehin notwendige Instandhaltung mit einer energetischen Ertüchtigung verbunden und gleichzeitig die Reduzierung der Kosten für den Auftraggeber erreicht werden. Die Mehrkosten für die erhöhte Bauteilqualität sind in der Regel unterhalb der Förderquote, sodass mit der Förderung effektiv die absoluten Kosten der Instandhaltung gesenkt werden können.

[Peer Pleyers, Prokurist soleo*]



Eine Übersicht der aktuellen Förderkonditionen finden Sie unter:

https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/beg_em_foerderuebersicht.html?nn=1463514

„Learning by Doing“

Unsere Auszubildenden berichten über ihre Erfahrungen bei der Arbeit mit Energieberatungssoftware

Als Bauzeichner im ersten Ausbildungsjahr wurden wir, Paul Irle und Diana Peters, gemeinsam vor die Herausforderung gestellt zu erlernen mit verschiedenen CAD-Softwaresystemen zu arbeiten, um anschließend an einer energetischen Beratung mitzuarbeiten.

Unsere Erfahrungen mit der Software sind sehr vielfältig korrelierend mit der Handhabung des Lernprozesses der Programmnutzung. Zu Beginn war die Skepsis groß, doch nachdem wir gemeinsam mit Peer Pleyers einige Programme getestet hatten, schien für die energetische Beratung das Programm Hottgenroth ein gutes Mittel zu sein.

Zu Beginn nutzten wir ein Standard Einfamilienhaus, welches man in unserem Standard CAD-Programm Revit anfertigte und über eine 3D-Schnittstelle übertrug. Das Ergebnis sah bei diesem Gebäudetyp gut aus.

Die Aufgabe schien erst einmal klar, wir als angehende Bauzeichner, die sich sowieso im Lernprozess der Programmnutzung von Revit befinden, zeichnen die Gebäude, die anschließend in das Energieberaterprogramm überführt werden können.

So begannen wir mit zwei „richtigen“ Projekten. Wir starteten damit, dass wir die Gebäudehülle der Projekte zeichneten, schnell verloren wir jedoch Zeit an Details. Diese waren zwar für unsere Ausbildung hilfreich, für das Ergebnis der Energieberatung jedoch ergebnisirrelevant. An unsere erste Grenze stießen wir bei der Dachkonstruktion unseres ersten Projekts. Einige untersuchte Gebäude sind schon um einiges älter, weshalb wir - anders als bei vielen aktuelleren Gebäuden - kein einfaches Flachdach, sondern komplexere Dachstrukturen konstruieren sollten, was lange dauerte.

Sowohl das erste als auch das zweite Projekt versuchten wir nochmals in Revit zu überarbeiten und somit hatten wir einen ständigen Wechsel zwischen beiden Programmen, bis wir es für sinnvoller erachtet haben das Projekt fast vollständig in der Energieberatungssoftware zu zeichnen.

Peer prüfte die Modelle und konnte erste Ergebnisse für die energetische Beratung erzielen. Dennoch kostete uns alleine das erste Projekt knapp über einen Monat an Zeit und uns war klar, dass diese Anwendungsweise zu zeitaufwendig war. Andere Prozessschritte und Schnittstellen mussten her.

Wir haben uns mittlerweile dazu entschieden, neue Projekte von Beginn an in der Energiebersatersoftware zu zeichnen. Dies bereitete uns am Anfang einige Schwierigkeiten, denn es war nicht ganz klar, wie man alle Zeichenfunktionen idealerweise nutzte. Einige Fragen konnten durch Erklärungstexte und Videos in Foren und auf Websites geklärt werden. Es gibt auch die Möglichkeit eine E-Mail an den Hersteller zu verfassen, aber aus eigener Erfahrung beansprucht das etwas Zeit, bis man eine Antwort erhält. Also war die häufigste Methode seine Fragen zu beantworten, indem man im ganzen Team überlegte und einfach rumprobierte.

Nach Meisterung der ersten Aufgaben und Einweisung durch Peer lernen wir zurzeit, wie die verschiedenen Bauteile aufgebaut sind und wie man diesen ihre Baustoffmaterialien zuordnet. Wenn dies funktioniert, befassen wir uns - zur Zeit noch mit Unterstützung - mit dem Simulieren der Anlagentechnikfunktion im Programm.

Das dritte Projekt kostete bereits viel weniger Zeit und wir fingen an, die Vorteile der Energieberatersoftware zu erkennen. Persönlich empfinden wir die Werkzeuge zur Konstruktion eines Daches beispielsweise viel verständlicher und einfacher nutzbar als die Werkzeuge für Revit.

Mittlerweile kommen wir sehr gut mit dem Programm zurecht. Wir benötigen für das Zeichnen und das Zuordnen der Materialien der verschiedenen Bauteile deutlich weniger Zeit. Wer Projekte zeichnet, dem ist bewusst, dass jedes seine eigenen Herausforderungen hat, was zu einem kontinuierlichen Lernprozess führt.

Der ganze Arbeitsprozess hat jetzt schon große Auswirkungen auf uns und unsere Erfahrung.



Als Peer uns die ersten Male auf Besichtigungen der Projekte mitnahm, schrieben wir häufig nur viel mit, ohne große Zusammenhänge zu erkennen, doch mittlerweile ist das anders. Häufig wissen wir schon, wonach wir in den Gebäuden suchen und können auch immer selbstständiger an unseren Projekten arbeiten. Wir lernen mit jedem Projekt mehr und arbeiten immer effizienter und können sagen, dass die Arbeit an den Energieberatungsmodellen trotz anfänglicher Schwierigkeiten im Großen und Ganzen gut funktioniert.

[Diana Peters, Paul Irle, soleo*]

+ + TICKERMELDUNGEN + +

+ SAVE THE DATE + + +

16. soleo* Kongress

20.11.24 in Kevelaer



Der 16. soleo* Kongress findet wieder im Konzert- und Bühnenhaus der Stadt Kevelaer statt. Weitere Informationen folgen in Kürze in unserem Newsletter oder unter www.soleo-gmbh.de

+ + + Die Seniorenzentren der Bundesstadt Bonn errichten einen energieeffizienten Ersatzneubau für das „Haus Elisabeth“ in Bonn-Ippendorf. Nach der Grundsteinlegung im April und zügigem Baufortschritt, findet im August nun das Richtfest statt. soleo* wurde als Generalplaner für die Leistungsphasen 1-8 beauftragt. Die Einrichtung bietet zukünftig eine stationäre Pflege und Kurzzeitpflege mit insgesamt 100 Plätzen im Wohngruppenmodell.

+ + + Die momentane wirtschaftliche Situation in der vollstationären Pflege drängt zahlreiche Träger dazu, über eine Immobilienstrategie nachzudenken. soleo* bietet im Oktober und November das Praxisseminar „Die Pflegeimmobilie als strategisches Instrument“ an, um Risiken und insbesondere Lösungsansätze aufzuzeigen. Weitere Informationen finden Sie auf unserer homepage.

Ausgabe: Nr. 25 - August 24
Herausgeber: soleo* GmbH
Hansaallee 249
D-40549 Düsseldorf
www.soleo-gmbh.de
Redaktion: Golineh Lorenz, soleo* GmbH
Fotos: soleo*GmbH, Pixaby, IStock, BERGE-BAU GmbH & Co. KG
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.