

Soleo entwickelt Pflegeheimtyp E

Verlässliche Standards, die weniger kosten

Bauen wird immer teurer. Neben den steigenden Energie- und Materialkosten sowie auch den fehlenden Fachkräften, liegt das maßgeblich an den mit der Zeit gestiegenen hohen Baustandards. Im Bereich der Pflegeimmobilien führen die steigenden ökonomischen auch zu steigenden sozialpolitischen Herausforderungen. Pflege wird für Pflegebedürftige und ihre Angehörigen unter anderem aufgrund der Investitionskosten immer weniger bezahlbar. Bereits heute sind ein Drittel der Menschen mit Pflegebedarf auf Hilfe zur Pflege (Sozialhilfe) angewiesen, 82 Prozent von ihnen leben

in Heimen. Die Situation wird sich weiter verschärfen, wenn es nicht gelingt gegenzusteuern, denn bestehende Förderungen reichen nicht aus.

Qualität und Sicherheit haben sich verbessert

Zum einen haben höhere Standards in den letzten Jahrzehnten unbestreitbar zu einer deutlichen Verbesserung von Qualität und Sicherheit für die Bewohnerschaft in stationären Einrichtungen geführt. Das gilt beispielsweise beim Brand- und Schallschutz, aber auch bei der Umsetzung von inhaltlichen Konzepten wie Wohnbereichen oder -gruppen.



MEHR ZUM THEMA
Die Experten von Soleo können Sie auch auf der EXPO Living & Care in Berlin erleben. Am 24./25. Juni im Hotel Estrel. Für mehr Infos einfach den QR-Code scannen:



Zum anderen ist die Herausforderung für Planung und Bau, dass bisher nur die Einhaltung der aktuellen DIN-Normen als allgemein anerkannte Regeln der Technik (aaRdT) rechtssicher ist. Hierunter werden die Regeln der Technik verstanden, die von Fachleuten als geeignet, angemessen, notwendig anerkannt und bewährt erachtet werden. Das Bauvertragsrecht verlangt die Einhaltung der aaRdT zwar nicht, sondern die Herbeiführung eines Werkerfolgs. Jedoch wird das Nichteinhalten einzelner aaRdT von Gerichten bereits als Mangel der Werkleistung gewertet, auch wenn der vereinbarte Gebrauch

Karriere

► **JÖRG MARX UND SEBASTIAN POLAG** wurden für weitere fünf Jahre in das Führungsgremium der Agaplesion gAG berufen. Marx fungiert als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und COO, Polag zeichnet im Vorstand für Finanzen und IT verantwortlich. Marx gehört dem Vorstand seit April 2012 an und fungiert seit 2021 als stellvertretender Vorsitzender. Polag ist seit Anfang 2021 Vorstandsmitglied. Der Vorstandsvorsitzende Markus Horneber war bereits im vergangenen Jahr für weitere fünf Jahre im Amt bestätigt worden.

► **NIKOLAI SCHMIDT** hat beim Immobilieninvestor Swiss Life Asset Managers die neu geschaffene Position des Head of Health Care Real Estate übernommen. In seiner neuen Funktion ist er für die gesamte Asset-Klasse Health Care bei Swiss Life Asset Managers verantwortlich. Er war zuvor im selben Unternehmen Head of Transaction Health Care in Deutschland und hat seit 2018 den Ankauf von Health Care-Immobilien in Deutschland geleitet. Unter seiner Verantwortung schlugen Transaktionen in Höhe von 1,6 Milliarden Euro im gesamten Segment der Gesundheitsimmobilien zu Buche.

► **DIRK LORSCHIEDER UND BENJAMIN WALCH** treten die Nachfolge von Bernd Riekemann und Susanne Strate-Nürnberg im Vorstand des AWO Kreisverbandes Wesel an. Sie unterstützen den Vorstandsvorsitzenden Jochen Gottke bei der vorgesehenen Sanierung des Verbandes. Lorscheider war bisher Geschäftsführer und COO für große Träger im Bereich der stationären Altenhilfe und leitet derzeit den Bereich Altenhilfe beim Beratungsunternehmen HC&S AG. Walch ist seit 2016 beim AWO Kreisverband Wesel und leitet den Bereich Kinder und Jugend. Frau Strate-Nürnberg bleibt als Bereichsleiterin Pflege und Alter im Unternehmen.

► **STEPHAN LÖCHLER** heißt der neue Vorstand der Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebetreffene Menschen (BIVA). Er folgt auf den langjährigen Vorstand Manfred Stegger. Löchler bringt Führungserfahrung aus verschiedenen Branchen mit, unter anderem als Vorsitzender des Heimbeirats einer Münchner Seniorenresidenz.



MEHR KARRIERE-NEWS
www.careinvest-online.net

vollständig gesichert und kein Schaden entstanden ist (siehe BGH-Urteil vom 7. März 2013 – VII ZR 134/12). Insofern erzwingt die Regelung, will man haftungssicher planen, die Einhaltung aller betreffenden DIN-Normen, auch wenn manche einem gehobenen Komfortstandard entsprechen.

Gebäudetyp E ermöglicht mehr Spielraum

Ein Lösungsvorschlag ist der auf Initiative der Architektenschaft entwickelte Gebäudetyp E, wobei „E“ für experimentell und einfach steht. Er verfolgt einen Planungsansatz, der Abweichungen von technischen Baubestimmungen der Bauordnungen ermöglicht, insbesondere von darüberhinausgehenden allgemein anerkannten Regeln der Technik, um innovatives, kostengünstiges und ressourcenschonendes Bauen zu fördern. Unangetastet bleiben dabei Standsicherheit, Brandschutz und Umweltbelange. Das Bundes-

bauministerium hat dazu eine Leitlinie veröffentlicht.

Um auf gesicherter rechtlicher Basis Freiräume für Handlungsoptionen der Projektbeteiligten zu ermöglichen, ist eine Reform des BGB erforderlich, ein Referentenentwurf dazu ist bereits in der Ressortabstimmung. Mit einer Reform des § 650a „Bauvertrag“ können bautechnische Normungen und aaRdT, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, von denen unterschieden werden, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden.

Neue vertragliche Regeln für Vereinbarungen

Einige technische Normen stellen bauordnungsrechtlich unverzichtbare Anforderungen an die Planung dar. Die größere Anzahl technischer Normen sind jedoch bauordnungsrechtlich nicht relevant, sondern eine Empfehlung der Fachgremien, die den aktuellen Stand der Technik beispielsweise

Der Gebäudetyp E verfolgt einen einfacheren, aber dennoch zukunftsfähigen Ansatz.

zu konkreten Leistungen und Materialien wiedergeben.

Mit der Reform des § 650a würde dann klargestellt, dass bestimmte technische Normen und Regeln ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht Gegenstand der vertraglichen Leistungen sind.

Dabei wird künftig unterschieden, ob es sich um eine fachkundige Bauherrin handelt. Das können beispielsweise große Träger von Pflegeeinrichtungen mit eigener Bauabteilung und sachkundigen Mitarbeitenden sein. Oder es handelt sich um kleinere Träger, die keine eige- →

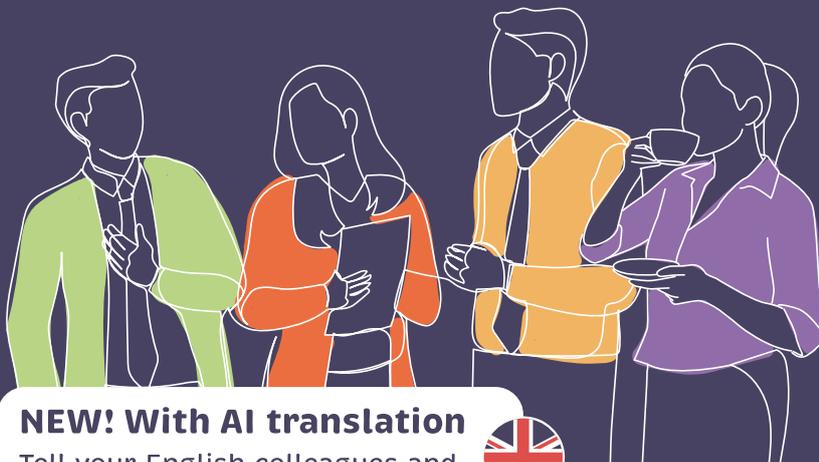
GASTAUTOREN
dieses Beitrags sind die Soleo Geschäftsführer und Gesellschafter Ralf Weinholt und Kurt Dorn.

EXPO
LIVING & CARE

BETREIBEN.
PLANEN.
INVESTIEREN.

24. + 25.
Juni 2025
in Berlin

präsentiert von: **Altenheim** CARE INVEST



JETZT
ANMELDEN!



NEW! With AI translation
Tell your English colleagues and international business partners!



www.expo-living.care

→ ne Bauabteilung haben können. In dem hinzugefügten § 650o wird eine Ausnahme von der geltenden Aufklärungspflicht bei Verträgen zwischen fachkundigen Unternehmern über Risiken und Konsequenzen des Abweichens von aaRdT formuliert. Zudem begründet das bloße Abweichen von den aaRdT bei Herstellung eines funktionstauglichen Bauwerks keinen Sachmangel mehr, wenn Sicherheit, Qualität und Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes in gleichwertiger Weise gewährleistet sind.

Nichtfachkundige Bauherrinnen bedürfen weiterhin des Schutzes, den das geltende Recht gewährleistet. Sie müssen über Risiken und Konsequenzen der Abweichung von den aaRdT und welche Baubereiche davon betroffen sind (wie Schallschutz oder Elektrotechnik), umfangreich aufgeklärt werden, um eine fundierte

Entscheidung treffen zu können. Als Beratungs- und Planungsbüro für Sozial- und Gesundheitsimmobilien hat Soleo die Idee des Gebäudetyps E bereits aufgenommen (Tabelle unten). Gerade bei den stationären Pflegeimmobilien sind die Reglementierungen in Zeiten voller Kassen stark gewachsen und haben eine Erwartungshaltung gegenüber Komfortstandards erzeugt.

Team aus Fachleuten mit nötiger Qualifikation

Seit gut sechs Monaten hat Soleo ein Team aus Fachleuten mit entsprechender Qualifikation gebildet, das eine stationäre Pflegeeinrichtung hinsichtlich Pflege und Betrieb aber auch Tragwerksplanung, Gebäudetechnik, Bauphysik, Brandschutz und Energieeffizienz untersucht, um überflüssige Komfortstandards zu identifizieren, zu hinterfragen und gegebene



„Aus dem Prototyp des Pflegeheimtyps E kann eine Blaupause für andere Immobilien in dieser Asset-Klasse werden.“

Kurt Dorn, Soleo

nenfalls abzubauen. Aber auch das inhaltliche Konzept steht auf dem Prüfstand. Welches Konzept ist für

Vergleichsdaten zwischen dem Musterhaus des MAGS und dem Pflegeheimtyp E von Soleo

Konzept-Eckpunkte	MAGS Musterhaus	Pflegeheimtyp E Soleo Musterhaus	
		Variante A – Hausgemeinschaft (HG)	Variante B – Quartiershaus
NRF/Platz	53 qm	> 45 qm/< 53 qm	> 45 qm/< 53 qm
EZ-Größe mit Bad	Standardzimmerfläche inkl. Duschbad von 18,4 qm, bei Rollstuhlgerichtigkeit 21,7 qm	18 qm und größer	20 qm und größer
Größe Wohneinheit	22 Plätze	10 – 12 Plätze	12 – 14 Plätze
Gemeinschaftsraum	je Etage	je HG	je Wohngruppe
Dienstzimmer	je Etage	je HG Pflegestützpunkt	je Wohngruppe Pflegestützpunkt
Medikamentenlagerung	zentral im Dienstzimmer	dezentral im Bewohnerzimmer	dezentral im Bewohnerzimmer
Rezeption/Empfang	ja	nein	nein
Küche	zentrale Küche oder Fremddienst Catering	dezentrale Küche in der HG plus Catering	Catering mit Verteilerküche
Kühlräume und Lagerung Lebensmittel	zentrale Räume	je HG ein Vorratsraum mit Tiefkühlschrank	Pantryküche in der Diele jedes Bewohnerzimmers
Cafeteria	vorhanden	nein (extern)	nein (extern)
Therapieraum, Frisör, Kiosk	vorhanden	nein	nein
Besucher WC	je 2 in Cafeteria und Gemeinschaftsräumen	2 im Eingangsbereich	2 im Eingangsbereich
Personal WC	1	jede 2. Etage	jede 2. Etage
Pflegebad	2	1	1
Möbellager	1	nein	nein
Putzmittel-/Pflegearbeitsraum, Lager rein/Hauswirtschaftsraum	je Etage	je HG	je Wohngruppe
Hilfsmittellager und Inkontinenzlager	—	individuelle Hilfsmittel im Bewohnerzimmer	individuelle Hilfsmittel im Bewohnerzimmer

Weitere Angebote wie Personalaufenthaltsraum, Umkleide mit WC und Dusche, Büros für Heim- und Pflegedienstleitung, Verwaltung, Hausmeister und Besprechungen bleiben identisch. Richtgröße der Einrichtung 80 Plätze oder kleiner, nur Einzelzimmer.

Quelle: Soleo

die Bewohnenden, das Personal, die Bewirtschaftung geeignet, und wo kann man es im Sinne aller optimieren? Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass bis zu 20 Prozent der Baukosten eingespart werden können.

Kostensparnis bei steigender Qualität

Wenn mit dem Pflegeheimtyp E Einrichtungen der 5. Generation mit einem Wohn- beziehungsweise Hausgemeinschaftskonzept umgesetzt werden, können zusätzlich Flächen eingespart werden. Das betrifft unter anderem die zentrale Küche mit Lager-, Therapie- und Veranstaltungsräume sowie auch zentrale Dienstzimmer. Gleichzeitig kann dabei die Qualität für Bewohnende gesteigert werden. Zum Beispiel würden Verbrauchsmaterialien hier in den Bewohnerzimmern gelagert werden, jede Hausgemeinschaft benötigt dann lediglich einen kleinen Pflegestützpunkt, je einen Pflegearbeitsraum rein und unrein, einen Gemeinschaftsraum mit offener Küche inklusive Vorratsraum und eine Diele.

Zentral blieben beispielsweise Umkleieräume, ein Pausenraum, Büros und Besprechungsräume, ein Pflegebad, Lagerräume und ein Technikraum. Die Baukonstruktion wird optimiert, Bauteile können weitgehend vorgefertigt werden, und die



„Der Pflegeheimtyp E spart Kosten mit minimalen Einbußen in der Ausstattung bei Steigerung der Qualität.“

Ralf Weinhold, Soleo

Materialien erfüllen Standards für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Vorüberlegungen zeigen: Mit dem Pflegeheimtyp E lassen sich Baukosten insbesondere bei den klassischen stationären Pflegeeinrichtungen deutlich einsparen. Wenn zudem aus dem entwickelten Prototyp der Soleo eine Blaupause für andere Objekte in dieser Asset-Klasse wird, dann können die Kosten zusätzlich in erheblichem Umfang reduziert werden. Diese Einsparungen werden auch die Kosten für Sozialausgaben senken. ┘

Das Wesentliche ...

... aus der Pflegewirtschaft – exklusiv für Sie!

Mit CARE INVEST sind Sie jederzeit vollumfänglich über das aktuelle Marktgeschehen informiert. Diese Themen finden Sie in der kommenden Ausgabe:

- ▶ Warum **höhere Beitragssätze** bei der Pflege-Versicherung die Pflegekrise nicht lösen.
- ▶ Welche **Wohnparkkonzepte** Vorteile für Bewohnende und Mitarbeitende bieten können.
- ▶ Wie man **Executive Onboarding** für Unternehmen der Pflegewirtschaft professionell steuert.
- ▶ Aktuelle Marktdaten und Statistiken finden Sie auf CARE INVEST Online.

Kontakt: T +49 6123-9238-253

Mail: service@vincentz.net

LinkedIn / Gruppe: CARE INVEST

Die nächste Ausgabe erscheint am 16. Mai 2025

Impressum

CARE INVEST

▶ PFLEGE ▶ WIRTSCHAFT ▶ STRATEGIE

www.careinvest-online.net

Verlag:

Vincentz Network GmbH & Co. KG
Plathnerstr. 4c, 30175 Hannover
T +49 511 9910-000

Ust.-ID-Nr. DE 115699828

Das gesamte Angebot des Verlagsbereiches Altenhilfe finden Sie auf vincentz.de

Chefredaktion (v.i.s.d.P.):

Matthias Ehbrecht (eh)
T +49 511 9910-190, F +49 511 9910-119
matthias.ehbrecht@vincentz.net

Redaktion:

Michael Schlenke (msc)
T +49 511 9910-126
michael.schlenke@vincentz.net

Redaktionsassistentz:

Andrea Hübener-Fietje
T +49 511 9910-195
andrea.huebener@vincentz.net

Verlagsleitung:

Dr. Dominik Wagemann (dw)
T +49 511 9910-101
dominik.wagemann@vincentz.net

Medienproduktion:

Nathalie Heuer (Teamleitung)
Birgit Seesing (Artdirection)
Nadja Twarloh, Nicole Unger (Layout)

Rechtsgrundlagen:

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne die ausdrückliche Zustimmung des Verlages strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Einholung des Abdruckrechts für dem Verlag zugesandte Fotos obliegt dem Einsender. Überarbeitungen und Kürzungen eingesandter Beiträge liegen im Ermessen der Redaktion. Zuschriften an die Redaktion dürfen, sofern es nicht ausdrücklich vom Zusender ausgeschlossen wird, als Leserbrief veröffentlicht werden.

Beiträge, die mit vollem Namen oder mit einem Kurzzeichen des Autors gekennzeichnet sind, stellen die Meinung des Autors dar und nicht notwendigerweise die der Redaktion. Der Verlag, seine Mitarbeiter und die Autoren setzen Künstliche Intelligenz (KI) zur Unterstützung der Qualität ein. Dabei wird jeder durch KI unterstützte Inhalt von einem Menschen überprüft, bevor er veröffentlicht wird.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Warenbezeichnungen und Handelsnamen in dieser Zeitschrift berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Namen ohne Weiteres von jedermann benutzt werden dürfen. Vielmehr handelt es sich Häufig um geschützte, eingetragene Warenzeichen.

Anzeigen:

Teamleitung: Tobias Bergmeier, T +49 511 9910-152
tobias.bergmeier@vincentz.net

Beratung Geschäftsanzeigen:

Vera Rupnow, T +49 511 9910-154
vera.rupnow@vincentz.net

Gültige Anzeigenpreisliste:

Nr. 19, Preisstand 1.1.2025
Die Media-Daten sind zu finden unter media.vincentz.de

Abo/Leserserie:

T +49 6123 9238-253, F +49 6123 9238-244
service@vincentz.net

Der Brancheninformationsdienst CARE INVEST erscheint 14-tägig, 26 Ausgaben pro Jahr im Kombinationsangebot print und digital. Zugang zum digitalen Angebot unter careinvest-digital.net.

Abonnementpreis 792 Euro pro Jahr.

Der Abonnementpreis beinhaltet den freien Zugang zu dem Internetangebot auf careinvest-online.net und Volltextversionen der täglichen CARE INVEST-News Flashes.

Der Abonnementpreis für das Digital-Angebot von CARE INVEST beträgt 672 Euro pro Jahr.

Alle Preise sind inkl. MwSt. und Versand. Preisstand 1.1.2025

Bei vorzeitiger Abbestellung anteilige Rückerstattung der Jahrespreise. Bei höherer Gewalt keine Lieferpflicht.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Hannover

Druck: johnen-druck GmbH & Co. KG, Bernkastel-Kues

© Vincentz Network GmbH & Co. KG

ISSN 1868-1786