

Eine Branche mit vielen Problemen – kann die Immobilie Teil der Lösung sein?

Prof. Dipl. – Ing. Kurt Dorn, Architekt

Rückblick

Krisen als Chancen? - Status Quo und Perspektiven für Wohnen und Betreuung im Alter

Prof. Kurt Dorn
soleo* GmbH

- **Ist unser Sozialstaat noch zu retten? - Gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Herausforderungen**

Prof. Dr. Christoph Butterwegge
Universität zu Köln – Humanwissenschaftliche Fakultät – Politikwissenschaften

Curacon Altenhilfe-Barometer: Wie ist die Stimmung - wirtschaftliche Situation sowie aktuelle rechtliche Aspekte

Kai Tybussek
CURACON Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Personalbemessung nach § 113c SGB XI - Warum (nur) attraktive Arbeitgeber zukünftig profitabel sein werden“

Thomas Kalwitzki
Universität Bremen - SOCIUM Forschungszentrum Ungleichheit und Sozialpolitik

Insolvenzen von Pflegeimmobilien - Hintergründe und Entwicklungen

Dr. Georg Freiherr von Franckenstein
FPS Fritze Paul Seelig Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbH

Bereiche	Problem	Lösungsansätze	Auswirkungen auf Anbieter/Betreiber/Dienstleister
Krankenkassen	Krankenversicherung	Schwerpunkte mit Abbau von Plätzen/Stationen/Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> Personalkosten Erhöhung Freigesetzte Arbeitskräfte können Fachkräfteproblem in anderen Bereichen regional verringern Entwicklung neuer Angebote zur Kompensation Abbau
Pflegeversicherung	Renten und Arbeitslosenversicherung	Leistungen anderweitig finanzieren Priorisierung und Steuerung von Leistungsangeboten (AOK-Position)	Verschiebung in den Versorgungsstrukturen
Renten und Arbeitslosenversicherung	Systeme finanziell nicht gesichert	Beitragserhöhung Zusatzverdienst	Personalkosten Erhöhung Mehr Arbeits- und Fachkräfte
Sozialhilfeträger	Hohe Ausgaben Kostenentwicklung Personal, Sach, Energie, Bau.	Systemreform durch neue Finanzierungsformen mit Senkung der Kosten für Selbstzahler wie Sozialhilfeträger	Veränderung der Bewohnerstruktur weniger Selbstzahler- mehr Sozialhilfeempfänger
	Energie- und Klimaanforderungen		

Bereiche	Problem	Lösungsansätze	Auswirkungen auf Anbieter/Betreiber/Dienstleister
Fachkräfte	Fachkräfte		Abnahme der Nachfrage bei hohen Kosten
Fachkräfte	Anwachsender Bedarf bei geringerer Anzahl von Arbeitskräften	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzesänderung durch Reduzierung Anteil Fachkräften zur Deckung des Bedarfs Gewinnung ausländischer Fachkräfte und vereinfachte 	<ul style="list-style-type: none"> Belegungsstopp bei fehlendem Fachpersonal Qualitätseinbußen mit möglichem KundInnenverlust und wirtschaftlicher Instabilität Neue Personalbemessung
	Versorgungsauftrag Kommune		
Bankkredit	Gesellschaftliche Entwicklungen	Experten von ausgesprochenen Branchenfachleuten	Absicherung durch Fördermittel zur Erhöhung von Eigenmitteln

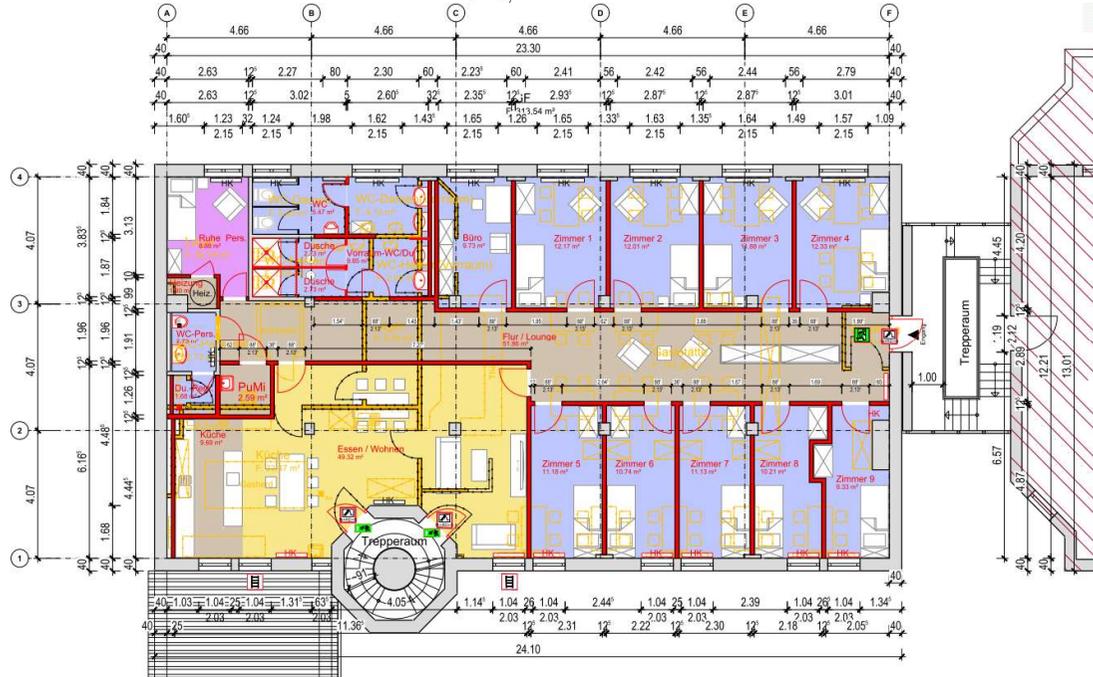
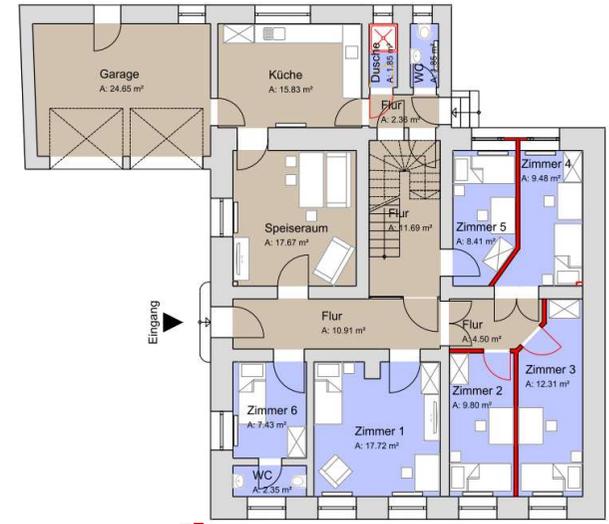
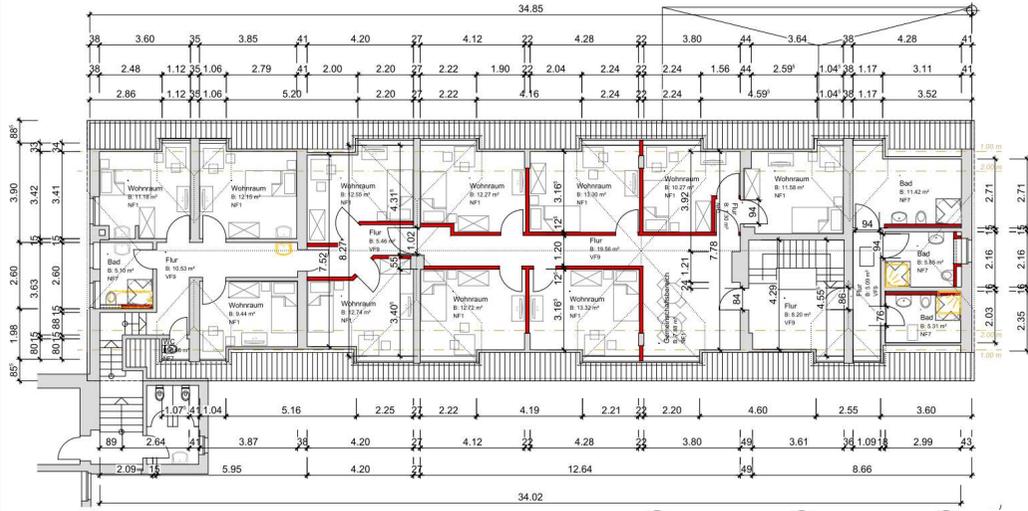
Bereiche	Problem	Lösungsansätze	Auswirkungen auf Anbieter/Betreiber/Dienstleister
	Technik, Digitalisierung, zunehmende Hilfsempfängern Haushaltssperren		<ul style="list-style-type: none"> Liquiditätsproblem durch Zahlungsrückstände der Kostenträger Kaum kostendeckende Vergütungssätze Investitions- und Expansionszurückhaltung
Energie- und Klimaanforderungen	Zunehmende Anforderungen, ohne auskömmliche Refinanzierung in	Neues Denken mit neuen Finanzierungsoptionen im oder außerhalb der Systeme	<ul style="list-style-type: none"> hohen Energiekosten und zunehmender Instandsetzungsbedarf im Bestand durch veraltete Technik Instandsetzungsstau wegen fehlender Finanzmittel Wettbewerbsnachteil durch hohe Energie- und Sachkosten in Vergütungssätzen und fehlender Modernisierung/Energieeffizienz
	Sozialhilfeträger		
Personalkosten	Tarifsteigerungen	Umverteilung der Kosten	Verbesserte Arbeitsbedingungen zur Gewinnung von Arbeitskräften
	Personalkosten		

Bereiche	Problem	Lösungsansätze	Auswirkungen auf Anbieter/Betreiber/Dienstleister
Wohnungsbau	Hohe Baukosten fehlende	Innovative Wohnkonzepte Sonderbauten) Reduzierung der Anforderungen (E-Haus) Kooperationen	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Mieten zur Refinanzierung Geringe Nachfrage für hochpreisige Angebote Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann nicht gedeckt werden Versorgungsstrukturen können Bedarf nicht decken Geringe Risikobereitschaft aufgrund fehlender Liquidität und unsicherer Marktentwicklung Zurückhaltung von Investoren für Projektentwicklung neuer Wohnangebote Lukrative Angebote von Dritten zur Betriebsübernahme
	Bankkredite		
	Planungs + Bau		
Gesellschaftliche Entwicklungen	Fehlende Angebote für	Stärkung und Initiierung von partizipativen	Entwicklung von vielfältigen, zielgruppenspezifischen

„boiling the frog“



Wohngemeinschaften



Offenen Ganztagsschulen

2 GRUNDSCHULE AUF DER INSEL

2.3 Konzeptionen

- Jeweils 3 Klassenräume werden in 2 Klassenräume und 2 Gruppenräume umgebaut – jeder Klassenraum bekommt einen Gruppenraum
- Mögliche Öffnungen für Verglasung können in der nächsten Leistungsphase geprüft werden
- Anbau „Verlängerung Südflügel“ für 4 neue Klassenräume + Gruppenräume
- Verbreiterung Südflügel und Eingangsbereich für Lehrerarbeitsplätze und offene Lernbereiche

Vorteile:

- Lehrerarbeitsplätze im Anschluss an die Lernbereiche, vergleichbar mit dem Cluster-Prinzip

Nachteile:

- 1 Fachraum weniger als in der Variante 2 mit „Anbau Nordflügel“
- Wenige offene Lernbereiche

Brandschutztechnische Prüfung im weiteren Planungsverlauf erforderlich!



- Jeweils 3 Klassenräume werden in 2 Klassenräume und 2 Gruppenräume umgebaut – jeder Klassenraum bekommt einen Gruppenraum
- Mögliche Öffnungen für Verglasung können in der nächsten Leistungsphase geprüft werden
- Anbau „Verlängerung Südflügel“ für eine großzügige Mensa, Küche und weitere Räumlichkeiten OGS
- Verbreiterung Südflügel für Lehrerarbeitsplätze und einen Besprechungsraum
- Verbreiterung Eingangsbereich für Büro und Aufzug
- Rampe zur Aula

Vorteile:

- Großzügiger Mensabereich, auch für Veranstaltungen nutzbar und von außen zugänglich (Anlieferung)

Nachteile:

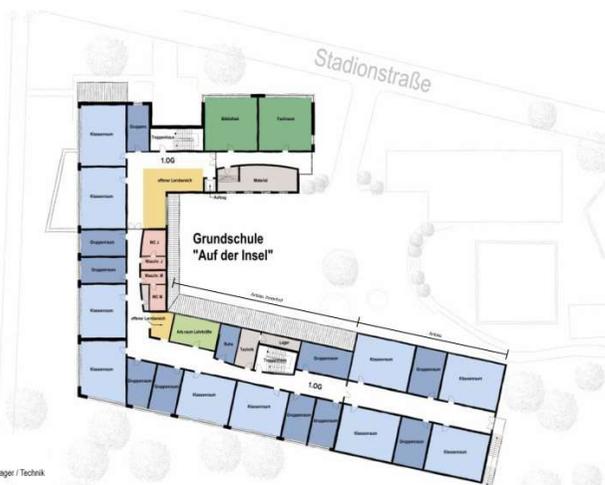
- Keine größere Aula

Brandschutztechnische Prüfung im weiteren Planungsverlauf erforderlich!



1. OBERGESCHOSS

Variante 1



2 GRUNDSCHULE AUF DER INSEL

2.3 Konzeptionen



EG – Bestand / Anbau Innenhof

- **Klassenraum Plus:** jeder Klasse ist je ein Lernraum und ein Gruppenraum zugeordnet
- **Rückzugsmöglichkeit:** in den einzelnen Gruppenräumen durch abgeschirmte Aufenthaltsbereiche
- **offener Lernbereich:** Nutzung der Aula; zusätzliche Flexibilität bei der Umsetzung zeitgemäßer pädagogischer Konzepte
- **Zonierung:** die Möblierung strukturiert den Raum, wodurch Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten entstehen
- **Personalräume:** zentral gelegene Arbeits- und Besprechungsräume

1 beruhigt Zurückziehen



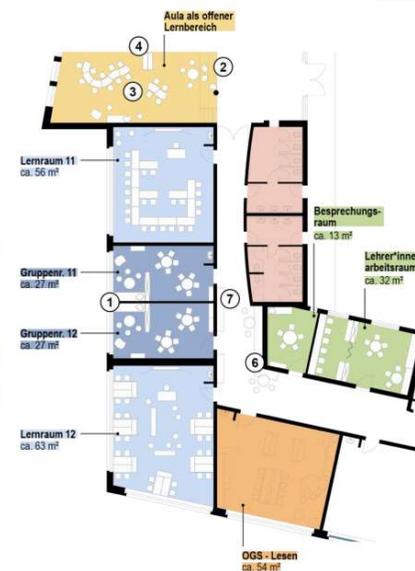
2 flexibel Zusammensetzen



3 gemeinsam Austauschen



4 mobil Verstauen



OFFENER LERNBEREICH

Variante 1

5 konzentriert Arbeiten



6 zentral Treffen



7 ordentlich Verstauen



geschätzte Zusatzkosten für bes. Ausstattung: ca. 60.000 € für die Schule

Entwicklung von Kirchengrundstücken

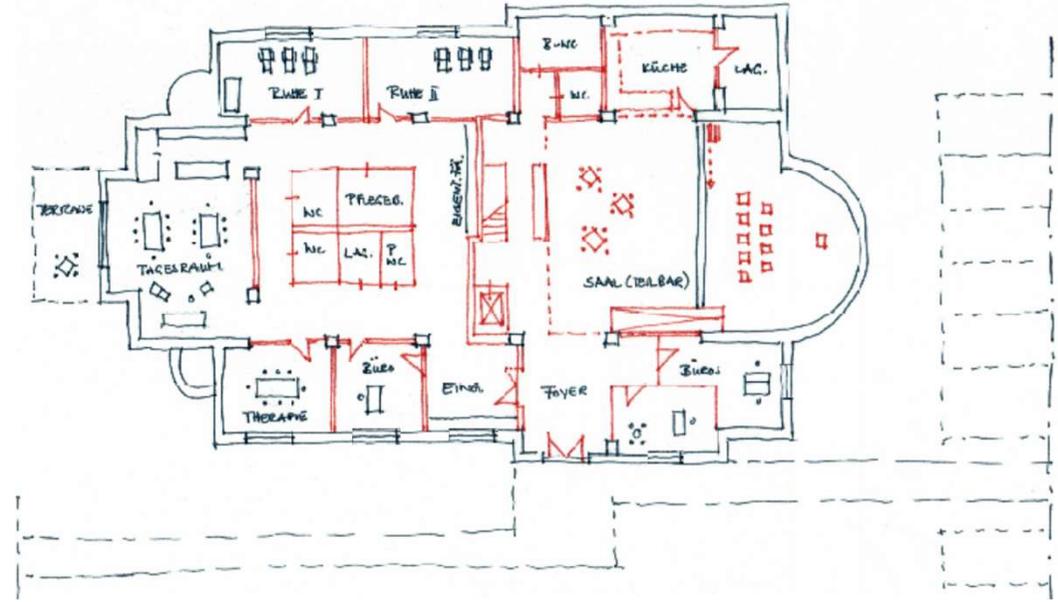
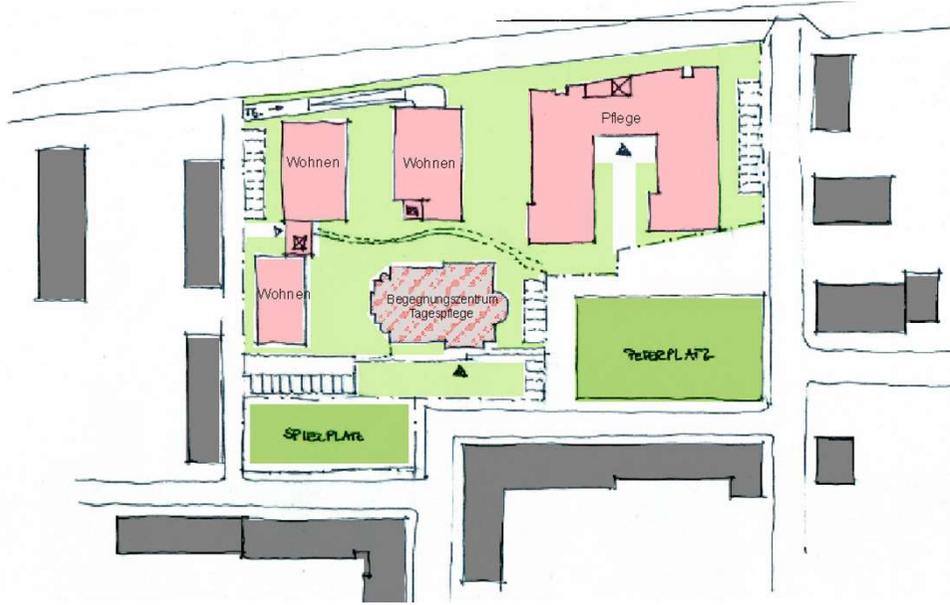
Laut Stiftung Baukultur gibt es bundesweit **45.000** Kirchen – von der Dorfkapelle bis zur großstädtischen Kathedrale. Davon werden viele nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion genutzt.

Grund für die aktuelle Situation ist der Mangel an:

- Geld
- Seelsorgern und Seelsorgerinnen
- Mitgliedern
 - In 2022 bzw. 2023 ca. 0,5 Mio. weniger
 - Mitglieder -evang. (19,15 Mio) und kath. (20,9 Mio.)



Entwicklung Kirchengrundstücke



Entwicklung Kirchengrundstücke



Entwicklung Kirchengrundstücke



Entwicklung Kirchengrundstücke



„Ein schmerzhafter Schnitt“: St.-Josef-Kirche wird abgerissen

Datteln. Das Bistum Münster spricht von einem „Rückbau“. Im Klartext: Die St.-Josef-Kirche wird abgerissen. Die Gemeinde wurde am Wochenende informiert.

Von Dantjela Budschum und Lara Teschers

Rund 15 Monate sind vergangen, seit die Mitglieder der Pfarrei St. Amandus in Datteln erfahren haben, dass der Standort rund um die St.-Josef-Kirche an der Castroper Straße aufgegeben wird. Vergangene Woche haben zwei Architekten-Investoren-Teams Entwürfe für die Folgenutzung vorgestellt. Eine Jury hat getagt - und entschieden: Mit dem Caritasverband Ostwest als Träger möchte der Investor „soleo“ consult GmbH Gebäude errichten, in denen Menschen unterschiedlicher Altersstufen mit Betreuungsbedarf leben werden. In den Gottesdiensten am Samstag (21.9.) und Sonntag wurde den Gottesdienstbesuchern das Konzept vorgestellt.

„Es gab zum Ende des Wettbewerbs zwei Architekturbüros, die sich mit ihren Entwürfen um den Auftrag beworben haben“, berichtet Pfarrer Heinrich Pfaffmann. Den Zuschlag bekam schließlich, nach einem „eindeutigen Juryurteil“, wie der Pfarrer sagt, die „soleo“ GmbH. Der Entwurf sieht vor, die bisherigen Gebäude rückzubauen. Das heißt, die Josef-Kirche und das daneben gelegene Pfarrheim sowie die Wohnbebauung werden abgerissen.

„Bäume sollen erhalten bleiben“

„In den Baumbestand wird nicht eingegriffen, alle Bäume sollen so erhalten bleiben, wie sie sind“, betont Pfaffmann in einer Pressemitteilung des Bistums Münster. Dort, wo jetzt Kirche und Pfarrheim stehen, sollen vier Gebäude errichtet werden. In ihnen sollen demnach „junge und alte Menschen mit Be-



Gewinner-Entwurf: So könnte das Gelände, auf dem heute noch die St.-Josef-Kirche steht, künftig aussehen.

FOTO ST. AMANDUS DATTELN

treuungsbedarf“ leben. In dem Konzept heißt es: „Unter dem Namen AGIL‘ (altersgerecht, gemeinschaftlich und inklusiv leben) ist ein Quartierskonzept geplant zur Förderung von gesellschaftlicher Teilhabe und Selbstbestimmung für junge und alte Menschen. Vielfältige barrierefreie Wohnformen ergänzt durch bedarfsgerechte Beratungs-, Betreuungs- und Dienstleistungsangebote bilden einen neuen, wichtigen Baustein in der sozialen Infrastruktur von Datteln.“

Quartierstreff auf dem „Josef-Campus“

Möglich sei auch ein „öffentlicher Quartierstreff mit Café und Veranstaltungsräumen.“ Ein solcher Treffpunkt hätte für Pfarrer Pfaffmann einen besonderen Charme, weil er

weiterhin offene Begegnungen auf dem „Josef-Campus“ ermöglichen würde - so soll das Neubau-Projekt offenbar heißen. Gleichzeitig betont der Pfarrer aber, dass das jetzige Konzept noch nicht unbedingt das endgültige Ergebnis widerspiegelt.

„Nach dem Architekten-wettbewerb geht es nun in die Bauplanung. Der Rückbau der Kirche ist natürlich ein schmerzhafter Schnitt, aber ich denke, dass wir ein gutes Konzept für eine gelungene Nachfolge-Nutzung gefunden haben.“ Das Ende des Wettbewerbs, fügt er hinzu, bedeute übrigens nicht, dass schon in den kommenden Wochen die Bagger anrollen. Das Pfarrheim werde derzeit von der Familienbildungsstätte genutzt, deren eigentliches Gebäude aktuell saniert

werden findet sie den Karneval von der kfd (Katholische Frauengemeinschaft Deutschlands) toll. Die Dattelnlerin fragt sich: „Ich fahre kein Auto mehr, wie soll ich in die Amanduskirche kommen?“ Grundsätzlich gefällt ihr die Aussicht auf das, was auf dem Areal an der Castroper Straße passieren soll, allerdings: „Die Pläne für das Gelände finde ich schon gut. Besonders gefällt mir, dass etwas für alte und kranke Leute geschaffen wird.“

Eine Frau, die ihren Namen nicht nennen wollte, meinte: „Das Komitee hat die richtige Entscheidung getroffen. Ich favorisiere auch diesen Entwurf, weil er am besten zu Datteln und zu der Siedlung passt.“ Damit bezog sie sich auf die Nähe zur Kinderklinik und die Angebote für Jugendliche, die auf dem sogenannten „Josef-Campus“ entstehen sollen. „Seniorengerechtes Wohnen gibt es hier in der direkten Umgebung noch nicht. Ich kann mir vorstellen, dass auch viele letzte Gottesdienstbesucher gerne hier einziehen möchten, weil es ein Stück Heimat ist. Jung und Alt haben die Möglichkeit, hier zusammenzukommen. Ich finde auch den karitativen Charakter des Entwurfs sehr interessant. Er passt zu einer Kirche, die sich auflöst.“

Erste Reaktionen aus der Gemeinde

Im Gottesdienst am Samstag spielte der Abriss keine Rolle, nur kurz vor dem Schlußgesang wurde darauf hingewiesen. Kurz danach, etwa 15 Menschen schauten sich die Entwürfe noch an, hat diese Redaktion ein paar erste Reaktionen eingefangen.

„Irgendwie wird uns ein Stück Heimat genommen“, sagte beispielsweise Inge Heine. Sie nimmt viele Angebote im Pfarrheim wahr, unter an-

„Hatte die Hoffnung, dass die Kirche stehen bleibt“

Gabi Lechtenfeld sagte: „Wir freuen uns, dass die Entscheidung auf das Generationenprojekt gefallen ist und nicht auf ein großes Mietshaus.“ Ehemann Rudolf Lechtenfeld ist allerdings auch ein bisschen wehmütig: „Ich hatte die Hoffnung, dass die Kirche stehen bleibt. Wenn man die ganze Jugend hier verbracht hat ...“

Ihre Meinung ist gefragt!

- Und was sagen Sie, liebe Leserinnen und Leser? Ist die Gemeinde mit den Plänen für den „Josef-Campus“ auf dem richtigen Weg? Oder hätten Sie lieber eine ganz andere Nutzung des Geländes - und wenn ja, welche?
- Schreiben Sie uns Ihre Sicht der Dinge, gerne per Email an dmpredakti-@medienhaus-bauer.de. Sie können uns Ihre Meinung aber auch gerne per Post schicken: Datteln, Morgenpost, Heibelstr. 2, 45711 Datteln. Vielen Dank!

on@medienhaus-bauer.de. Sie können uns Ihre Meinung aber auch gerne per Post schicken: Datteln, Morgenpost, Heibelstr. 2, 45711 Datteln. Vielen Dank!

Wohnungsbau



Wohnungsbau

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten 1. Quartal 2020 und Entwicklung zum aktuellen Kostenniveau



Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Wohnungsbau

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2023 + Prognose 1. Quartal 2024



Abbildung 10: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: Typengebäude^{MFH})¹⁸ unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 4. Quartal 2023 sowie prognostiziert für das 1. Quartal 2024

Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

**30% Mehrkosten seit 2000 durch WschV., ENEV und GEG,
5% durch allmähliche Anforderungserhöhung bei KG 300, 400**

Wohnungsbau

- Maßhaltung
 - Funktionalitätserwartung
 - Konstruktionsoptimierung
 - Topstandards
 -
 - Substitution
 - Wettbewerb
 - Bauweisen
 - Bauverfahren
 -
 - Skalierung
 -
 - Typisiertes Bauen
 - Serielles Bauen
 - Modulares Bauen
 -
 - Prozessoptimierung
 -
 - Genehmigungsverfahren
 - Rationelles Bauen
 - Digitalisierung
- **Maßhaltung** Abwägung über die grundsätzliche **Frage der leistbaren Standards** im Wohnungsbau. **Optimierung von Tragwerken**, gleich welcher Bauweise, ein intensiverer Dialogprozess zwischen Planung, Ausführung und Auftraggeberschaft geführt werden.
 - **Substitution**, - unterschiedliche **Wirkungsweise von Bauverfahren und Materialien** einschließlich **ihrer Potenziale auszuloten**. Man sich allerdings keiner Illusion hingeben, dass durch gänzlich andere Materialien - insbesondere im Geschosswohnungsbau - derzeit wirtschaftliche Ergebnisse zu erzielen sind, wenn vollständig andere Materialien und Bauprodukte verwendet werden als die „herkömmlichen“.
 -
 - **Skalierung** ist der Oberbegriff für die unterschiedlichsten Arten **standardisierter Bauformen**:
 - **Typisiertes Bauen** beginnt in der Wiederholung von Grundrissen, Erschließungstypen etc., die in der Regel Konstruktionsmaterial-offen geplant werden.
 - **Seriellles Bauen** umschreibt die eher industrielle Vorfertigung von großformatigen Bau- und Raumelementen einschließlich kompletter Tragstrukturen.
 - **Modulares Bauen** kann zwar auch schon im typisierten Bauen („Modulverwendung“) vorkommen, in der Vorfertigung von kompletten Primär-, Sekundär- und Tertiärstrukturen bis hin zu kompletten Raumzellen anzusehen ist.
 - **Prozessoptimierung** fängt bei **Genehmigungs- und Verwaltungsverfahren** an, die alle **beschleunigt** werden müssen. Auswertungen der Bruttobauzeiten von Planungsbeginn bis zum Bezug von Wohnraum zeigen auf, dass insbesondere die Dauer der Genehmigungsverfahren jegliche Rationalisierung der reinen Bauzeit ad absurdum führt und sich Bruttobauzeiten von bis zu 70 Monaten als Regelzeit im Geschosswohnungsbau ergeben haben [ARGE 2023a].

Geförderter Wohnungsbau

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



2024 bis 2027

FÖRDERN, WAS WOHNUNGEN SCHAFFT.

ÖFFENTLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

ÖFFENTLICHES WOHNEN 2024

- Mietniveau
- Einkommensgruppe
- Betreuungspauschale für Unterstützungsleistungen
- Garagen Stellplätze
- Barrierefreie Küchenzeile
- Infrastrukturräume
- Elt. bedienbare Türen
- Wohnraum für Rollstuhlnutzer
- Tür mit Nullschwelle zum Freibereich
- Rollstuhlgerechte unterfahrbare Einbauküche

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Profi
»Digital & Print«
Meine Leistungen

UNTERNEHMEN

PROJEKTE

MÄRKTE

PERSONEN

Archivsuche



"Langfristig rechnet sich geförderter Wohnungsbau"

Von Marius Katzmann aus Ausgabe IZ 46/2024
Donnerstag, 14. November 2024

Stationäre Pflege aktueller Stand NRW

Projektdaten MAGS-Gutachten

Projekt: MAGS-Gutachten

Auftraggeber: MAGS NRW

Baupreisindex 2 /2024 - Angemessenheitsgrenze 2025 3.288,88 /m² NRF

1.) Allgemeine Angaben

Regionalfaktor: NRW 0,93 als Durchschnittswert

Grundstück: unbebaut, Erschlossen,

Genehmigungsfähig, ebenerdig, BGF 5136,63 m²

Bauweise: Massivbau, Lochfassade, Flachdach

Baugrund: tragfähig, keine Kontaminaton

Außenanlagen: 2.500 m²

Geschossigkeit: 4 Vollgeschosse

Ausstattung: keine Zentralküche,

Mindeststandards und Mindestflächen

Stationäre Pflegeplätze: 80



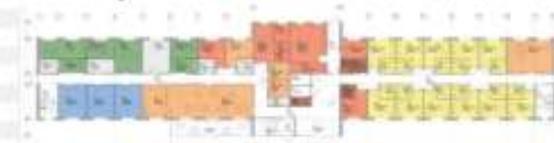
2.) Kosten

			Kostengruppen	Einheit
Gesamtkosten, Brutto	13.944.851,20 €	100%		2714,79 € / m² BGF
KG 100	0,00 €	0%	100 Grundstück	0,00 € / m² BGF
KG 200	0,00 €	0%	200 Vorbereitende Maßnahmen	0,00 € / m² BGF
KG 300	7.387.894,38 €	53%	300 Bauwerk – Baukonstruktionen	1438,28 € / m² BGF
KG 400	3.093.403,66 €	22%	400 Bauwerk – Technische Anlag	602,22 € / m² BGF
davon KG 300+400	10.481.298,04 €	75,16%	Summe KG 300+400	2040,50 € / m² BGF
KG 500	397.072,90 €	2,85%	500 Außenanlagen und Freifläche	77,30 € / m² BGF
KG 600	822.697,47 €	5,90%	600 Ausstattung und Kunstwerke	160,20 € / m² BGF
KG 700	2.243.562,77 €	16,09%	700 Baureberkosten	436,78 € / m² BGF
KG 800	0,00 €	0%	800 Finanzierung	0,00 € / m² BGF
Ausstattung je Pflegeplatz	10.286,22 €			
Gesamtkosten je m² NRF	3.288,88 €			
Kosten je Pflegeplatz bei 53m²NRF/Platz	174.311 €			

3.) Flächen

BGF	5136,6
NRF Gesamt	4205,9
Faktor BGF / NRF	1,2
BGF / Platz MAGS	64,2
NRF / Platz MAGS	52,6
Gemeinschaftsflächen	519,80 m²
Gemeinschaftsflächen / Bew.	6,5
Außenanlagen	2500 m²
Benötigte Stellplätze	9 bis 14

Grundriss Erdgeschoss



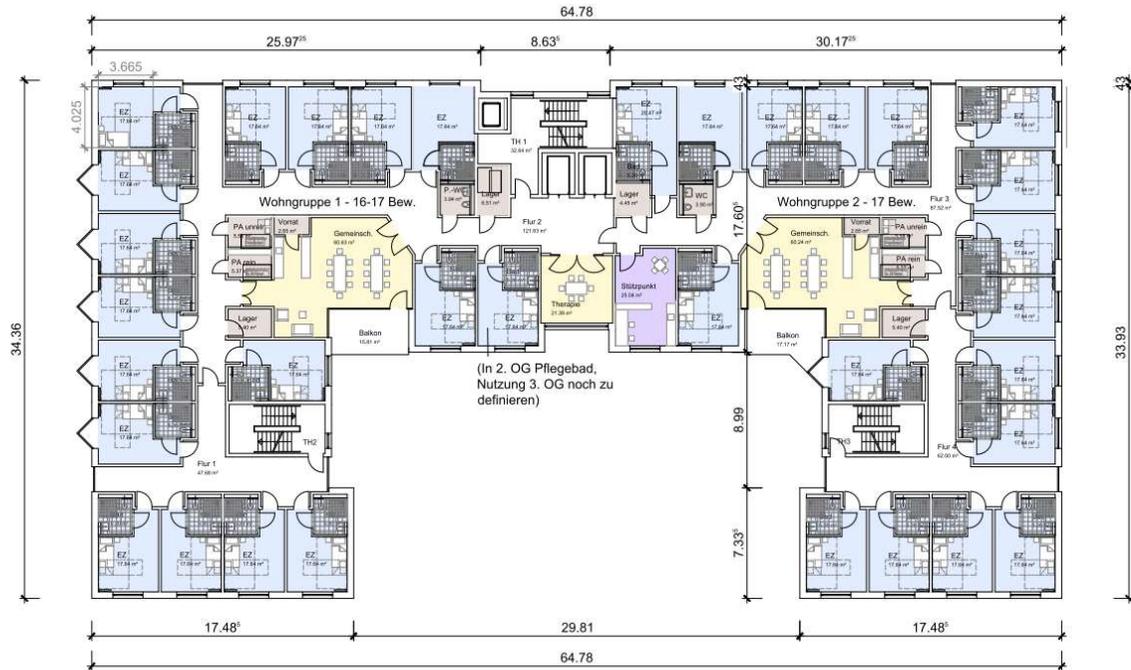
3.288,88/m² NRF Kostengruppe 300 – 700 174.310,64€ pro Bewohnerplatz 80 Bewohner =13.944.851,20€

Stationäre Pflege aktuelle Situation

Hausgemeinschaft

vs.

Wohnbereich



Stationäre Pflege im Bestand

„ Ich schäme mich, wenn ich Bewerber hier durch die Einrichtung führe.“

Stationäre Pflege

		Kostenberechnung vom 17.11.2023		
KG	Beschreibung / Kommentar	Summe	Bestand	Anbau
		9.560 m² BGF	7.700 m² BGF	1.860 m² BGF
		GP - KG (EUR brutto)	GP - KG (EUR brutto)	GP - KG (EUR brutto)
100	GRUNDSTÜCK	- €	- €	- €
200	VORBEREITENDE MASSNAHMEN	207.107,43 €	150.325,96 €	56.781,47 €
300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTIONEN	8.718.683,08 €	6.531.711,78 €	2.186.971,29 € <small>Kosten aus seperater KoBe Anbau</small>
400	BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN	5.493.316,62 €	4.424.533,26 €	1.068.783,36 €
	Zwischensumme 300 + 400	14.211.999,69 €	10.956.245,04 €	3.255.754,65 €
500	AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN	205.632,00 €	165.624,10 €	40.007,90 €
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	846.810,00 €	682.054,08 €	164.755,92 €
700	BAUNESENKOSTEN Annahme:	3.552.999,92 €	2.861.725,88 €	691.274,04 €
800	FINANZIERUNG	- €	- €	- €
	BAUWERK GESAMT - brutto	19.024.549,05 €	14.815.975,07 €	4.208.573,98 €

- 70 Bewohner= 211.656€, davon 3.718.679€ Energetische Sanierung = 42.331€ pro Bewohner

Stationäre Pflege

Kostenschätzung								
Kosten- gruppe	Gewerke /Leistung	Grundlage	Kosten- schätzung Index 2 29.07.24	must have	nice to have	Energetische Sanierung	Instand- setzung/ Sanierung	Kommentar
6	Balkone abschneiden (notwendig für Energetische Sanierung)					113.872 €		notwendig um Wärmebrücken zu verhindern
300	Dächer							
1	Energetische Sanierung der Dachfläche					550.799 €		inkl. Demontage + Entsorgung des alten Daches
370	Infrastrukturanlagen							
380	Baukonstruktive Einbauten							
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen							
1	Baurengung	Ermittlung über BKI 2021 Kennwerte		35.109 €				
2	Baurengung bei Energetische Sanierung	Ermittlung über BKI 2021 Kennwerte				15.528 €		
3	Dachfanggerüst	Ermittlung über BKI 2021 Kennwerte		36.197 €				
4	Grüst	Ermittlung über BKI 2021 Kennwerte				86.874 €		
Summe KG 300			6.073.016 €	3.479.644 €	181.160 €	1.944.095,22 €	468.117,44 €	

Kosten- gruppe	Gewerke /Leistung	Grundlage	Kosten- schätzung Index 2 29.07.24	must have	nice to have	Energetische Sanierung	Instand- setzung/ Sanierung
Summe KG 800					- €	- €	- €
			14.919.779 €	8.605.546 €	3.200.100 €	2.514.943 €	599.190 €

Gesamtbaukosten:

2	Einbau einer Lüchtranlage nach der neuesten DIN 0834-1 + 0834-2			80.826 €				
3	Einbau einer DEC-1-Anlage für die Silbe Alarmerung entsprechend der Pflege & Betreuungrichtlinie			46.074 €				
4	Erneuerung des Dämmstanzwerk, da sich der hauptanlage im Abbruch befindet und ein flächendeckendes W-Lan			147.734 €				
460	Förderanlagen			62.216 €				
470	Nacharbeiten an den Bauteilen							
480	Maßnahmen zur Energieeffizienz							
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen							
Summe KG 400			4.877.763 €	2.538.141 €	2.318.918 €	20.704,00 €	- €	
500	Außenanlagen und Freiflächen							
		Ermittlung über BKI 2021 Kennwerte		564.184 €				
Summe KG 500			564.184 €	564.184 €	- €	- €	- €	
600	Ausstattung und Kunstwerke							
		Annahme 30%		201.864 €				
Summe KG 600			201.864 €	201.864,00 €	- €	- €	- €	
700	Baunebenkosten							
		Annahme 28%		1.684.980 €	700.022 €	550.144 €	131.073 €	
Summe KG 700			3.066.218 €	1.684.980 €	700.022 €	550.144 €	131.073 €	
800	Finanzierung							
Summe KG 800				- €	- €	- €	- €	
			14.919.779 €	8.605.546 €	3.200.100 €	2.514.943 €	599.190 €	

Gesamtbaukosten: 14.919.779 €

- 77 Bewohner= 193.763€, davon ~~3.718.679€~~ Energetische Sanierung = 32.661€ pro Bewohner

Stationäre Pflege 10 Jahre APG DVO

KONTAKT ↗



Die Justiz des Landes
Nordrhein-Westfalen



STARTSEITE



ERWEITERTE SUCHE



SUCHE

INHALTSÜBERSICHT SUCHERGEBNIS DOKUMENT DRUCKLISTE

Startseite > Bürgerservice > Gesetze, Verordnungen, Rechtsprechung und Justizverwaltungsvorschriften

Gesetze des Bundes und der Länder

Funktionsmenü ausblenden ▲

Kontext

- zum Anfang der Vorschrift
- zum Ende der Vorschrift

- Verordnung zur Ausführung c ^
- § 1 APG DVO NRW, Allgemeine
- § 2 APG DVO NRW, Aufwendur
- § 3 APG DVO NRW, Aufwendur
- § 4 APG DVO NRW, Aufwendur
- § 5 APG DVO NRW, Finanzierur
- § 6 APG DVO NRW, Instandhalt
- § 7 APG DVO NRW, Aufwendun
- § 8 APG DVO NRW, Miet- und F
- § 9 APG DVO NRW, Verfahrens
- § 10 APG DVO NRW, Beratungs

Letzte Dokumente

APG DVO NRW, NW - Alten- un...

Gesamte Liste anzeigen

(kein Dokument)

§ 1 APG DVO NRW, Allgemeine B...

Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und nach § 8a SGB XI (APG DVO NRW)

Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Titel: Verordnung zur Ausführung des
Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-
Westfalen und nach § 8a SGB XI
(APG DVO NRW)
Normgeber: Nordrhein-Westfalen

Amtliche Abkürzung: APG DVO NRW
Gliederungs-Nr.: 820

Normtyp: Rechtsverordnung

Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und nach § 8a SGB XI (APG DVO NRW)

Vom 21. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 656)

Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Dezember 2023 (GV. NRW. S. 1431)

Drucken

zur Druckliste
hinzufügen

Gesamte Vorschrift
zur Druckliste
hinzufügen

als MS-Word anzeigen

als PDF anzeigen

als E-Mail verschicken

als Vollbild anzeigen

gesamte Vorschrift
anzeigen

Regelstandard Erleichtertes Bauen

der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Allgemeine Empfehlungen für die Planung von (Wohn-)Gebäuden sollten generell Berücksichtigung finden:

- Kompakte Baukörper
- Linearer Lastabtrag
- Lichte Raumhöhen begrenzen (max. 2,51 m)
- Tiefgarage und/oder Kellergeschoss vermeiden
- Raumhohe Türelemente
- Effiziente Grundrisse (Vermeidung/Minimierung von Verkehrsflächen)
- Fensterformate reduzieren
- Balkone vorständern
- Technische Ausstattung reduzieren

Probleme

Kostenvergleich Mindestanforderungen – Regelstandard E – Status quo			
	Mindestanforderung	Regelstandard E	Status quo
Energiestandard	GEG 2024	GEG 2024	Oberhalb Effizienzhaus 55
Schallschutz	Mindestanforderung DIN 4109	Mindestanforderung DIN 4109	Oberhalb Mindestanforderung DIN 4109
Barrierefreiheit	Mindestanforderung LBO/DIN 18040-2	Mindestanforderung LBO SH/DIN 18040-2	Oberhalb Mindestanforderung LBO/DIN 18040-2
Fassade	Verputzte Fassade	Verputzte Fassade	Verblendmauerwerk
Keller	Kein Keller	Kein Keller	Vollkeller
Tiefgarage	Keine Tiefgarage	Keine Tiefgarage	Keine Tiefgarage
Aufzugsanlage	Keine Aufzugsanlage	Keine Aufzugsanlage	Aufzugsanlage
Freisitze (Balkone...)	nicht vorhanden	Balkone einfach	Balkon mittlere Qualität
Stellplatz oberirdisch	Stellplatzschlüssel 0,3	Stellplatzschlüssel 0,7	Stellplatzschlüssel 1,0
Einbauküche	Einbauküche einfach	Einbauküche einfach	Einbauküche mittlere Qualität

Abbildung 24: Kostenvergleich zwischen den baulichen Mindestanforderungen MBO/LBO (linke Spalte), „Regelstandard E“ (Mittlerer Spalte) und der allgemeinen Baupraxis „Status quo“, (rechte Spalte) bezogen auf ein typisches Referenzgebäude im Geschosswohnungsbau (Kostenstand: 1. Quartal 2024, ARGE//eV Kostenauswertungen aus ausgeführten Bauvorhaben)

Die konsequente Umsetzung des Regelstandards Erleichtertes Bauen zeigt, dass sich Baukosten insbesondere für die Bauwerkskonstruktion und den technischen Ausbau in der Regel um rund 25 % bezogen auf die bislang gebaute Praxis reduzieren lassen.

Darüber hinaus werden der

- Ressourcenverbrauch und die einhergehenden **Treibhausgasemissionen gesenkt**.
- Bereits eine geringe **Reduzierung der Decken- und Wandstärke** führt zu sinkenden Baukosten, zusätzlicher Wohnfläche und somit zu höheren Gebäudeertragswerten.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus

„Kapitel 4

Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmen

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 185) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

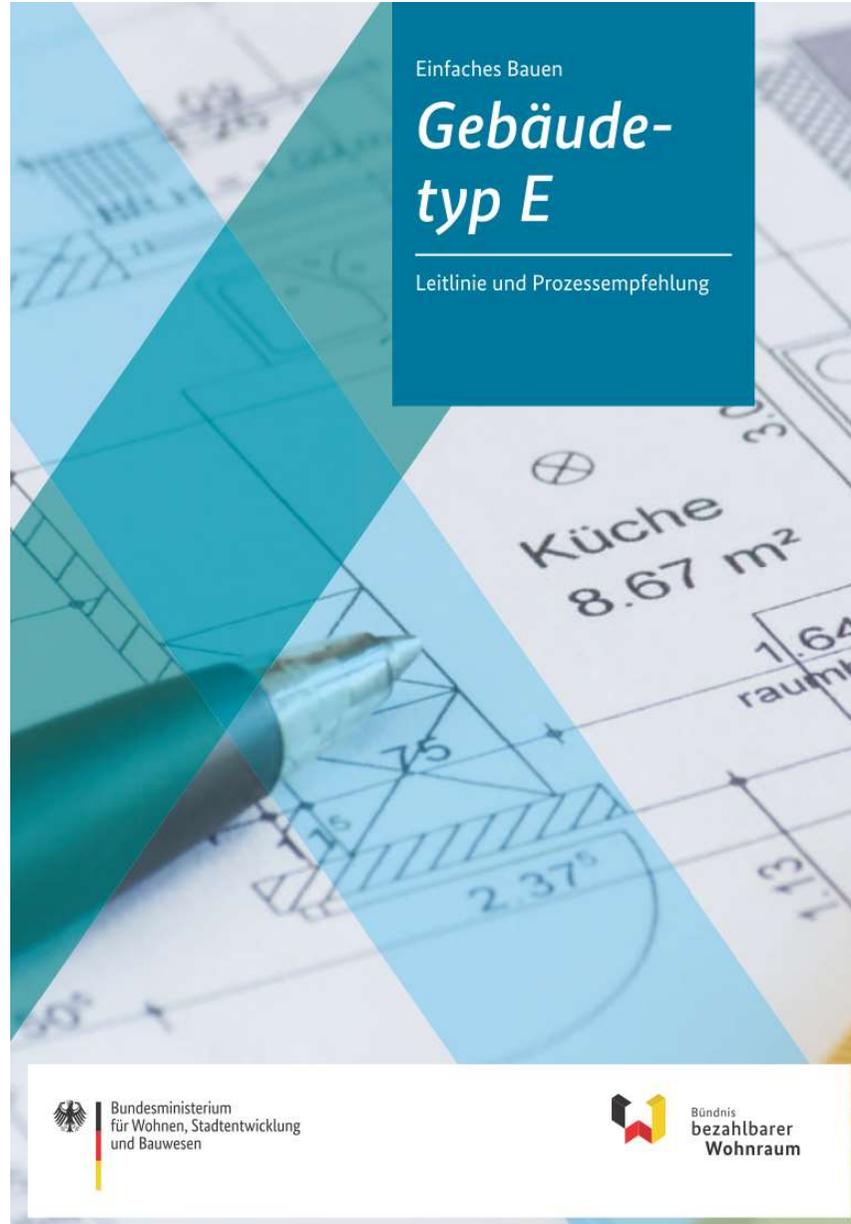
1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu Buch 2 Abschnitt 8 Titel 9 Untertitel 1 Kapitel 4 durch die folgenden Angaben ersetzt:

„(3) Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind und
2. bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.“

3. In § 650f Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 wird die Angabe „§ 650u“ durch die Angabe „§ 650v“ ersetzt.

4. Nach § 650n wird folgendes Kapitel 4 eingefügt:



Einfaches Bauen

Gebäude- typ E

Leitlinie und Prozessempfehlung



Gebäudetyp E 1. Variante Ziel 20% Einsparung

Konzept-Eckpunkte	MAGS Musterhaus	E-Musterhaus	
		Variante A- Hausgemeinschaft	Variante B - Quartiershaus
Einrichtungsgröße	80 Plätze	80 Plätze und kleiner	80 Plätze und kleiner
NRF/Platz	53 qm	> 45qm < 53 qm	> 45 qm < 53 qm
EZ mit eigenem Bad	100 %	100%	100%
EZ-Größe mit Bad	erforderliche Standardzimmerfläche inkl. dem Duschbad von 18,4 m ² steigt auf 21,7 m ² , wenn eine Rollstuhlgerechtigkeit vorliegen soll	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 HG plus Catering	Catering mit Verteilerküche

Gebäudetyp E 1. Variante Ziel 20% Einsparung

Pflegeeinrichtungskonzepte im Vergleich MAGS-Musterhaus und zukunftsweisendes E-Haus Variante A und B

soleo*

Konzept-Eckpunkte	MAGS Musterhaus	E-Musterhaus	
		Variante A- Hausgemeinschaft	Variante B - Quartiershaus
Kühlräume und Lagerung Lebensmittel	Zentrale Räume	Je HG ein Vorratsraum mit Tiefkühlschrank	Pantry-küche in Diele jedes Bewohnerzimmers
Wäscheversorgung	Keine Hauswäscherei, Fremdvergabe	keine Hauswäscherei, bewohnerbezogene Fremdwäscheversorgung	keine Hauswäscherei, bewohnerbezogene Fremdwäscheversorgung
Hausrestaurant	Nein ?	Nein	Nein
Cafeteria	vorhanden	Nein (extern)	Nein (extern)
Therapieraum	vorhanden	Nein	Nein
Friseurraum	vorhanden	Nein	Nein
Kiosk	vorhanden	Nein	Nein
Besucher WC	2 Cafeteria und 2 Gemeinschaftsräume	2 Eingangsbereich	2 Eingangsbereich
Personal-Aufenthalt	1	1	1
Personal WC	1	Jede 2. Etage	Jede 2. Etage
Personal Umkleide+WC+Dusche	angepasst an MA	angepasst an MA	angepasst an MA
Pflegebad	2	1	1
Möbellager	1	Nein	Nein
Büro Heimleitung	1	1	1
Büro Pflegeleitung	1	1	1
Büro Verwaltung	1	1	1
Werkstatt Hausmeister	1	1	1
Besprechungsraum m. Teeküche	1	1	1
Putzmittelraum	?	Je HG	Je Wohngruppe
Pflegearbeitsraum	Je Etage	Je HG	Je Wohngruppe
Lagerrein/Hauswirtschaftsraum	Je Etage	Je HG	Je Wohngruppe
Müllkonzept		Logistisch optimal, kurze Weg und tägliche Entsorgung außerhalb Gebäude, keine Zwischenlagerung	Logistisch optimal, kurze Weg und tägliche Entsorgung außerhalb Gebäude, keine Zwischenlagerung
Hilfsmittellager und Inkontinenzlager	?	Nein individuelle Hilfsmittel in Bewohnerzimmer	Nein individuelle Hilfsmittel in Bewohnerzimmer

Gebäudetyp E in der Stationären Pflege 1. Variante

❖ Variante A:

- Konsequente Umsetzung des Hausgemeinschaftskonzeptes
- Mit Möglichkeit der Umwandlung in ambulant betreute WG

❖ Variante B:

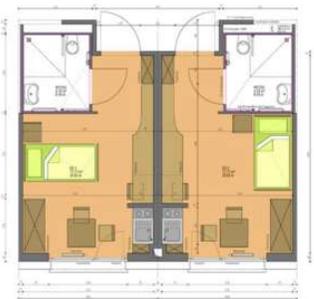
- Hausgemeinschaftskonzept weiterentwickelt zum Quartiershaus mit deutlicherem Fokus auf Privatheit
- Mit Möglichkeit der Umwandlung in Betreutes Wohnen

Pflegeeinrichtungskonzepte zukunftsweisendes E-Haus Varianten A und B

soleo*



Beispiel 3:
Raumbreite 4 m (Standard)
Mittelwand aufwändig
Küche schränkt Blick zum Fenster vom Bett ein
Bad 4 m²



Beispiel 4:
Raumbreite 4 m (Standard)
Bad 4 m²



CARE INVEST

► PFLEGE ► WIRTSCHAFT ► STRATEGIE



Bernhard Schneider, Pro-Pflegereform

„Die Taten- und Ideenlosigkeit der Regierung in der Pflegepolitik haben uns wieder auf den Plan gerufen.“

**CARE INVEST CIRCLE
Diskussion über
Gesetzesentwurf**

Seite 4

Was das Ampel-Aus für die Branche bedeutet

Pflegewirtschaft hofft auf Impulse der nächsten Regierung

Der Schrecken in der Pflegewirtschaft über das Ende der Regierungskoalition hält sich bislang in Grenzen. Zu wenig nachhaltige Impulse für die Branche waren zuletzt aus Berlin gekommen. Die Ernüchterung über das mangelhafte Tempo war sogar so groß, dass bereits vor dem Ampel-Aus in der vergangenen Woche, prominente Branchenvertreter ihren Blick auf den bevorstehenden Wahlkampf und damit eine neue Bundesregierung gerichtet hatten. So kündigte die Diakonie Deutschland eine Kam-

pagne an, mit der sie ihren Forderungen im Wahlkampf Nachdruck verleihen will. Denn auch Sozialvorständin Maria Loheide hält eine umfassende Pflegereform für überfällig: „Die rasant steigenden Eigenanteile sind für Bewohnerinnen und Bewohner von Pflegeheimen unzumutbar und lassen sich mit durchschnittlichen Renten kaum mehr bewältigen.“

Gesundheitsminister Karl Lauterbach hatte zwar jüngst eine umfassende Reform angekündigt, um eine drohende Zahlungs-

→

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

soleo* GmbH

Am Alten Wasserwerk 27
47623 Kevelaer
02832-979708

Hansaallee 249

40549 Düsseldorf

0211 – 9570423 0

Info@soleo-gmbh.de
www.soleo-gmbh.de

