soleo*
Beratung und Planung für Sozial- und Gesundheitsimmobilien

Zukunftsfähigkeit von Pflegeeinrichtungen

soleo* Kongress 17.11.2026

Prof. Dipl. – Ing. Kurt Dorn, Architekt

Stand 18.11.2026

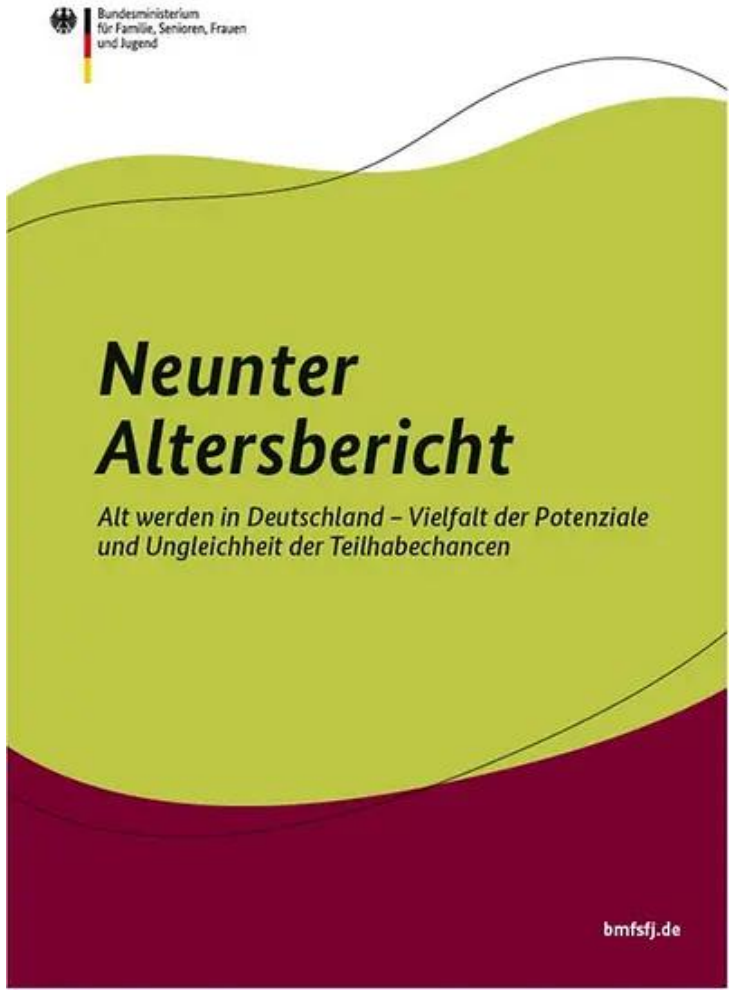
Welches sind die bauliche - technischen Zukunftsthemen stationärer Pflegeeinrichtungen?

GEBÄUDEHÜLLE	ERTÜCHTIGEN	Dach, Fassade, Fenster und Abdichtungen sanieren; energetische Qualität verbessern
WÄRMEVERSORGUNG	TRANSFORMIEREN	Fossile Erzeugung ersetzen; Wärmepumpe, Heizflächen, PV und Speicher anpassen
ÜBERHITZUNG	VERMEIDEN	Außenliegende Verschattung, Sonnenschutz, Nachtlüftung und gegebenenfalls Kühlung nachrüsten
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	ERNEUERN	Elektro, Sanitär, Lüftung, Leitungsnetze, Gebäudeautomation und digitale Infrastruktur modernisieren
SICHERHEIT & BARRIEREFREIHEIT	NACHRÜSTEN	Brandschutz, Rettungswege, Bewohnerbäder, Türen, Aufzüge und Ersatzstrom ertüchtigen
KLIMA- & WETTERRESILIENZ	HERSTELLEN	Starkregen- und Rückstauschutz, Entwässerung, Hitzeschutz und Versorgungssicherheit verbessern

soleo*

Wie ändert sich das Bewohnerklientel?







Von Versorgung – zur selbstbestimmte Lebensgestaltung

Nachkriegs- und Wiederaufbaugeneration		Babyboomer und nachfolgende Generationen	
Institution	Anpassung	Selbstbestimmung	Institution
Lebensstil	Gemeinschaft	Individualität	Lebensstil
Wohnen	Funktionaler Standard	Gewohnter Wohnkomfort	Wohnen
Digital	Geringere Nutzung	Digitale Vertrautheit	Digital
Lebensformen	Traditionelle Muster	Vielfältige Lebensformen	Lebensformen
Priorität	Pflicht & Versorgung	Wahlfreiheit & Lebensqualität	Priorität
Alltag	Feste Abläufe	Flexible Angebote	Alltag

Bestand an stationären Altenpflegeinrichtungen (Schätzung)



Anpassungsbedarf

Herleitung des strukturellen Anpassungsbedarfs

Gewichtete Betrachtung nach Baualtersklassen

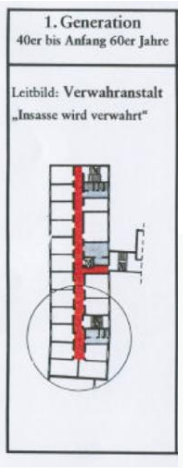
	Anteil am Bestand		Anpassungsbedarf		Beitrag zum Gesamtbestand
vor 1980	15 %	×	80 %	=	12 %
				+	
1980–1999	25 %	×	60 %	=	15 %
				+	
2000–2009	20 %	×	30 %	=	6 %
				+	
ab 2010	40 %	×	5 %	=	2 %

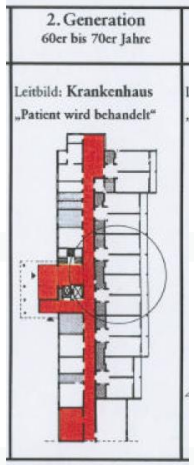
SUMME

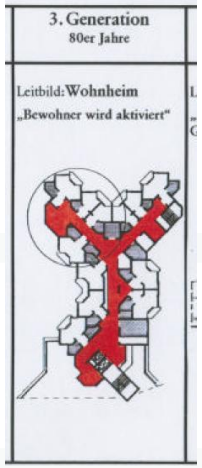
35 %

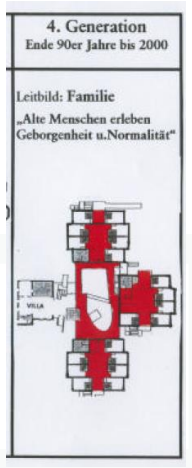
des Bestands strukturell anpassungsbedürftig

Die Vier Generationen









1. Generation

bis ca. 1965

TYPISCHES DEFIZIT

Privatheit fehlt
ungeeignete Zimmer
zentrale Sanitärbereiche

WAS IST MÖGLICH?

Zimmer neu ordnen
eigene Bäder
Technik + Energie erneuern

ERSETZEN / GRUNDLEGEND TRANSFORMIEREN

2. Generation

ca. 1965–1980

TYPISCHES DEFIZIT

Stationscharakter
lange Flure
zentrale Versorgung

WAS IST MÖGLICH?

kleinere Einheiten
dezentrale Gemeinschaft
Zimmer + Bäder verbessern

TIEF GREIFEND TRANSFORMIEREN

3. Generation

ca. 1980–2000

TYPISCHES DEFIZIT

große Wohnbereiche
begrenzte Flexibilität
veraltete Technik

WAS IST MÖGLICH?

kleinere Wohngruppen
Digitalisierung
Klima + Energie ertüchtigen

MODERNISIEREN

4. Generation

ab ca. 2000

TYPISCHES DEFIZIT

teilweise starres
Pflege- und
Nutzungskonzept

WAS IST MÖGLICH?

mehr Wahlfreiheit
flexible Nutzung
Klima + Digitalisierung

WEITERENTWICKELN + FLEXIBILISIEREN

Erneuerungszyklen bei klassischen Gewerbeobjekten

Orientierungswerte für unterschiedliche Immobilientypen

Einzelhandel Food

8–15 Jahre*

- Verkaufsraum & Wege
- Eingang & Kassen
- Licht, Kühlung & Energie
- Warenpräsentation
- Fläche, Logistik & Abholung

Einzelhandel Non-Food

5–10 Jahre*

- Ladenlayout
- Fassade & Schaufenster
- Innenausbau & Licht
- Warenpräsentation
- Service & Vertriebskonzepte

Büro

10–15 Jahre*

- Raum- & Arbeitsplatzkonzept
- Trennwände & Akustik
- Beleuchtung & IT/Elektro
- Lüftung & Kühlung
- Aufenthalt & Kommunikation

Hotel

7–12 Jahre*

- Zimmer & Bäder
- Oberflächen & Möblierung
- Lobby & Gastronomie
- Licht, Klima & Digitaltechnik
- Design- & Markenkonzept

*** Keine normativ festgelegten Fristen. Die Zeitspannen sind Orientierungsannahmen für marktbedingte funktionale Erneuerung. Einzelne Komponenten haben deutlich kürzere oder längere Lebenszyklen.**

Veränderungszyklen stationäre Pflegeeinrichtung (Ableitung aus Techn. Gutachten)



Zukunftspotential durch Ländergesetzgebung?



Landesrecht regelt heutige Mindestqualität

Bewertungsmethodik Zukunftsfähigkeit in 3 Schritte

1 STRATEGISCHE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

LEITFRAGE

Welche Aufgabe übernimmt die Einrichtung künftig?

ERGEBNIS

Zukunftsbild

Nachfrage · Zielgruppen
Personal · Betrieb

2 BAULICHE & TECHNISCHE EIGNUNG

LEITFRAGE

Kann der Bestand die Aufgabe erfüllen und sich entwickeln?

ERGEBNIS

Potenzialprofil

Potenziale · Grenzen
Maßnahmen · Untersuchungen

3 MACHBARKEIT & WIRTSCHAFTLICHKEIT

LEITFRAGE

Welche Variante ist umsetzbar, betreibbar und finanzierbar?

ERGEBNIS

Vorzugsvariante

Anpassung · Ergänzung
Teilersatz · Umnutzung

Schritt 1 Inhaltlich – konzeptionelle Strategie



Beispiel 1 Analyse inhaltliche – konzeptionelle Zukunftsfähigkeit

2 Bewertung einer Zukunftsfähigkeit des [illegible]
2.1 Äußere Einflussfaktoren .....
2.1.1 Objektbeschreibung und Lage .....
2.1.2 Demographische Entwicklung.....
2.1.3 Pflegebedarfsplanung.....
2.1.4 Wettbewerbssituation und Nachfrage .....
2.2 Interne Einflussgrößen und Gestaltungsbereiche .
2.2.1 Gebäudestruktur und Raumqualität .....
2.2.2 Identität und Werte der Einrichtung.....
2.2.3 Pflege und Sozialer Dienst.....
2.2.4 Hauswirtschaftliche Dienste.....
2.2.5 Spezielle Angebote.....
3 Abschließende Einordnung und Bewertung .....



Bericht zur Zukunftsfähigkeit

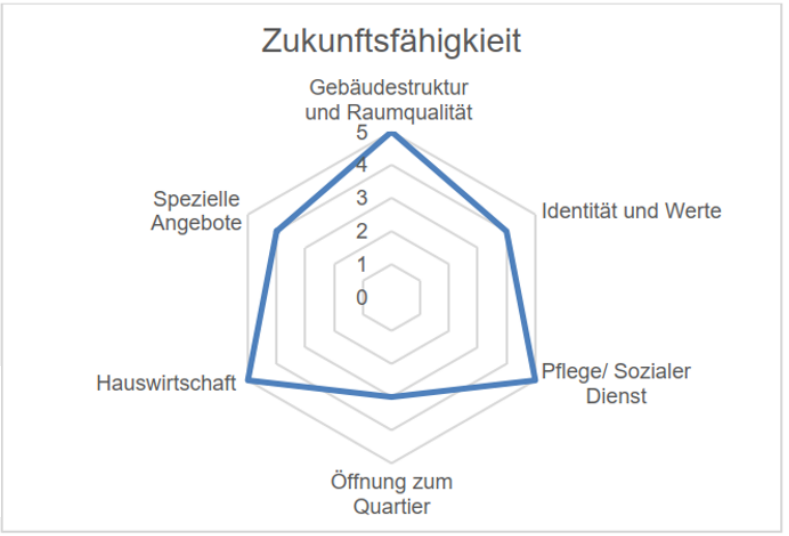
Beispiel 1

Zur Bestimmung der Zukunftsfähigkeit werden im Folgenden vorerst die äußeren Einflussfaktoren dargestellt und anschließend die internen Einflussgrößen und Gestaltungsbereiche betrachtetet. Dabei werden diese immer wieder in den Kontext der externen Einflussfaktoren gesetzt und somit hinsichtlich einer Zukunftsfähigkeit bewertet.

Kategorie	Unterkategorien	Bewertung
Pflege / Sozialer Dienst	Pflege	- Die Pflege weist eine hohe Qualität auf, was in den Berichten der WTG-Behörde dargestellt wird - Sozialer Dienst mit umfangreichem Team und verschiedenen Angeboten sorgen für gute Betreuungsleistung - Dem Personalmangel wird begegnet mit neuen Konzepten: o Anwerben und Ausbildung von Kräften aus dem Ausland o Unterstützung durch IT: Digitale Dokumentation, digitale Inkontinenzversorgung **Bewertung: sehr gut (5)**
	Öffnung zum Quartier	- Fehlender Veranstaltungsraum hemmt die Quartiersarbeit - Es gibt kaum ehrenamtlich Aktive, die das Elisabethheim aktuell unterstützen - Gute lokale Vernetzung zeigt vorhandenes Potenzial für eine Öffnung der Einrichtung zum Quartier **Bewertung: befriedigend (3)**
Hauswirtschaft		- Gute Ausgangssituation durch eigenes Reinigungspersonal - Hauseigene Produktionsküche bietet hohe Qualität - Öffnung gegenüber neuen Konzepten, digitale Möglichkeiten werden genutzt (Reinigungsroboter) - Sehr sauberer und geruchsneutraler Eindruck **Bewertung: sehr gut (5)**
Spezielle Angebote		- 3 Kurzzeitpflegeplätze stehen zur Verfügung - Netzwerk und Palliativkonzept sind vorhanden - Spirituelle Ausrichtung entspricht Bedürfnissen älterer Menschen - Öffnung gegenüber digitalen Möglichkeiten durch digitale Übertragung der Messe auf Bewohnerzimmer - Spirituelle Ausrichtung kann als zukunftsfähig bewertet werden **Bewertung: gut (4)**

Kategorie	Unterkategorien	Bewertung
Gebäudestruktur und Raumqualität		- Gemeinschaftsbereiche haben eine gute Lage und Zuschnitt, welcher eine gute Zugänglichkeit für immobile Bewohner*innen mit Mobilitätshilfen ermöglicht - Zentrale Lage von Dienstzimmer, Ess- und Wohnbereichen bietet den Bewohner*innen Orientierung und vermeidet lange Fußwege für das Personal - Dekorationen, große und helle Aufenthaltsräume sorgen für wohnliche Atmosphäre und rücken den institutionellen Charakter in den Hintergrund - Teilweise Ausweitung oder Umnutzung der Räumlichkeiten kann in Erwägung gezogen werden - Tandembäder werden als zukunftsfähig eingeordnet **Bewertung: sehr gut (5)**
Identität und Werte		- Der Träger schafft es durch einen eigenen Charakter eine Identität zu schaffen, die sich insbesondere in der Glaubensausrichtung zeigt und somit auch zur Zufriedenheit und Wohlbefinden der Bewohner*innen beiträgt - Lange Betriebszugehörigkeit der Mitarbeitenden **Bewertung: gut (4)**

1	unzureichend
2	eher schwach
3	befriedigend
4	gut
5	sehr gut



Schritt 2 baulich – technische Prüfung



Beispiel 2 baulich – technische Analyse

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 5

2. Grundlagen des Berichts / zur Verfügung gestellte Unterlagen 8

3. Anknüpfungstatsachen und Vorbemerkungen 9

4. Objektbeschreibung 12

5. Speisenversorgung 14

Grundlagen 14
Handlungsempfehlung 14

6. Wäscheversorgung 16

Grundlagen 16
Handlungsempfehlung 17

7. Personalräume, Umkleiden 17

Grundlagen 17
Handlungsempfehlung 18

8. Heimgesetzgebung 19

Grundlagen 19
Handlungsempfehlung 19

9. Barrierefreiheit 19

Grundlagen 19
Handlungsempfehlung 19

10. Bauchrechtliche Mängel / wiederkehrende Prüfungen/ Brandschutz 19

Grundlagen 19
Handlungsempfehlung 20

11. Klimaanpassung 20

Grundlagen 20
Handlungsempfehlung 21

12. Energieeffizienz 21

Grundlagen 21
Handlungsempfehlung 24

13. Umsetzung einer 100 % Einzelzimmerquote 25

Grundlagen 25
Handlungsempfehlung 25

14. Umbau und Umnutzung wenig genutzter Fläche in eine Tagespflege 26

Grundlagen 26
Handlungsempfehlung 27

15. Aufenthaltsqualität und Privatheit in Gruppenräumen 27

Grundlagen 27
Handlungsempfehlung 28

16. Dienstzimmer, Doku-Stützpunkte und Bauliche Voraussetzungen für eine digitalisierte Pflege 29

Grundlagen 29
Handlungsempfehlung 31

17. Orientierungs- und Leitsystems/Gestaltungskonzepts 32

Grundlagen 32
Handlungsempfehlung 35

18. Instandhaltungsrückstau – Leitungssanierung 35

Grundlagen 35
Handlungsempfehlung 35

Betrachtung der Zukunftsfähigkeit der Immobilie



Beispiel 2

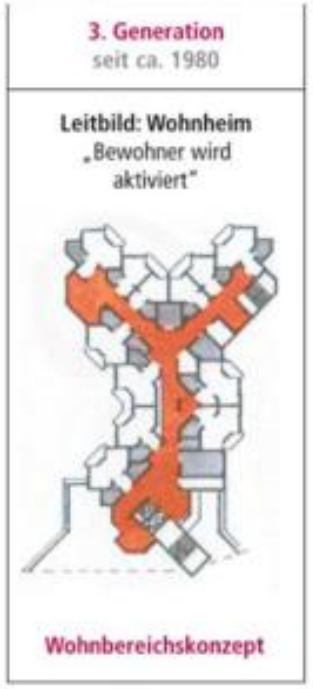
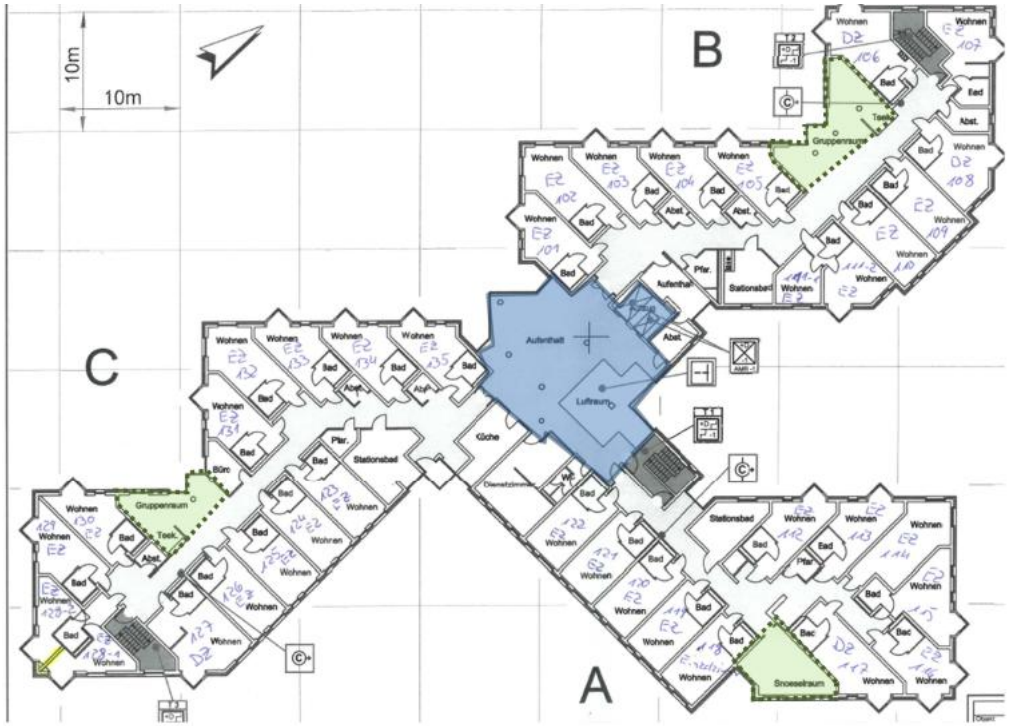


Abbildung 3 - 3. Generation KDA

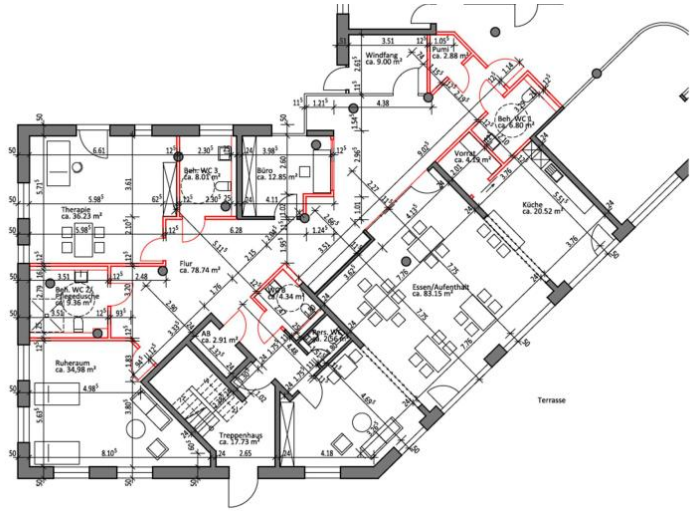


Abbildung 2 - Ausschnitt Kataster



Beispiel 2

14. Umbau und Umnutzung wenig genutzter Fläche in eine Tagespflege



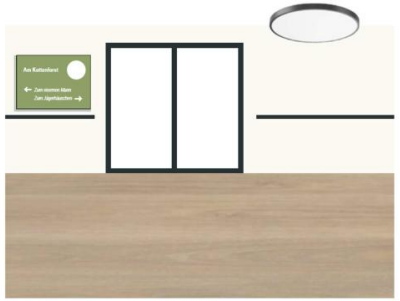
16. Dienstzimmer, Doku-Stützpunkte und Bauliche Voraussetzungen für eine digitalisierte Pflege



17. Orientierungs- und Leitsystems/Gestaltungskonzepts

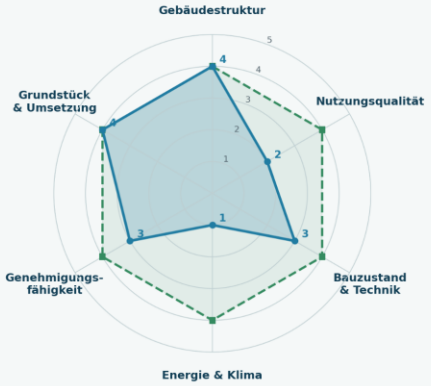






Baulich-technisches Zukunftspotenzial

Pflegeheim „Haus am Park" | Baujahr 1982 | 80 Pflegeplätze



BEWERTUNGSSKALA

1 sehr gering 2 gering 3 mittel
4 hoch 5 sehr hoch

● Heutiger Zustand
■ Potenzial nach Maßnahmen

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

- Zimmer, Bäder und Wohnbereiche umbauen
- Gebäudetechnik gezielt erneuern
- Hitzeschutz und Energieversorgung verbessern

BEISPIELBEWERTUNG

Entwicklungspotenzial vorhanden.

1 = ungünstig, 5 = günstig. Keine Gesamtnote. Genehmigung und Finanzierung sind gesondert zu klären.

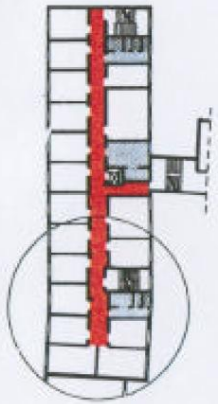
Schritt 3 Machbarkeitsstudie

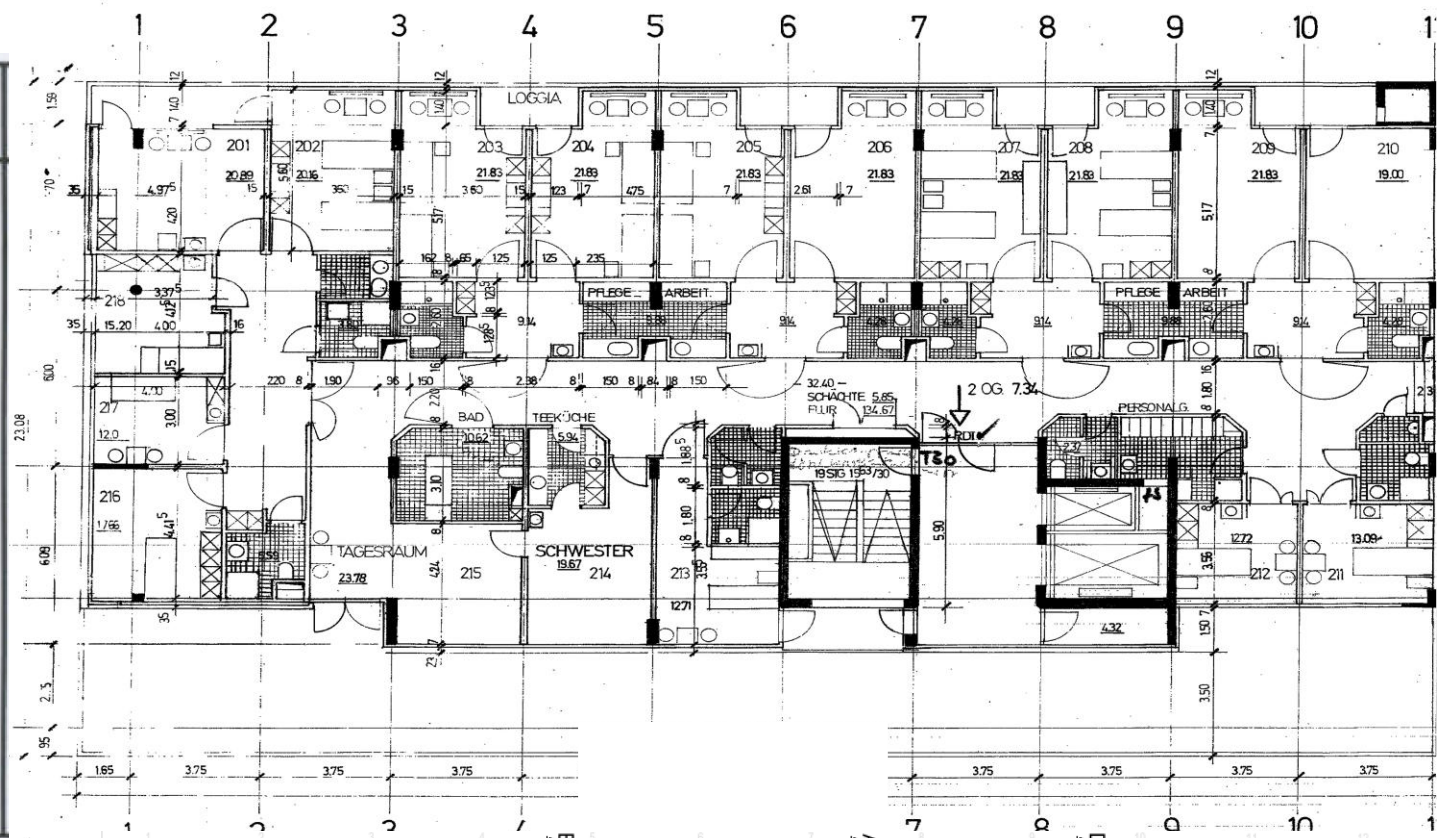


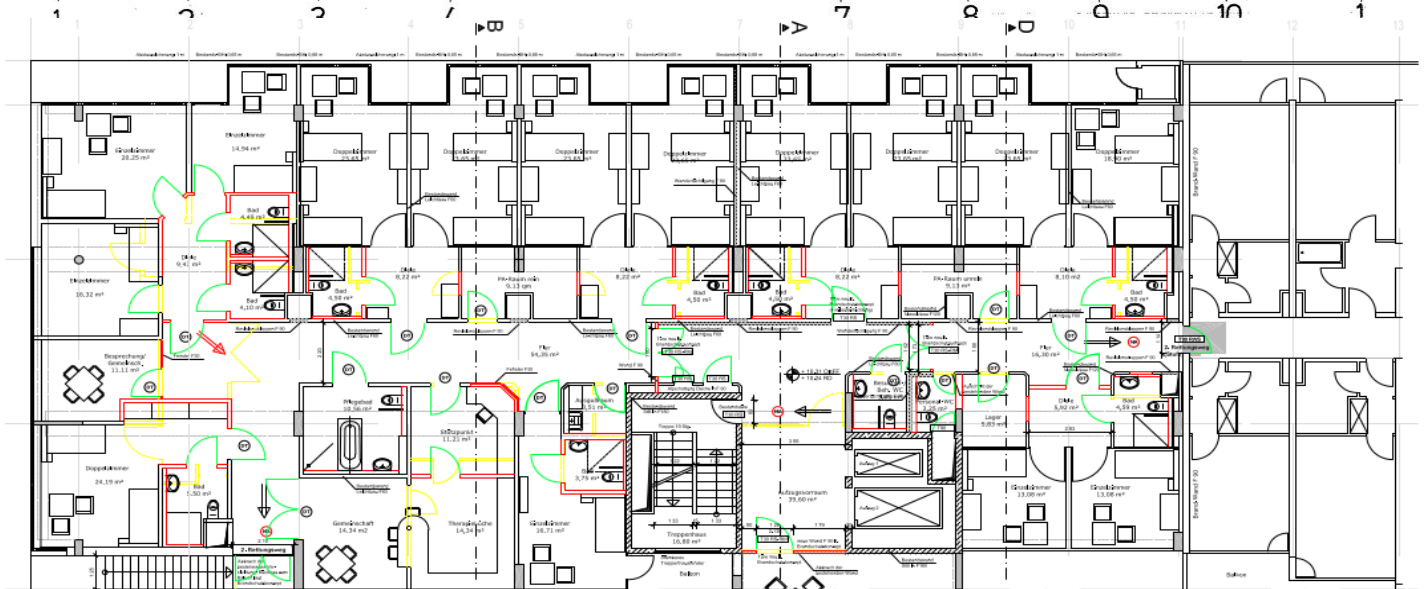
Skelettbau

1. Generation
40er bis Anfang 60er Jahre

Leitbild: Verwahranstalt
„Insasse wird verwahrt"





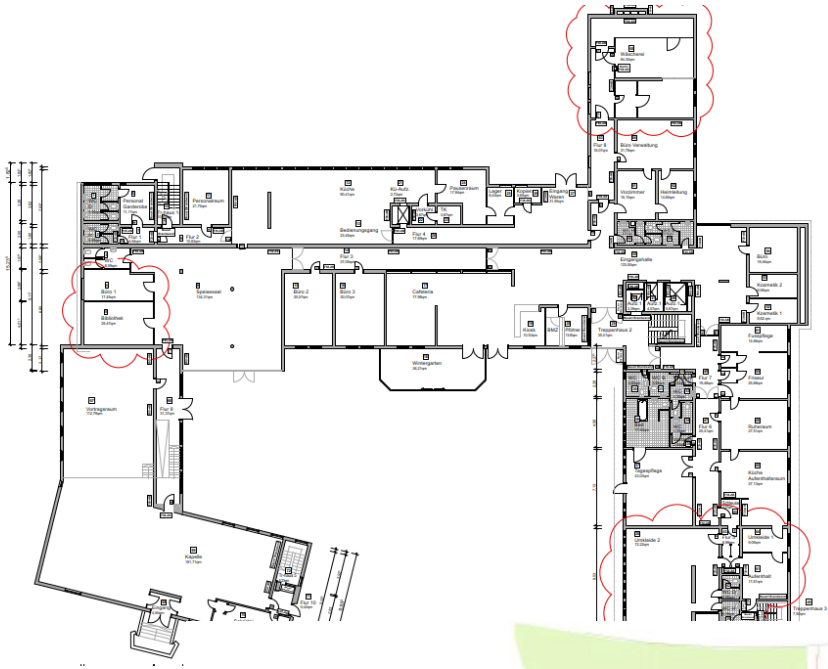


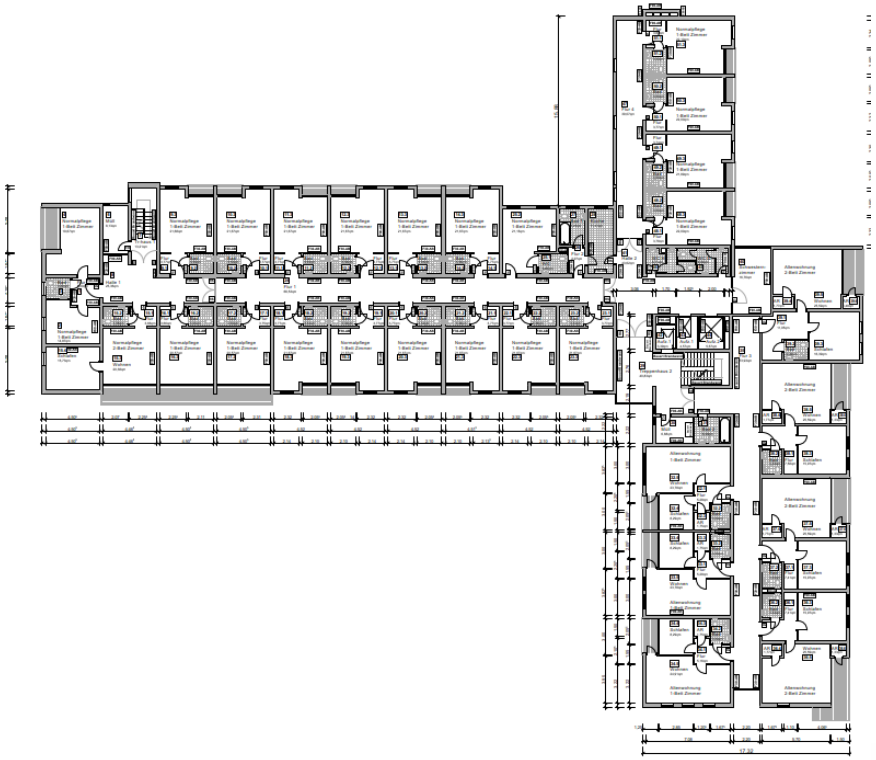






Flächen optimieren, anbauen

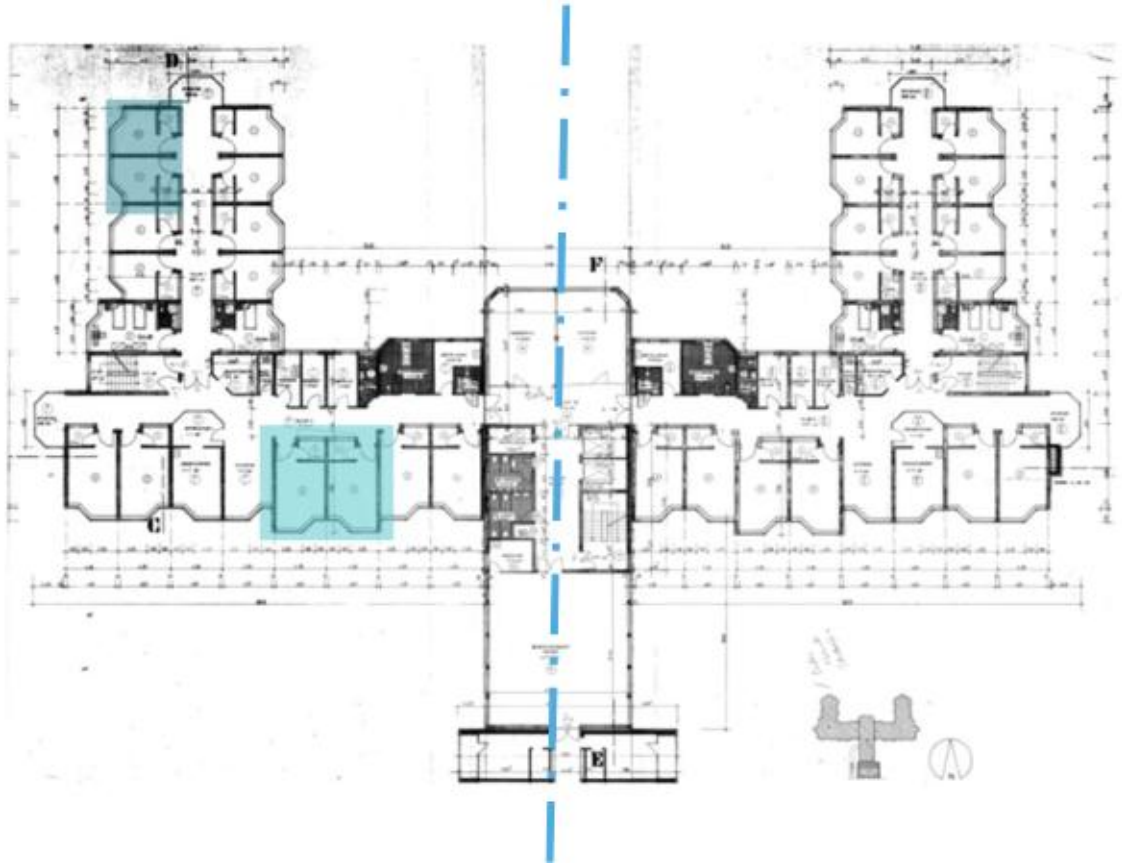






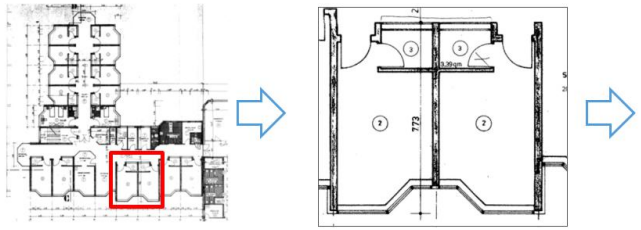


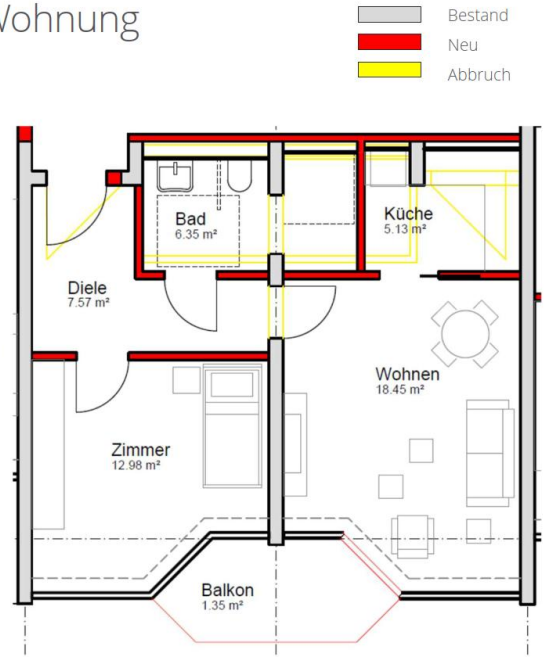
Umnutzung



Konzept Wohnen – Modul 2-Zimmer-Wohnung

- Umbauprinzip Standard-Modul:
  2 ehemalige Zimmer zu barrierefreier 2-Zimmer Wohnung
  (bei Regelmöblierung geeignet für 1 Person)
- Option: Anbau Balkone, mit Eingriff in die Fassade
- ca. 50 m² Wohnfläche (ohne Balkon)
- Schächte – Lage wie Bestand
- Tragende Wände belassen, Türdurchbrüche neu
- (Aufgrund Versprünge / unterschiedl. Bautiefen im Bestand ergeben sich verschiedene Wohnungsgrößen)





Verdichtung





Ablauf der 3 Schritte



Zukunftsfähig ist nicht die Pflegeeinrichtung, die heute alle Anforderungen perfekt erfüllt.

Zukunftsfähig ist diejenige, die sich morgen noch verändern kann.

Vorbereitung auf Notfälle und Krisen



Die Bundesregierung

Rahmenrichtlinien für die Gesamtverteidigung
– Gesamtverteidigungsrichtlinien – (RRGV)

Vom 5. Juni 2024

In 20.4.1 Abs. 5 gibt die „RRGV“ vor, dass bundesgesetzliche Regelungen Aufgaben und Mitwirkungspflichten von Einrichtungsträgern konkretisiert werden.

Neue Herausforderungen





RHEINISCHE POST

MONTAG, 16. NOVEMBER 2026

Rollator geht in Flammen auf

HEERDT (felt/ujr) In einem Alten- und Pflegeheim in Heerdt hat ein Rollator aus bislang ungeklärter Ursache Feuer gefangen. Er sei am Samstag gegen 17.20 Uhr in einem Patientenzimmer des Heims plötzlich in Brand geraten, teilte die Feuerwehr mit. Das Pflegepersonal verhinderte demnach mit schnellem Eingreifen, dass sich der Brand ausbreitete. Eine Bewohnerin und eine Pflegekraft wurden leicht verletzt ins Krankenhaus gebracht.

Demographie im Wandel

F+ DEMOGRAPHISCHER WANDEL

Die Kinder verschwinden

Von Philipp Krohn, Frankfurt, Winand von Petersdorff, Washington

02.10.2026, 07:15 Lesezeit: 9 Min.



Wenig Kinder, viel Platz: Spielvergnügen in Bolivien *Picture Alliance*

Die Welt erlebt einen beispiellosen Geburtensturz. In reichen wie armen Ländern brechen die Kinderzahlen ein, mit unübersehbaren Folgen.

Zitat

„Vielleicht ist Zukunftsfähigkeit also zunächst gar keine Frage der DIN-Norm, des Energieverbrauchs oder des Grundrisses. Vielleicht müssen wir zuerst fragen: Hat dieses Haus eine Seele? Und gleich danach: Kann diese Seele in diesem Gebäude auch künftig leben?“

Rainer Schlaghecken (1958 – 2026)

soleo*

Beratung und Planung für Sozial- und Gesundheitsimmobilien

KONTAKTDATEN

soleo* GmbH
Hauptstandort Düsseldorf
Hansaallee 249
40549 Düsseldorf

Telefon: +49 211 957 423 0
E-Mail: info@soleo-gmbh.de