

Sozialimmobilien im stetigen Wandel – zentrale Bausteine und Prozessbeschreibung

TEXT: ELLEN WAPPENSCHMIDT-KROMMUS

NICHTS IST MEHR WIE GEWOHNT



Die sich stetig wandelnden Anforderungen an Sozialimmobilien ergeben sich aus der Nutzung dieser Immobilien. Menschen entwickeln sich permanent weiter und lösen mit veränderten Lebensplänen mehr oder weniger umfangreiche Anpassungsbedarfe an Bestandsimmobilien aus.

So wird z. B. die Attraktivität von Wohnungen zunehmend durch das Vorhandensein eines Balkons/Terrasse bestimmt. Aktuell erhalten Aspekte der barrierefreien Zugänge wie barrierefreien Badausstattung an Bedeutung ebenso wie energetische Anforderungen. Der Wechsel im Zusammenspiel von Individualbereichen und Gemeinschaftsbereichen z. B. durch den Wandel von Stationen hin zu kleingliedrigen Wohngruppen bzw. Hausgemeinschaften oder von Einzelwohnungen hin zu Wohngemeinschaften ist eine Herausforderung im Bestand und zwar konzeptionell, baulich wie wirtschaftlich.

Gesellschaftliche Entwicklungen führen zu Reglementierungen durch gesetzliche Bestimmungen und Vorgaben, die Einfluss haben auf den Fortbestand einer Immobiliennutzung bzw. notwendige Investitionen.

Die landesspezifischen Bauordnungen und Landesgesetze für spezielle Einrichtungen erfordern einen aktuellen, sehr spezifischen und detaillierten Kenntnisstand nicht nur von Eigentümern und Betreibern sondern vor allem in Beratungs- und Planungsunternehmen. Entwicklungen in den Sozialgesetzgebungen sind ebenso zu verfolgen wie die Finanzierungssysteme für verschieden Angebote und Dienstleistungen. Unverzichtbar ist das Wissen um die lokalen Marktentwicklungen die jeweilige Zielgruppe betreffend.

Nicht die Generallösung führt zum Ziel, sondern der Erfolg liegt in der Entwicklung von standort- und nutzungsbezogenen Individuallösungen.

Die Zusammensetzung der einzelnen Komponenten ist von den Projektzielen abhängig und macht jedes Projekt einzigartig. Daher bleibt wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektsteuerung und Realisierung eines Vorhabens, im ersten Schritt eine Zielvereinbarung mit dem Bauherrn zu vereinbaren.

Unabhängig ob Neubau oder Umbau, die Festlegung der zukünftigen Nutzung stellt die Grundlage für die wirksam werdenden Bausteine dar.

Die Nutzungsarten in einer Sozialimmobilie werden zunehmend differenzierter bei einem gleichzeitigen Trend hin zu „Verbundsystemen“. Barrierefreie Wohnungen verbunden mit einer KITA, einer Tagespflege und Begegnungsstätten mit offenem Mittagstisch in einem Bauvorhaben stellen nicht nur Planer vor neue Herausforderungen, sondern aufgrund bestehender Finanzierungslogiken die hierfür zuständigen Genehmigungsbehörden.

Ein neues Ziel wird zukünftig in den Fokus gelangen. Im Neubau wird die Struktur der Immobilie so zu schaffen sein, dass zukünftig Nutzungsarten ohne erhebliche bauliche Maßnahmen geändert bzw. implementiert werden können, z. B. wird eine Nutzungsänderung von Wohngemeinschaften hin zu Einzelapartments im „Wohnen mit Service“ oder zu einer Hausgemeinschaft mit stationärer Pflege wenig aufwändig, wenn bereits alle WG-Zimmer über eine Mindestgröße mit einem eigenem Bad geplant werden.

Der Standort ist u. a. entscheidend für die Anwendung von landesspezifischen Gesetzen und Verordnungen. Mit der Entwicklung von 16 Landesheimgesetzen seit der Föderalismusreform 2006 mit Ablösung des bis dahin bundeseinheitlichen Heimgesetzes unterliegt z. B. in Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen die Tagespflege dem jeweiligen Landesheimgesetz nicht aber in Thüringen, Bayern, Baden-Württemberg u. a.

Der Standort bietet gleichzeitig wichtige Daten und Fakten zur lokalen und bedarfsorientierten Versorgungsstruktur, zu Mitbewerbern und deren Leistungsrahmen und zu möglichen Angebotsdefiziten bzw. Marktnischen. Die Auswertung dieser Daten gibt wichtige Hinweise für die Ausrichtung der Projektentwicklung bzgl. Zielgruppe und Konzepte.

Die Kommunen sind angehalten und unter den Herausforderungen des demografischen Wandels selbst interessiert, eine Bedarfsplanung im Sozialbereich aufzustellen. So werden die Daten im Rahmen der Sozialplanung fortgeschrieben, die zielgruppenspezifischen Entwicklungen dokumentiert und Prognosen gewagt verbunden mit strategischen Handlungsempfehlungen.

Die Kenntnis dieser kommunalen Planung erleichtert die jeweilige Standortbestimmung für das Unternehmen bzw. den Betrieb und eröffnet Perspektiven zur Weiterentwicklung bzw. bietet Ansätze, auf politischer Ebene, Projektideen zielführend zu positionieren. ▶

In der Planung sind die in 16 Bundesländern unterschiedlichen baulichen Anforderungen und Definitionen von Wohnqualität zu beachten. Ein wesentlicher Unterschied liegt z. B. darin ob nur Einzelzimmer oder auch Doppelzimmer in der stationären Pflege erlaubt sind, ob die Zimmergrößen von 14qm mit oder ohne Vorraum mindestens einzuhalten sind oder ob das Raumprogramm für Tagespflege wie in Nordrhein-Westfalen exakt vorgeschrieben ist oder wie in Brandenburg lediglich Eckpunkte definiert sind.

Die Höhe der Baukosten wird von den zuständigen Behörden unterschiedlich anerkannt bzw. begrenzt mit erheblichen Folgen für eine Refinanzierung der Investitionskosten. Damit stellen die Baukosten einen entscheidenden Faktor für die Realisierung des Vorhabens sowie die zukünftige Tragfähigkeit eines Konzeptes im Betrieb dar. Gleichzeitig sind die Entwicklungen in der Bauwirtschaft zu verfolgen, denn in der Regel werden die Obergrenzen der anerkanntsfähigen Kosten aus pflege- bzw. sozialpolitischer Sicht unabhängig von diesen Entwicklungen festgelegt, woraus sich erhebliche Finanzierungslücken ergeben können.

Diese Vorgaben in den Baukosten gelten auch für Modernisierung und Umbau in Bestandsimmobilien. Hier ist es unverzichtbar, vor Einstieg in die Planung eine umfassende Gebäudeanalyse vorzunehmen. Diese muss neben der technischen Gebäudeanalyse, die nutzungsbezogene und konzeptionelle wie die wirtschaftliche Analyse umfassen. Erst auf dieser Grundlage kann der Bauherr eine tragfähige Entscheidung über Fortbestand, Nutzungsänderung oder Veräußerung der Sozialimmobilie treffen.

Für die Planung sind die Festlegung der zukünftigen Nutzung im Bestand von entscheidender Bedeutung sowie eine Abstimmung über den Kostenrahmen für geplante Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Interessant sind die Unterschiede in der Förderung von Angeboten. Vermehrt gibt es in den Landesverordnungen Anreize, die die ambulanten und teilstationären Pflege-Angebote stärken. Nachweislich ist festgestellt worden, dass durch diese Anreize der Ausbau gewünschter Versorgungsstrukturen im Land erhöht werden konnte.

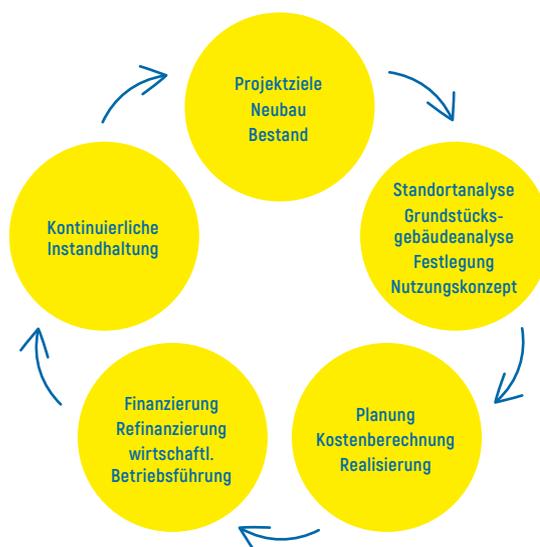
Neben gesetzlichen Förderungen gibt es eine Vielzahl von Projekt- und Modell-Förderprogrammen auf Bundes- und Landesebene, mit deren Unterstützung die Erprobung von neuen innovativen Konzepten im

Sozialwesen angestoßen wird. Die Fördermittel sind teils erheblich und können dazu beitragen, Projekte zu realisieren.

Bausteine wie die Personalgewinnung insbesondere von Pflegefachkräften fließen vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in die Projektentwicklung zunehmend mit ein. Die Errichtung einer zeitgemäßen und innovativen Wohn- und Pflegeeinrichtung orientiert am lokalen Bedarf ist ohne adäquate Personalressourcen nicht oder nur eingeschränkt zu betreiben. Je nach Analyseergebnis des regionalen Arbeitsmarktes und der mittelfristigen Prognosen muss die konzeptionelle Ausrichtung kritisch überprüft und mögliche Alternativen mit weniger regulierten Personalvorgaben entwickelt werden.

Neu- und Umbau einer Sozialimmobilie enden nicht mit der Realisierung des Bauvorhabens und der Erreichung des Projektziels. Im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie besteht nach Inbetriebnahme eine zentrale Aufgabe des Eigentümers und Betreibers in der Instandhaltung und Instandsetzung. Auch diese bedarf einer gezielten Planung und Steuerung bezogen auf alle bauseitigen und technischen Gewerke bzw. Anlagen.

Immobilien verpflichten Eigentümer zu langfristigen Engagement verbunden mit regelmäßig wiederkehrenden grundlegenden Entscheidungen über Investitionen und nutzerbezogenen Anpassungen. ♦



soleo* – Prozess-Sozialimmobilie

Ellen Wappenschmidt-Krommus
 Konzept- und Strategieentwicklung
 soleo* – Beratung und Planung für Gesundheits-
 und Sozialimmobilien (www.soleo-gmbh.de)