

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives
Servicewohnen

Altenheim EXPO

27.06.2008 in Stuttgart



Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen



Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives
Servicewohnen

Ausgangsfragen:

Unter welchen Voraussetzungen ist die
Sanierung/Modernisierung einer Pflegeeinrichtung

- notwendig oder überflüssig,
- sinnvoll oder unsinnig,
- wirtschaftlich vertretbar oder unwirtschaftlich?

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

- Rechtliche und technische Auflagen (Ordnungs- und/oder landesrechtliche Auflagen, Brandschutz)
- Die Kosten für die notwendigen Instandsetzungen und technischen Anpassungen übersteigen deutlich die hierfür erwirtschafteten Erlöse
- Bestehende Auslastungsprobleme auf Grund gravierender baulicher und technischer Mängel (Hoher Anteil an Mehrbettzimmern, Substandard in der Sanitärausstattung, überdimensionierte und unübersichtliche Verkehrswege)
- Die bestehende bauliche und technische Ausstattung verhindert die Realisierung einer zeitgemäßen Pflegekonzeption
- Infrastruktur des Bestandes bedingt unökonomische Betriebsabläufe, die über eine Veränderung der Betriebskonzeption nicht mehr zu kompensieren sind
- Deutlich bessere Qualität der Mitbewerber durch Neubauten oder Modernisierungen (aktuell und mittelfristig)
- Qualität und Quantität des vollstationären Angebots „passt“ nicht mehr zum Leitbild des Trägers und seiner strategischen Ausrichtung

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Wann kann ein Rückbau vollstationärer Pflege in Wohnangebote sinnvoll sein?

Wirtschaftliche und bauliche Gründe

- Mittel- und langfristig besteht ein deutlicher Überhang an vollstationären Pflegeplätzen in der Region
- Kosten einer Umwandlung des Bestands in qualitativere Pflegezimmer übersteigen deutlich Neubaukosten
- Die durch eine Modernisierung bedingte Reduzierung der Kapazität führt zu grenzwertigen Ergebnissen bei der Refinanzierung

Konzeptionelle Gründe

- Reorganisation und Diversifizierung der Angebotsstruktur (Erweiterung der Angebotspalette)
- Stärkung der ambulanten Pflege und Angebotserweiterung mit Einbindung der u.U. trügereigenen ambulanten Pflegedienste, der teilstationären und offenen Angebote in die zukünftige Gesamtstruktur (Angebotserweiterung oder Sicherung der Marktposition)
- Es stehen keine geeigneten Grundstücke für eine Angebotserweiterung zur Verfügung, bzw. wären zu teuer.
- Die Lage der Einrichtung ist sehr geeignet für Wohnangebote (Standortqualität). Standort sollte unbedingt erhalten werden.

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Vorraussetzungen und zu prüfenden Faktoren

- Aktuelle und mittel- bis langfristige Entwicklung der Angebotsstruktur im mittelbaren und unmittelbaren Einzugsbereich (demografischen und städtebaulichen Entwicklung)
- Geplante Maßnahmen und Projekte der anderen Marktteilnehmer/Wettbewerber,
- Zukünftig geforderte Qualität und Bedingungen der Refinanzierung der aktuellen und potenziellen Geschäftsfelder
- Förderungsmöglichkeiten und Finanzierungsprogramme auf Landes- und Bundesebene, Ermittlung der finanziellen Möglichkeiten
- „Alte Lasten“ und Zweckbindung der bestehenden Kredite und erhaltenen Zuschüsse
- Fortschreibung der wirtschaftlichen Kennzahlen bei Festhalten am Status Quo

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Entscheidung für eine der möglichen Hauptvarianten

Aufgabe der Einrichtung, Erhalt des Status Quo, Modernisierung der Pflegeplätze, Umwandlung oder Teilumwandlung des Bestandes in Wohnstrukturen

Status Quo Variante (Augen zu und durch oder „Es kann nur besser werden“)

(Gründe die für diese Variante sprechen: Hohe Nachfrage oder schlechte finanzielle Ausgangslage)

Folgen:

- Instandsetzungen auf das Mindestmaß begrenzen,
- Rücklagen bilden,
- Konzeptionell die baulichen Mängel kompensieren (Beispiele OASE Konzept),
- IV Konzepte mit Krankenträgern, Entwicklung ergänzender Angebote (Therapie, Beratung usw.)
- Attraktive Preisgestaltung der Investitions- und U&V- kosten,
- Angebote an Selbstzahler zur Nutzung der Doppelzimmer als Einzelzimmer (DANA-Konzept)
- Einfach billiger und besser zu sein wie die anderen Anbieter (Wohnlichkeit, Flexibilität, Individualität)

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Variante

Rückbau, durch Umwandlung oder Teilumwandlung des Bestandes in Wohnstrukturen

Vorraussetzungen:

Positivfaktoren: Hohe Nachfrage nach Wohnraum, Innerstädtische oder attraktive Stadtrandlage, geeignetes Grundstück, Angebotserweiterung bzw. Stärkung der Marktposition, Erhöhung der Synergien, Verbesserung der Nachfrageorientierung, Stärkung der offenen, ambulanten und teilstationären Geschäftsfelder, Mindestmaß an Liquidität, Positives Rating, Bestehende Fördermöglichkeiten bzw. Programme.

Negativfaktoren: Modernisierungskosten höher als 80% der Neubaukosten, mittel- und langfristige Überkapazität an vollstationären Plätzen, stagnierende bis kritische Auslastung, negative Veränderungen in der Belegungsstruktur, nicht kompensierbare Erlösausfälle, Probleme in der Personalgewinnung, drohende, kostenintensive Anpassungsmaßnahmen auf Grund diverser Qualitätsvorgaben (bspw. Landespflegegesetz NRW), Status Quo Variante ist mit dem trügerspezifischen Leitbild nicht vereinbar

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Klärung der Voraussetzungen und Folgen eines Rückbaus

1. Schritt

Prüfung der Eignung des Gebäudes - bauliche Bestandsprüfung

2. Schritt

- Kalkulation der erforderlichen Investitionskosten und vergleichende Betrachtung der Kostenrelation Neubau/Umbau unter Berücksichtigung der bestehenden Verbindlichkeiten/ Zweckbindungen für erhaltene Zuschüsse/Darlehen
- Erzielbare Mieten/I-Kosten nach Fertigstellung (Marktgängigkeit)
- Kosten der Umbauphase (Zusätzliche Kosten durch Ausweichquartier, Sozialplan, Zumutbarkeit, Erlös- und Aufwandsentwicklung, Verlust der Marktpräsenz, Veränderungen der Belegungsstruktur)

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Prüfung der Eignung des Gebäudes - bauliche Bestandsprüfung

Ist die Bausubstanz überhaupt geeignet? Zu prüfen sind insbesondere:

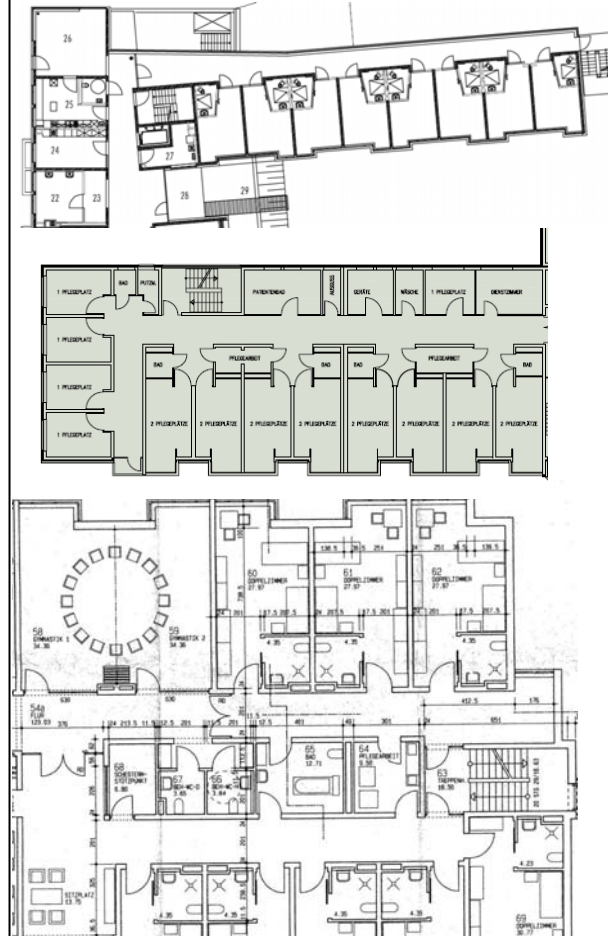
- die Gebäudestruktur, bspw. Grundriss-System und Tragraster
- die Baukonstruktion, Rohbau und Ausbau
- die äußerer und innere Erschließung, Himmelsrichtung
- die innere Gliederung
- die technischen Anlagen, bspw. Aufzug und Brandmeldeanlage
- der Zustand der Gebäudehülle (Fassade, Dächer)
- Energetisch (zunehmende Bedeutung)
- das Verhältnis von Nutzflächen zu Verkehrsflächen (mit Hilfe von Kennziffern NGF u.a.)
- brandschutztechnische Defizite (strukturell und ausstattungstechnisch)

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Checkliste Gebäudestruktur und Baukonstruktion

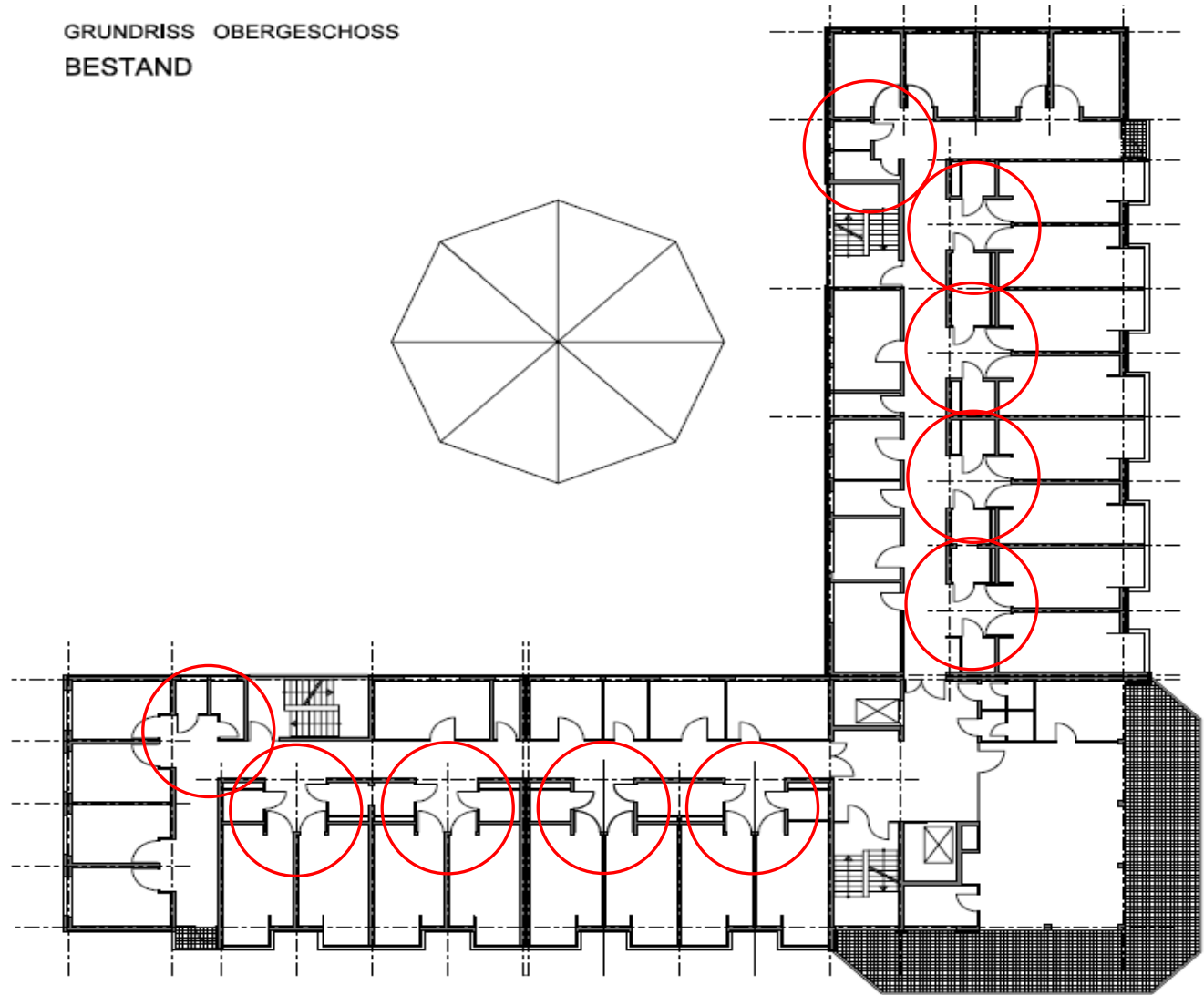
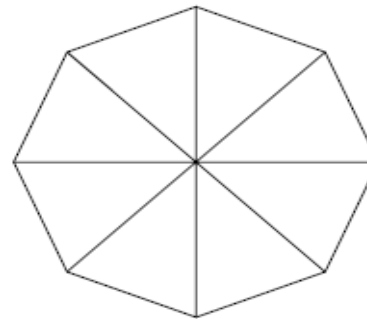
- **Flursystem (einbündige, zweibündige, evtl. dreibündige Grundrisse)**
- Geschossgrößen (zu gering, zu große Flächen)
- Geschosszahl (mehr als 4 bis 5 Geschosse)
- Achsmaße (schmale Achsen von weniger als 3,50 m.



Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

GRUNDRISS OBERGESCHOSS
BESTAND



Bauen und Modernisieren

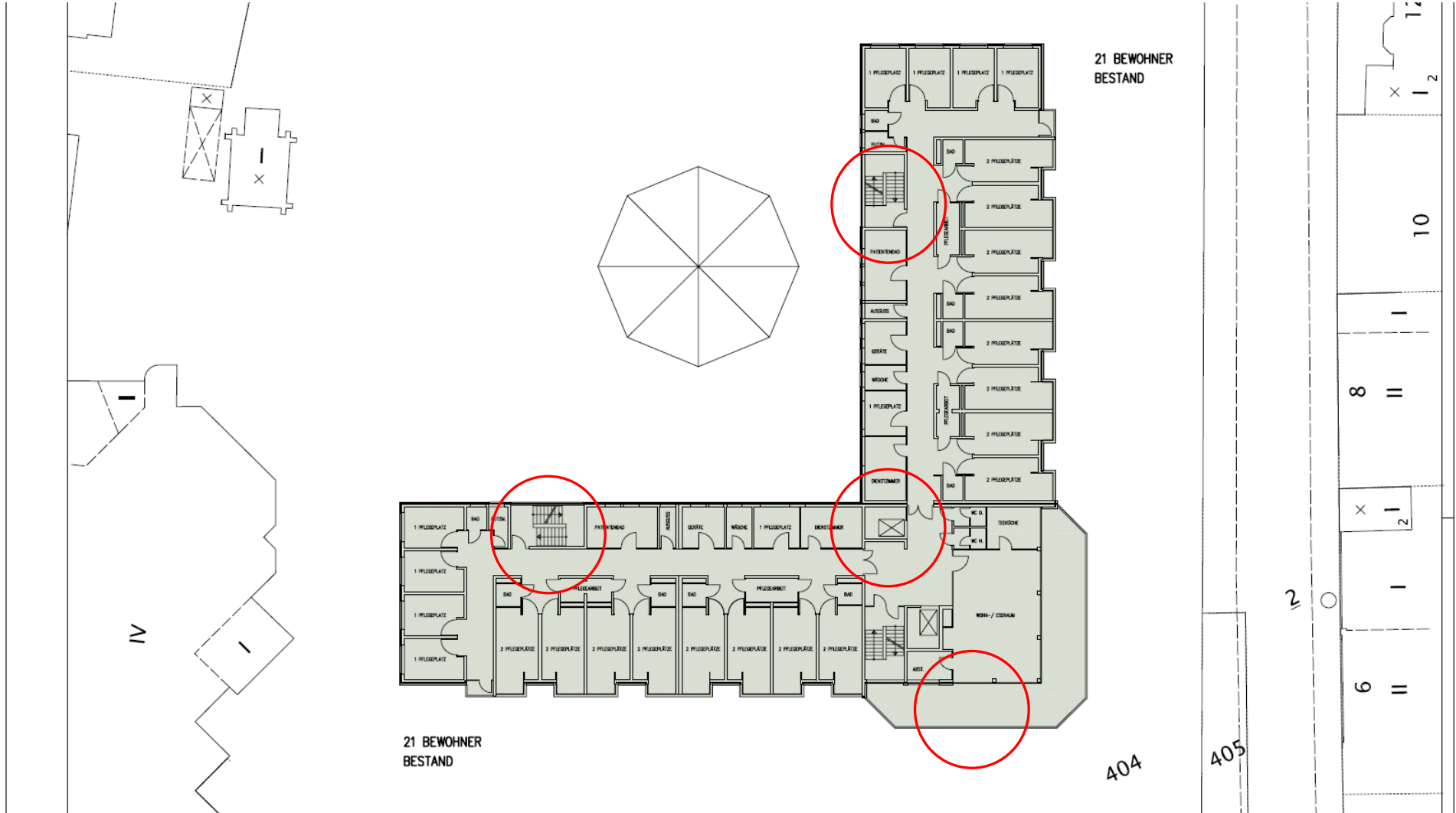
Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives
Servicewohnen

Checkliste äußerer und innere Erschließung

- Infrastruktur des Gebäudes (Treppenhäuser und Flure)
- Grundrisse (verwinkelt, klar, Verkehrswege in der Wohngruppe und Verbindungen zwischen diesen)
- Erschließung und Flurbreiten
- Treppenhausbreiten
- ein-, zwei- und dreibündige Grundrisse
- Nordausrichtung (Belichtung der Bewohnerzimmer, Belichtung und Belüftung der Bäder und der Küchen)
- Barrierefreiheit (innen und außen)

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

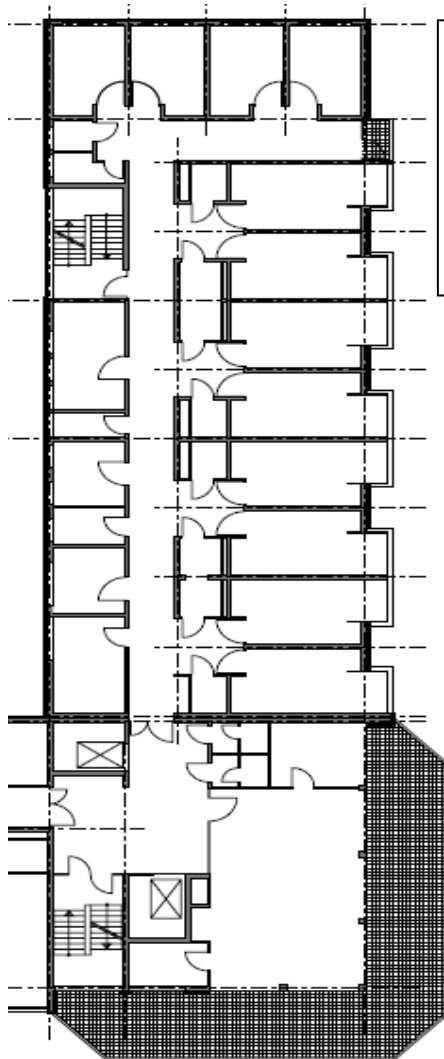


Checkliste innere Gliederung

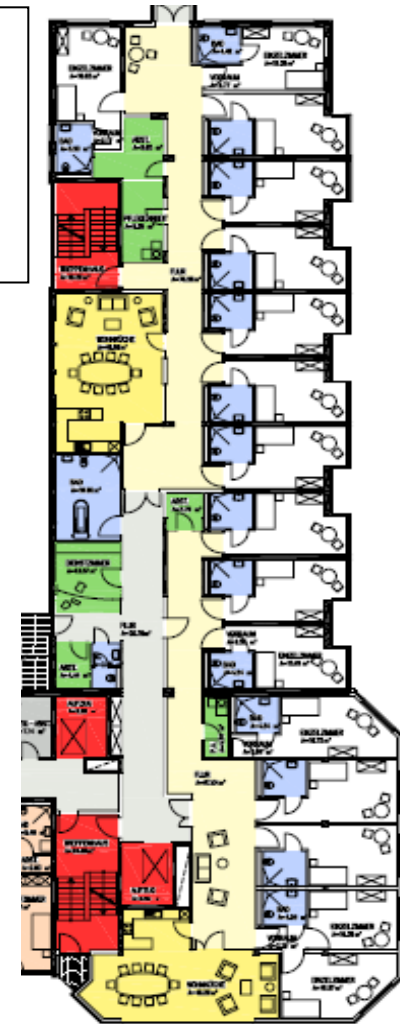
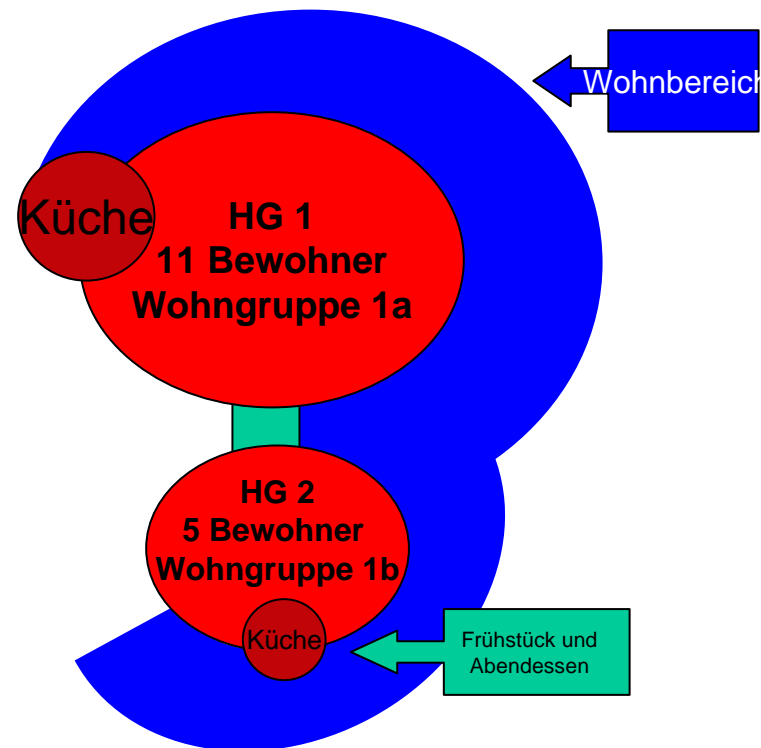
- Größe der bisherigen Wohnbereiche
- Ausbildung von Wohngruppen
- zentrale oder dezentrale Anordnung von Betriebsräumen (Pflegebad, Funktionsräume)
- evtl. zentrale Raumangebote in den Wohnbereichen

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen



Organisationsstruktur 11 (plus 5)
Kernhausgemeinschaft mit 11 Plätzen und
angeschlossener Wohngruppe mit 5
Bewohnerzimmern als teilautonome Gruppe



Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Checkliste technischer Anlagen

- System und technischer Zustand der haustechnischen Anlagen generell
- Erhaltungszustand und Möglichkeiten der Weiterverwendung von Installationsschächten
- Qualität des Rohr- und Leitungsnetzes (z.B. Befund: Korrosion oder Verkalkung)
- brandschutztechnische Defizite (z.B. fehlende Deckenschotts oder Elektrotrassen mit hoher Brandlast in Flurdecken)
- energetische Bewertung (wirtschaftliche Betrachtung vorhandener Heizungs- und Warmwasseranlagen)

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Checkliste Zustand der Gebäudehülle

- Dichtigkeit und Dämmung von Dächern und Dachdecken
- Balkone (Nutzung von Bettenbalkonen bei AKH's, Brüstungshöhen)
- Fenster (Anordnung und Größe, Thermische Trennung)
- Möglichkeiten des Vollwärmeschutzes von Fassaden (Beispiel: Problem bei hinterlüfteten Klinkerfassaden)



SÜD-SÜDWEST ALTENKRANKENHEIM



OST-SÜDOST



Checkliste Energetisch (zunehmende Bedeutung)

- Bewertung des Ist Zustandes (Wärmeschutznachweis und haustechnische Anlagen)
- Möglichkeiten und Wirtschaftlichkeit von Nachrüstungen (Fassaden und Dächer, Fenster Heizungsanlagen)
- Wärmeschutz im Sommer (z.B. äußerer Sonnenschutz)
- Zielstellung: Einhaltung der aktuellen EnEV oder darüber hinausgehende Maßnahmen (Kfw60/40) bzw. sogar Passivhausstandard
- Nutzung regenerativer Energien (Solarzellen, Fotovoltaik, Geothermie u.a.)
- Regenwassernutzung
- Versickerung von Regenwasser statt Kanaleinleitung

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives
Servicewohnen

Checkliste Planungskennzahlen

- Verkehrsflächenanteil an der Nettogrundfläche (22 bis 25 % der NGF sind angemessen, 30 % sind deutlich zu hoch)
- Kennwerte Bruttogrundfläche und Bruttonrauminhalt zu Hauptnutzfläche (BGF/HNF möglichst nicht höher als 1,4 bis 1,6 und BRI/HNF möglichst nicht höher als 5,0 bis 5,5)
- Kennwert Hüllfläche - Summe aller umschließenden Gebäudeflächen - zu Bruttonrauminhalt (Hüllfläche/BRI möglichst nicht höher als 0,48 bis 0,52)

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives
Servicewohnen

Kalkulation der erforderlichen Investitionskosten und vergleichende Betrachtung

1. Ermittlung der Umbaukosten (ggf. unter Berücksichtigung von Förderprogrammen)
2. Ablösung bzw. Umfinanzierung der „alten Lasten“
3. Ermittlung der erforderlichen Mieten
4. Kalkulation der erzielbaren Umsätze durch Leistungen nach SGB XI, SGB V und haushaltsnahe Dienstleistungen

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Beispielrechnung: Förderfähigkeit/Wirtschaftlichkeit

(Plandaten und Kennziffern des Projekts)

Bestand Pflegeplätze	126	Plätze Altbestand
Nach Modernisierung	92	Plätze plus 26 WHG

Wohnungen	26	Alte Lasten	(gesamt) 2.400.000 €
Abbau Plätze	2444 m ² NGF von 6130 m ²	Anteil WHG	39,9%
		abzulösen	956.868 €
Wohnfläche	1614		

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Pflegezentrum		Wohnungen		
Alte Lasten	1.443.132 €	Alte Lasten	956.868 € pro qm Wfl	593 €
Kosten Umbau	6.401.000 €	Kosten Umbau	2.406.000 €	1.491 €
Gesamt	7.844.132 €	Gesamt	3.362.868 €	2.084 €
Pro Platz	85.262 €	Pro WHG	129.341 €	

Refinanzierung Beispiel NRW

Pflegeplätze				
Richtwert 2008		85.250 €	NGF min. 45 qm	tatsächlich
AfA	4%		10%	
langfristig	85%	72.463 €		2.898,50 €
Kurz- und mittelfristig	15%	12.788 €		1.278,75 €
Instandhaltung	1%	85.250 €		852,50 €
Pro Platz				5.029,75 €
Gesamt		462.737 €		
Zinsen	5%			
Altschulden		Zinsen plus Verwaltungskosten		9.500 €
Kapitalmarktdarlehen		3.830.000 €		191.500 €
I und A Pauschale		462.737 €	Auslastung	95%
Zinsen		201.000 €	Pflegetage	31901
Gesamt		663.737 €	I Kosten/Bew/Tag	20,81 €

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Refinanzierung freifinanzierte Wohnungen		
Gesamtkosten (II.BV)		
Orientierungswert 2008		qm/Wohnfläche
Kalkulation der Gesamtkosten		
Baukosten	1.975.000 €	
Ablösung Darlehen	956.868 €	
Baunebenkosten	355.500 €	
Sonstige Nebenkosten	75.500 €	
Gesamtkosten	3.362.868 €	

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives
Servicewohnen

Aufstellung Finanzmittel (Beispielrechnung nach II. Berechnungsverordnung)			3.362.868 €
Kapitalmarktdarlehen		1.400.000 €	1.962.868 €
Eigenleistungen			
Ablösung Darlehen		1.279.431 €	683.437 €
Bargeld/Guthaben		683.437 €	- €
Finanzierungskosten	Zinsen	Tilgung	(Annahmen)
Eigenleistung		3%	0% (Eigenkapitalverzinsung)
Kapitalmarkt		5%	2% (aktueller Satz)
Kapitalkosten		Bewirtschaftungskosten (AfA)	
Kapitalmarktdarlehen	70.000 €	1%	24.060,00 €
Ablösung Darlehen	38.383 €	9%	11.909,70 €
Bargeld/Guthaben	20.503 €		
Zwischensumme	128.886 €	Gesamt	35.969,70 €
Verwaltungskosten	je Whg	240,35 €	6.249,10 €
Instandhaltungskosten	je qm	8,47 €	13.670,58 €
Gesamtsumme	184.775,42 €		
Mietausfallwagnis	3.769,42 €	2,04%	
Durch Mieten zu decken:	188.544,83 €	Wohnfläche Gesamt	1614
je qm Wohnfläche	9,73 €		

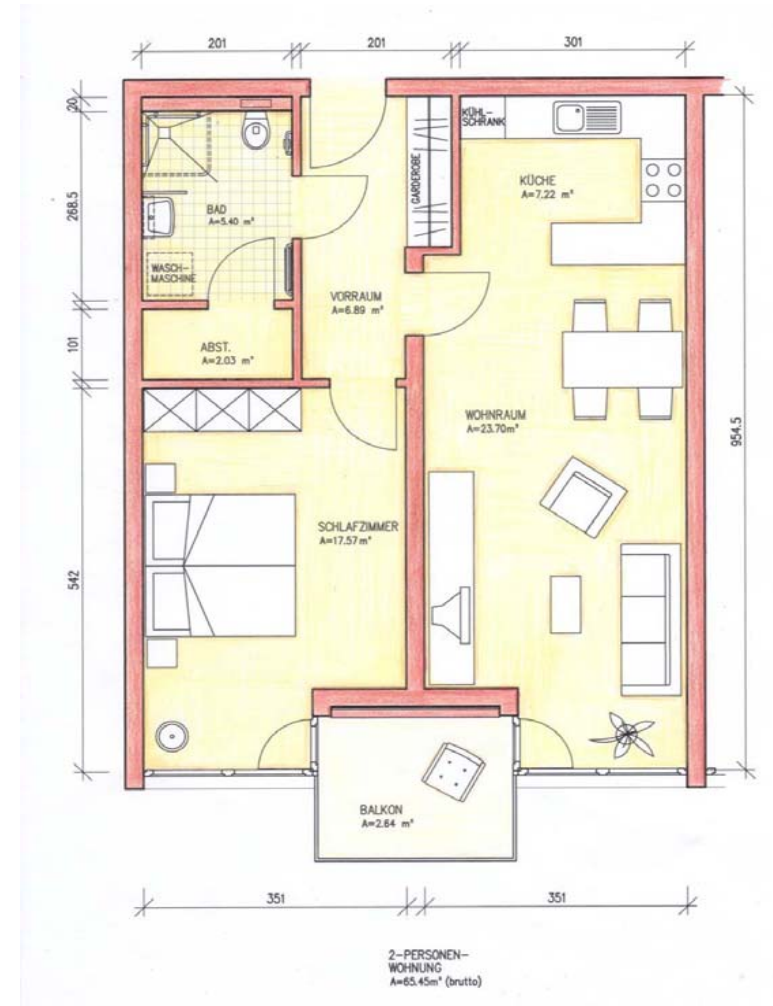
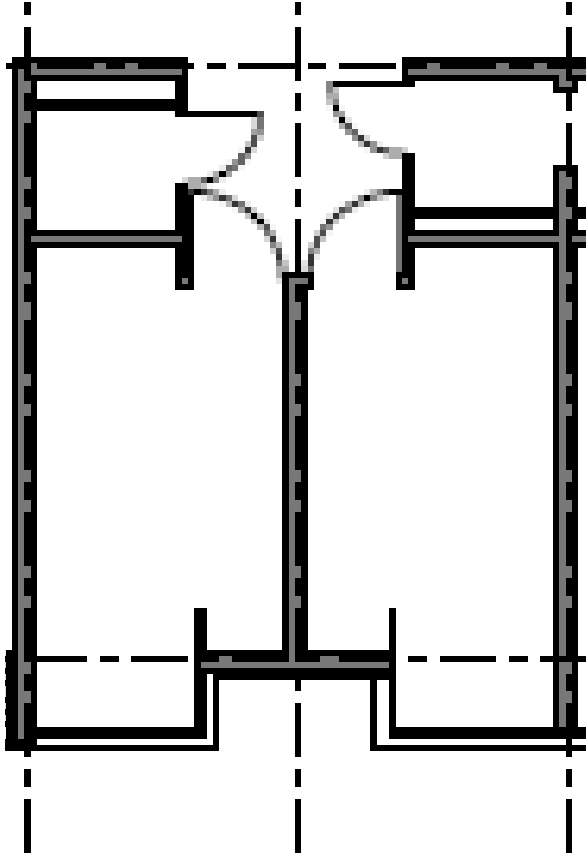
Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen

Kostenschätzung		Umbau Südflügel EG-3.OG		
		26 WE 45-70 m ²		
		2.750 m ² BGF	1.614 m ² Wfl.	26 WE
gem. DIN 276 (einschl. MWSt.)				
KOGR 100	Grundstück		hier nicht erfasst	
KOGR 200	Herrichten und Erschließen		0 €	
KOGR 300	Baukonstruktion		1.420.000 €	74%
KOGR 400	Technische Anlagen		525.000 €	26%
KOGR 500	Außenanlagen		30.000 €	
KOGR 700	Baunebenkosten		355.500 €	
	Allgemeine Baunebenkosten			
KOGR 760	Finanzierungskosten		75.000 €	
	Zinsen vor Nutzungsbeginn u. Sonstiges			
	zur Auf-/Abrundung		500 €	
200 - 500 und 700			2.406.000 €	
		300-400 pro m ² Wfl.		1.205 €
		gesamt pro m ² Wfl.		1.491 €
		gesamt pro m ² BGF		875 €

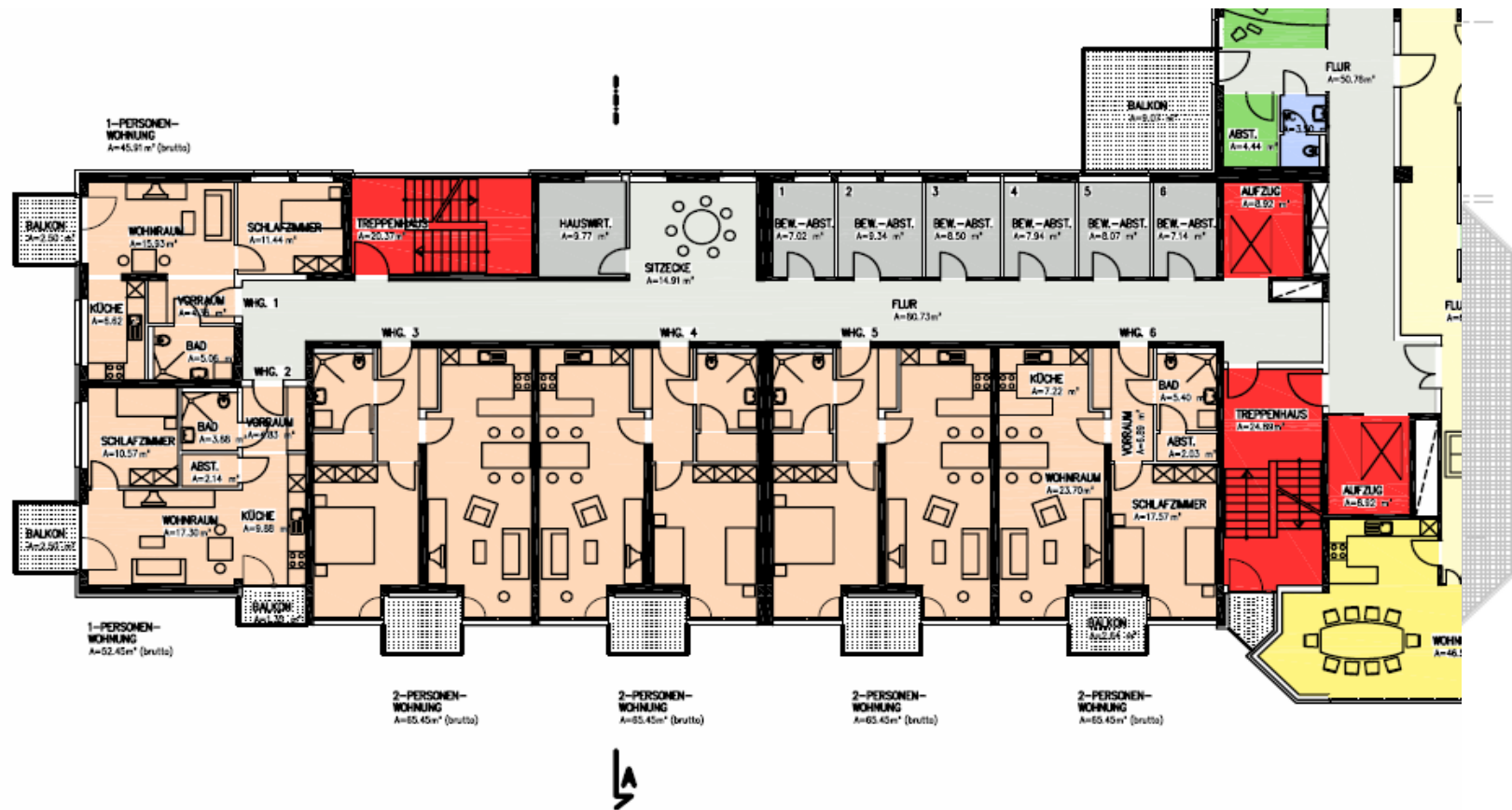
Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen



Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen



**BETREUTES WOHNEN, 6 WE
MODERNISIERUNG**

Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives Servicewohnen



Die Umwandlung eines Pflegeheimes in Wohnstrukturen kann, insbesondere für die Heime der 2. Generation, eine **konzeptionell sinnvolle** aber auch **wirtschaftlich begründbare** Alternative sein.

Die Voraussetzungen müssen allerdings sehr sorgfältig im Vorfeld geklärt werden.



Bauen und Modernisieren

Rückbau statt Ausbau – Umbau eines Pflegeheimes in attraktives
Servicewohnen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



INFAQT

Institut für Altenwohnbau und Qualitätsmanagement

Mankhauser Str. 1, 0212 3830268

www.infaqt.de

Lebensräume schaffen – Qualität gestalten