

Interview: Worauf es bei künftigen Bauvorhaben ankommt

Flexibel auf neue Bedürfnisse reagieren

Frau Kaiser, welche Trends sehen Sie bei der Entwicklung stationärer Pflegeheimbetreiber?

KAISER: Die früher meist getrennten und konkurrierenden Trägerschaften ambulanter und stationärer Pflege stellen sich heute anders, breiter und sektorübergreifender auf als früher. Stationäre Betreiber bieten über klassische Pflegeeinrichtungen und Hausgemeinschaftsmodelle hinaus zunehmend auch Tagespflege, betreutes Wohnen oder häusliche Pflege an, während ambulante Dienstleister immer häufiger auch als Anbieter betreuter Wohngemeinschaften auftreten. Auch neue Kooperationen zwischen Pflege- und Wohnungswirtschaft im Quartier nehmen zu.

Welche ordnungs-, leistungs- und baurechtlichen Anforderungen hat ein Komplexangebot, verglichen mit rein stationären Pflegeeinrichtungen?

KAISER: In Komplexeinrichtungen werden Kombinationen stationärer und ambulanter Wohn- und Pflegekonzepte angeboten. Verschiedene Betreuungsformen befinden sich dabei meist benachbart an einem Standort oder innerhalb eines Gebäudekomplexes, können aber auch

dezentral verortet werden. Für die verschiedenen Projektbausteine gelten je nach ordnungsrechtlichem Status unterschiedliche Planungsanforderungen aus dem Bau- und dem Heimrecht. Je größer die strukturelle Abhängigkeit älterer Menschen von Pflegedienstleistern und Vermietern, umso umfassender werden der gesetzliche Schutz der Personen und die baulichen Anforderungen an die Planung. Sie unterscheiden sich beispielsweise in Hinblick auf den Umfang von Brandschutz und Barrierefreiheit, und das leider nicht einheitlich in den jeweiligen Heimgesetzen und Landesbauordnungen der 16 Bundesländer. Die Zusammenhänge zwischen den daraus entstehenden Anforderungen müssen in jedem Komplexvorhaben wieder neu durchdrungen und entsprechende Planungsstandards für die einzelnen Projektbausteine festgelegt werden.

Immer wieder fällt der Begriff „Hybride Bauformen“. Was ist das und was sind die Vorteile?

KAISER: Nach meinem Verständnis bezeichnet die Eigenschaft „hybrid“ beim Bauen für ältere Menschen die Möglichkeit, ambulante oder stationäre

Betreuungsmodelle in derselben Bautypologie umzusetzen. Also nicht nur ein „Nebeneinander“ beider Segmente, wie in den meisten Komplexeinrichtungen, sondern eine flexible Nutzungsmöglichkeit desselben Gebäudes.

Grundrisse von Wohngruppen können beispielsweise so geplant werden, dass sie professionell verantwortet entweder als ambulant betreute Wohngemeinschaft oder als stationäre Hausgemeinschaft für ältere Menschen im Rahmen des Heimgesetzes betrieben werden können. Alternativ ist ohne bauliche Veränderungen auch die Nutzung als selbstverantwortete Wohngemeinschaft oder sogar ganz losgelöst aus dem Kontext der Altenhilfe, beispielsweise als Studenten-WG, also für zivilrechtliche Wohnformen möglich.

Mit welchen Institutionen und Projektpartnern kann oder muss ich als Bauherr zusammenarbeiten?

KAISER: Je komplexer und umfangreicher das Bauvorhaben, umso eher sind bereits vor Planungsbeginn Machbarkeitsstudien, Marktrecherchen oder Standortanalysen durch ent-



Foto: Frank Kind Photography

Gudrun Kaiser, Architektin, WiA Wohnqualität im Alter, Aachen.

sprechende Sachverständige empfehlenswert. Anschließend ist die sorgfältige Auswahl eines fachkompetenten Finanzierungspartners erforderlich. Die Refinanzierung der Investition durch das operative Geschäft des Betreibers im Rahmen der Pflegegesetzgebung und eines entsprechenden Finanzierungskonzepts ist eine wesentliche Grundlage für die Kostenplanung des Projekts.

Nach Vergabe des Planungsauftrags ist der Austausch zwischen Planungsbüro und Bauherrn für den Kontakt zu weiteren Projektpartnern entscheidend. Während die Bauherrenschaft frühzeitig ihre Vorstellungen mit Sozialamt bzw. Heimaufsicht im regionalen und heimrechtlichen Kontext abklären und kommunizieren sollte, koordinieren Architekten alle an Planung und Bau beteiligten Fachingenieurleistungen wie Bodengutachten, Statik, technische Gebäudeausrüstung, Brandschutz, etc. sowie den Kontakt zu den beteiligten Behörden. Ergänzend zu den Architektenleistungen werden bei komplexen Vorhaben zunehmend Fachplaner für Innenraumgestaltung, Lichtplanung oder Barrierefreiheit eingebunden.

Interview: Tim Walter

VOM PFLEGEHEIM ZUM KOMPLEXANBIETER

Neue Geschäftsmodelle aufbauen: So werden Sie zum innovativen Dienstleister im Quartier.

Das Seminar zum Wandel im Pflegemarkt: Wie baue ich Geschäftsmodelle auf, die die gesamte Versorgungskette aus ambulanten, teilstationären und stationären Leistungen abbilden?

Das und mehr erklären Gudrun Kaiser, Kai Tybussek, Giovanni Bruno und weitere Experten am:

- o 28. – 29. März 2019 in Hamburg
- o 29. – 30. April 2019 in Berlin
- o 06. – 07. Mai 2019 in Düsseldorf
- o 20. – 21. Mai 2019 in Würzburg

Informationen unter: vinc.li/Komplexseminar