



## KOMPETENZTRANSFER

Dank unseres großen, unabhängigen Experten-Netzwerkes können wir den Betreibern der Sozialwirtschaft in Deutschland und Österreich Leistungen, Expertenwissen und Anbieter für unterschiedliche Anforderungen vermitteln. Der WIBU Kompetenztransfer erfolgt z. B. für Consulting, Architektur, Bau, Finanzierung, Küchen- und Wäschereiplanung, u. v. m. In dieser Rubrik unseres Newsletters stellen wir Ihnen pro Ausgabe einen unserer Netzwerkperten näher vor. Dabei kommt es vor allem auf die Themen an, die unsere Kunden in unseren Beratungsgesprächen über die Einrichtungsplanung hinaus wünschen.

Durch die neuen Gesetze (länderspezifisch und PSG) sehen immer mehr WIBU Kunden die Notwendigkeit, bauliche Veränderungen in ihren Häusern vorzunehmen, um sich weiterhin erfolgreich am Markt platzieren zu können. Es gibt einige Beratungsunternehmen, die eine klassische Projektentwicklung und Machbarkeitsstudien anbieten. In dieser Ausgabe möchten wir in diesem Kontext die „Konzeptstudie“ des Beratungsunternehmens „imotec“ vorstellen.

# Die „Konzeptstudie“ als Einstieg für Sanierungs- und Bauprojekte

„Eine städtebauliche Gesamtmaßnahme ‚Wohnen und Pflegen im Quartier‘ ist die logische Quintessenz aus PSG II und Länderheimgesetzen“, so Heinz Barth

*Im folgenden Interview zeigt Heinz Barth, Geschäftsführer der Imotec Baumanagement und Projektsteuerungs GmbH mit Sitz in Offenbach einen Weg auf, wie sich die anstehenden Herausforderungen für die Träger angesichts der Änderung aus dem PSG II und den Länderauflagen (GEPA u. a.) bewältigen lassen.*

**P+E: Herr Barth, wie begründen Sie Ihre Aussage, dass Träger und Heimleiter sich umgehend über bauliche Maßnahmen Gedanken machen sollten?**

**Barth:** Mit In-Kraft-Treten des PSG II werden die Anpassungen der Leistungsbeiträge den Pflegemix und das Pflegekonzept jeder Einrichtung in Frage stellen. Mehrgliedrige Einrichtungen mit breiten Angebotspaletten werden ohne Zweifel die wirtschaftlichen Gewinner des PSG II sein. Diesen strategischen Paradigmenwechsel nennen wir „Wohnen und Pflegen im Quartier“. Um ein solches Angebot marktgängig zu gestalten, bieten wir den Betreibern eine sogenannte „Konzeptstudie“, mit der sich diese Mehrgliedrigkeit planerisch und in der Investition abbilden lässt.

**Was bedeutet das konkret in der Praxis?**

**Barth:** Aus unserer Sicht werden sich große stationäre Einrichtungen in einen deutlich kleineren stationären Teil mit dementiellem Schwerpunkt auflösen. Eine Tagespflegeeinrichtung und eventuell ambulant betreute Wohngemeinschaften ergänzen diese Komplementäreinrichtungen.

Ein eigener ambulanter Pflegedienst macht häufig Sinn und ist individuell zu prüfen. Als Einstieg in die Konzeptstudie empfehlen wir in jedem Fall eine begleitende, dezidierte Standortanalyse; auch bei Bestandsobjekten.

**Wie ist die Vorgehensweise bei einer Konzeptstudie?**

**Barth:** Zunächst beraten wir den Kunden hinsichtlich der anstehenden Pflegekonzeptänderung. Es folgt eine Gebäudebestandsaufnahme und die Erstellung eines Lastenheftes,

worin das komplette Raumprogramm der zukünftigen Einrichtung bzw. des neuen Quartiers abgebildet wird. Wir bewerten und berücksichtigen jeden umsetzbaren Wunsch des Kunden. Dann erst beginnt unser hauseigenes Architektenteam unter Berücksichtigung vereinbarter Termine und Kosten mit der Planung. Meistens entstehen im Planungsprozess dann 2–3 Varianten, letztendlich bestimmt der Kunde seinen Favoriten.

**Und wie sieht es mit der Finanzierbarkeit aus?**

**Barth:** Jede Konzeptstudie führt zwangsläufig auch zur Finanzierungsfrage. Hier gilt es die Kundenbedürfnisse wie Altverbindlichkeiten, Wirtschaftlichkeit und prospektive Investitions-Kostensätze in ein Konzept zu bringen. Kreative Ansätze in der Refinanzierung sind unabdingbar, hierzu braucht es Marktkenntnisse.

Lediglich auf einen Bankkredit abzustellen ist in vielen Fällen mangels Eigenkapital heute nicht mehr zielführend. Gegebenenfalls müssen andere Kapitalanleger eingebunden werden. Auch diesen Strukturierungsprozess übernimmt Imotec weiterführend zur Konzeptstudie.



Heinz Barth im Gespräch mit der Architektin Ute Burkhardt-Heinlein

➔ Gerne informieren wir Sie über die **Konzeptstudie**. Einfach auf der Faxantwort auf der letzten Seite ankreuzen!