

Bauliche Begutachtung

Altenheim der 1848er
Gedächtnisstiftung Fürth



Alt-Württemberg-Allee 4
71638 Ludwigsburg
Telefon: (0 71 41) 9 72 06 – 70
Telefax: (0 71 41) 9 72 06 – 77
Email: kontakt@kleeblatt-consult.de
Web: www.kleeblatt-consult.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitende Vorbemerkungen	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Fragestellung und Ziel des Gutachtens	2
1.3 Vorgehensweise und Aufbau des Gutachtens	2
2. Vorliegende Umbauplanung	4
2.1 Beschreibung der Umbauplanung	4
2.2 Beurteilung der Umbauplanung im Erdgeschoss des Gebäudetrakts B2 und B3 des Hochbauamts vom August 1994	4
2.3 Beurteilung der Umbauplanung in den Obergeschossen des Gebäudetrakts B1, B2 und B3 des Hochbauamts vom August 1994	5
3. Vorschläge zur Umbauplanung durch die Kleeblatt Consult GmbH ..	7
3.1 Vorbemerkung zur Angebotsstruktur und zeitgerechter Architektur bei der Versorgung älterer hilfebedürftiger Menschen	7
3.2 Ist-Situation	9
3.3 Obergeschosse	10
3.4 Variante 1	12
3.5 Variante 2	15
3.6 Variante 3	18
3.7 Umsetzung einer geplanten Baumaßnahme	21
4. Finanzierungsmöglichkeiten der Umbaumaßnahme	22
5. Berechnung der Investitionskostenanteile	25
5.1 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 1	27
5.2 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 2	28
5.3 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 3	29
5.4 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 3 mit einem kommunalen Zuschuss (Maximalbetrag von 23.010 € je Platz) der Stadt Fürth	30
5.5 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für den Bestand	31
6. Berechnung Mietpreis Seniorenwohnungen	33
6.1 Variante 1	33
6.2 Variante 2	34
6.3 Variante 3	35
7. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	36

1. Einleitende Vorbemerkungen

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Im Jahre 1948 wurde vom Rat der Stadt Fürth zum Gedächtnis der Kämpfer und Gefallenen der März-Revolution 1848 die Errichtung einer Stiftung beschlossen. Zweck dieser Stiftung sollte der Bau und Betrieb eines gemeinnützigen Altenheims für betagte sowie minderbemittelte Fürther Bürgerinnen und Bürger sein. Somit entstand die rechtsfähige, örtliche Stiftung des bürgerlichen Rechts „Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth“.

Das Altenheim wurde in drei Bauabschnitten errichtet, von denen die ersten beiden im Oktober 1956 fertig gestellt wurden (Bereiche A und C). Der dritte Bauabschnitt (Bereich B) wurde in den Jahren 1961 bis 1963 vollendet.

Im Haus befanden sich Senioren-Wohnungen (Bereich C) und Heimplätze für rüstige Bürgerinnen und Bürger aus Fürth.

Die Gebäudeteile umschließen eine großzügige Parkanlage mit altem Baumbestand, die gerne von den Bewohnern der Einrichtung angenommen und genutzt wird.

Durch die Veränderung der Bewohnerstruktur - gekennzeichnet durch die Zunahme der Pflegebedürftigkeit - wurde 1983 die erste Pflegeabteilung (Bereich C Erdgeschoss) eingerichtet.

1991 wurden zwei weitere Rüstigen-Stationen (Bereich A 1.+2. OG) zu Pflegestationen umgebaut.

Die Einrichtung wird von der eigenen Küche mit Essen versorgt. Diese befindet sich im Erdgeschoss der Bauteils A. Im Anschluss daran sind der Festsaal sowie das Büro der Pflegedienstleitung zu finden.

Die Wäscheversorgung für das Altenheim ist aufgeteilt. Die Reinigung der Flachwäsche ist an einen externen Dienstleistungsbetrieb vergeben. Die Oberbekleidung der Bewohner wird von eigenem Personal in der Hauswäscherei gereinigt. Die Bewohner der Seniorenwohnungen sind für ihre Wäsche selbst verantwortlich.

Der Pflegebereich im Erdgeschoss des Gebäudes C ist nicht Bestandteil der Begutachtung. Hier wird kurzfristig kein Handlungsbedarf gesehen. Auch die Seniorenwohnungen im Bereich des 1. und 2. OG im Bereich C haben regelmäßige Modernisierungen erfahren und stellen ein gutes Angebot der 1848er Gedächtnisstiftung dar.

Anders stellt sich die Situation im Bereich B (B1, B2 und B3) dar. Die Gebäude B2 und B3 werden seit mehreren Jahren nicht mehr für Bewohner der Einrichtung genutzt. Sie stehen leer und dienen als Lager- bzw. Abstellflächen. Im Obergeschoss

des Bauteils B3 ist die Verwaltung sowie die Heimleitung untergebracht. Anderweitige Nutzungsmöglichkeiten wie die Vermietung wurden diskutiert und teilweise umgesetzt. So war das Erdgeschoss des Gebäudes B3 für ein knappes halbes Jahr an den Betreiber einer Schönheitsklinik vermietet. Allerdings waren diese Lösungsansätze nicht von langer Dauer. Auch über einen Umbau der Gebäudeteile B2 und B3 in eine Pflegestation sowie Seniorenwohnungen wurden Anstrengungen unternommen. Hierzu liegen Planungen und Kostenberechnungen des Fürther Hochbauamtes aus den Jahren 1993 und 1995/1996 vor.

Diese Planungen wurden nun wieder aufgenommen und ein möglicher Umbau soll nun abschließend geprüft werden.

1.2 Fragestellung und Ziel des Gutachtens

Aus der geschilderten Ausgangslage des Altenheims der 1848er Gedächtnisstiftung lassen sich die Ziele des Gutachtens ableiten:

In Struktureller und konzeptioneller Hinsicht soll die Frage erörtert werden, wie ein den steigenden Kundenbedürfnissen entsprechendes Angebot am Standort weiterentwickelt und wirtschaftlich bewältigt werden kann.

Dies beinhaltet die Prüfung der bisherigen Umbauplanungen des Hochbauamtes für den Bereich B auf dessen bauliche und finanzielle Umsetzung.

Sollte die Prüfung der bisherigen Planung negativ ausfallen, sind Vorschläge zu unterbreiten, wie die Einrichtung unter den gegebenen Möglichkeiten eine zukunftsfähige Infrastruktur entwickeln kann.

Die geschieht durch eine alternative Skizzierung eines Umbaukonzeptes bei dem die konzeptionellen Überlegungen der Heimleitung sowie der Pflegedienstleitung Einzug finden.

1.3 Vorgehensweise und Aufbau des Gutachtens

Der bisherige Sprachgebrauch „Trakt“ für die einzelnen Gebäudeteile wird in diesem Gutachten nicht fortgesetzt. Der Begriff Track erscheint für die Verwendung in einem Alten- und Pflegeheim, in welchem alte Menschen gepflegt und betreut werden, als völlig unpassend. Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird von Gebäudeteilen oder Bauteilen gesprochen.

Die Planungen des Hochbauamts werden auf verschiedene gesetzliche Vorgaben hin überprüft. Das Hauptaugenmerk wird hierbei auf die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen wie z.B. der Heimmindestbauverordnung gelegt.

Bei der Notwendigkeit einer alternativen Planüberlegung durch die Kleeblatt Consult, werden die vorgeschlagenen Maßnahmen in einer Planung dargelegt.

Die notwendigen Umbau- bzw. Modernisierungskosten werden in Form einer Kostenschätzung aufgezeigt. Die Kostenschätzung ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten. Das Bauvorhaben wird hierbei als eine geschlossene Einheit gesehen und die Kosten in einzelnen Kostengruppen (1. Ebene der Kostengliederung) ermittelt. Hierbei lassen sich Erfahrungswerte benutzen, um die Gesamtkosten zu schätzen.

Auf Grundlage der ermittelten Kostenschätzung wird eine Berechnung der künftigen Investitionskostenanteile im Pflegesatz vorgenommen und dies im Vergleich zu Konkurrenzteinrichtungen am Ort bewertet.

Ebenfalls wird auf der Grundlage der Kostenschätzung eine Mietpreisermittlung für die neu geplanten Seniorenwohnungen durchgeführt.

2. Vorliegende Umbauplanung

2.1 Beschreibung der Umbauplanung

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen die Umbaupläne des Hochbauamts Fürth aus den Jahren 1993 und 1996 vor. Danach sollen im Erdgeschoss in den Gebäudeteilen B2 und B3 sieben 2-Zimmer-Seniorenwohnungen entstehen. Diese sind ausgestattet mit einem eigenen Bad und eigener Küche. Die Umbaukosten wurden mit ca. 277.000 € laut Kostenermittlung vom 27.09.1993 veranschlagt.

In den Obergeschossen entstehen Pflegezimmer mit jeweils eigener Nasszelle für 15 (1.OG) bzw. 9 Bewohner (2.OG). Die Berechnungsgrundlage für die Umbaukosten in Höhe von 1.300.000 € ist die Kostenermittlung vom 26.03.1996.

Die Erschließung der Gebäudeteile B2 und B3 ist durch das vorhandene Treppenhaus und einem neu zu erstellenden Aufzug sichergestellt. Die Planungen sehen vor, den Aufzug im hinteren Hofbereich des Gebäudeteils B2 zu erstellen.

In einem weiteren Bauabschnitt soll der Gebäudeteil B1 saniert werden. Im Erdgeschoss soll ein zentraler Stützpunkt für die Heimleitung, die Pflegedienstleitung sowie die Verwaltung entstehen. Auch ein Büro für die Qualitätsmanagementbeauftragte/Mentorin ist eingeplant. Zusätzlich stehen noch Räume für die Beschäftigungstherapie zur Verfügung.

Die beiden Obergeschosse sollen zu Pflegezimmern mit Bad umgewandelt werden. In jedem Stockwerk entstehen Zimmer für jeweils 16 Personen. Hierfür sollen die Umbaukosten ca. 1.400.000 € nach der Kostenermittlung vom 26.03.1996 betragen.

Durch diese Umbauplanung würde das Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung seine bisherige Kapazität von 118 Plätzen erhalten. Zusätzlich würden noch sieben 2-Zimmer Seniorenwohnungen das Angebot erweitern.

2.2 Beurteilung der Umbauplanung im Erdgeschoss des Gebäudetrakts B2 und B3 des Hochbauamts vom August 1994

Die Planunterlagen sehen sieben attraktive Seniorenwohnungen vor. Diese sind alle mit einem Wohnbereich, einem Schlafbereich, einer Küche sowie einem Bad ausgestattet. Die Wohnungen sind alle barrierefrei nach der DIN 18 0 25 Teil 2 geplant. Damit sind die Seniorenwohnungen im Gegensatz zu Normalwohnungen altengerecht gestaltet und es sind keine Schwellen oder andere Hindernisse vorhan-

den. Die meisten Wohnungen sind sogar rollstuhlgerecht nach Teil 1 der DIN 18 0 25 geplant. Lediglich zwei der Bäder erfüllen diese Norm nicht.

Die angenehme Lage der Wohnungen im Erdgeschoss, mit überwiegend direktem Zugang in den Garten, sowie die großzügigen Zimmergrößen stellen ein ausgezeichnetes Angebot für die 1848er Gedächtnisstiftung dar.

2.3 Beurteilung der Umbauplanung in den Obergeschossen des Gebäudetrakts B1, B2 und B3 des Hochbauamts vom August 1994

Für die Obergeschosse in den Gebäudeteilen B1, B2 und B3 liegen Umplanungen zu Pflegezimmern vor. Vorgesehen sind sowohl Einzelzimmer als auch Doppelzimmer. Jedes Pflegezimmer wird mit einer eigenen Nasszelle ausgestattet. Die Zimmer erhalten zum Großteil einen Vorflur. Dadurch wird der lange Gang in den Bereichen B1 und B2 optisch aufgelockert.

Die Planung sieht vor, dass aus drei Pflegezimmer nach dem Umbau zwei Pflegezimmer werden. Das zwischenliegende Zimmer wird in zwei separate Nasszellen umgebaut und den angrenzenden Pflegezimmern zugeordnet. Die beiden Pflegezimmer bleiben baulich unberührt. Dadurch ändert sich bei dieser Umbauplanung die eigentliche Zimmergröße nicht.

Bei dieser Umbauplanung werden bei der Überprüfung auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften mehrere Vorgaben der aktuell gültigen Heimmindestbauverordnung, der zukünftigen Heimmindestbauverordnung (tritt voraussichtlich 2006/2007 in Kraft) sowie des Merkblatts für pflegerechte Heime der Altenhilfe (Herausgeber ist das Bayerische Staatsministerium des Inneren, Oberste Baubehörde) nicht eingehalten.

Dies betrifft speziell die Individualbereiche der Bewohner. Die Zimmergrößen ändern sich zum jetzigen Bestand kaum oder gar nicht, und sind mit ca. 10 – 11 qm je Einzelzimmer unter der momentan gesetzlichen Mindestforderungen von 12 qm (EZ). Noch deutlicher wird diese Diskrepanz im Vergleich zu den geforderten Zimmergrößen der kommenden Heimmindestbauverordnung. In dieser werden für Einzelzimmer 14 qm und für Doppelzimmer 22 qm gefordert.

Die geringen Zimmerflächen im Bestand resultieren aus dem geringen Achsmaß von 2,40 m bei den Einzelzimmern. Die Oberste Baubehörde fordert hier in ihrem Merkblatt keine Unterschreitung des Achsmaßes von 3,25 m.

Aufgrund der Tatsache, dass elementare gesetzliche Vorgaben nicht eingehalten werden, sind die vorliegenden Umbaupläne nicht umsetzbar und somit zu verwerfen. Zudem würde der vorgesehene Umbau das bisherige Hauptproblem der beengten

Bewohnerzimmer und die damit immer schwieriger werdende Vermietung der Zimmer nicht lösen.

Demzufolge wird auf die Beantwortung der Frage über die wirtschaftliche und finanzielle Umsetzbarkeit der vorliegenden Umbaumaßnahme verzichtet.

3. Vorschläge zur Umbauplanung durch die Kleeblatt Consult GmbH

3.1 Vorbemerkung zur Angebotsstruktur und zeitgerechter Architektur bei der Versorgung älterer hilfebedürftiger Menschen

Die Anzahl der ambulant oder stationär Pflegebedürftigen in Deutschland wächst kontinuierlich an und lag Ende des Jahres 2004 bei rund 2,1 Millionen Menschen. Davon waren rund 630.000 in vollstationären Pflegeeinrichtungen untergebracht. Im Jahr 2020 soll nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes die Zahl der Pflegebedürftigen auf insgesamt rund 2,7 – 2,8 Millionen Einwohner ansteigen. Der Anstieg zwischen den Jahren 2004 und 2020 wird somit auf ein Drittel (32%) geschätzt. Ein großer Anteil dieser Menschen muss vollstationär versorgt werden. Genaue Schätzungen, wie viele Menschen davon in vollstationären Einrichtungen untergebracht werden, bestehen jedoch nicht. Trotz bevorstehender Änderungen in der Pflegeversicherung, neuer Angebotsformen wie Hausgemeinschaften und privatem Pflegepersonal aus Osteuropa wird die vollstationäre Versorgung weiterhin eine wichtige Rolle in der Betreuung alter Menschen spielen.

In dieser Situation müssen sich Pflegeeinrichtungen frühzeitig am sich ändernden Pflegemarkt optimal positionieren. Dies gelingt nur über eine breite Palette an Angeboten um Menschen in jeder Phase ihres Alterns eine adäquate Versorgung zu bieten.

Die Versorgung und Unterbringung der zukünftigen Klientel stationärer Einrichtungen erfordert auch architektonisch flexible Lösungen. So ist es in den kommenden Jahren von Vorteil, wenn in derselben Einrichtung die Möglichkeit besteht, demenzerkrankte Menschen und Schwerstpflegebedürftige gemeinsam bedarfsgerecht und adäquat zu versorgen.

Für bestehende Einrichtungen ist es aus diesem Grunde oftmals nicht mehr zu umgehen, durch Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen bzw. durch zukunftsgerichtetes Bauen für die Bewohner und die Mitarbeiter die entsprechenden räumlichen Voraussetzungen zu konzipieren.

Auf diesem Wege besteht einerseits das Erfordernis, den Mitarbeitern mit Hilfe günstigen baulichen Voraussetzungen (z. B. kurze Wege, ausreichende Räumlichkeiten) die Arbeit auf den Stationen zu erleichtern.

Andererseits erleichtert die Flexibilität bedarfsgerecht und individuell auf die unterschiedlichen physischen und psychischen Veränderungen der Bewohner mit entsprechenden modernen Versorgungskonzepten reagieren zu können.

So besteht zum Beispiel die Möglichkeit, bei entsprechender Planung, einzelne Zimmer zu kleinen Wohneinheiten zusammenzulegen, um sie so dann für die Betreuung demenziell Erkrankter zu nutzen. Durch eine Umgestaltungsalternative können aber

auch den selbständigeren Bewohnern mit Hilfe aktivierender Tagesgestaltungsmöglichkeiten sinngemäße Elemente im Pflegealltag angeboten werden.

Pflegeheime müssen gleichermaßen den Anforderungen einer zeitgemäßen Pflege wie auch den Ansprüchen an das Wohnen im Heim gerecht werden. Für Bewohnerinnen und Bewohner ist das Pflegeheim nicht nur ein Ort der pflegerischen Versorgung, sondern auch in erster Linie Wohnstätte. Zukunftsgerichtete Konzepte dürfen dabei nicht alleine die Bedürfnisse ihrer heutigen, sondern auch die ihrer künftigen Bewohner berücksichtigen.

Eine Gewährleistung von Wohnqualität im Heim bedeutet letztlich nichts anderes, als den Wohnverhältnissen außerhalb der Heime möglichst nahe zu kommen. Ob und inwieweit dies gelingt, hängt von sehr vielen Faktoren ab, nicht zuletzt an den räumlichen Voraussetzungen einer Pflegeeinrichtung. Die besondere Schwierigkeit, Wohnlichkeit in Pflegeheimen zu gewährleisten, besteht sicher darin, dass hierfür lediglich eine relativ geringe Fläche von ca. 20 qm als privater Raum zur Verfügung steht. Günstige Bedingungen für eine wohnliche Atmosphäre, für ein hohes Maß an Individualität und Intimität ergeben sich hierbei bei einem möglichst hohen Anteil von Einzelzimmer mit eigenem Sanitärbereich. Ebenfalls trägt die Möglichkeit der zumindest teilweisen individuellen Ausstattung der Zimmer mit eigenen Möbeln zu einer angemessenen Atmosphäre bei. Darüber hinaus kommt dem Zuschnitt der Zimmer eine ganz entscheidende Bedeutung zu. Alle bisherigen Erfahrungen zeigen, dass ein guter Zimmerzuschnitt eine hohe Wohnqualität sichert. Zudem schafft ein guter Zimmerzuschnitt auch günstige Arbeitsbedingungen für das Pflegepersonal, beispielsweise bei der Versorgung eines Bewohners von zwei Seiten aus.

3.2 Ist-Situation

Die momentane Angebotsstruktur des Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung umfasst Plätze in der vollstationären Dauerpflege, der eingestreuten Kurzzeitpflege sowie im Bereich des Seniorenwohnens.

Diese bestehenden Angebote sollen durch einen Umbau der Gebäude und einen dadurch höheren baulichen Standard gestärkt und nach Möglichkeit ausgebaut und differenziert werden. Eine Differenzierung erfolgt unter den Gesichtspunkten der unterschiedlichen Versorgung der Bewohner. Hier sind Plätze für Schwerstpflegefälle sowie ein Angebot für Menschen mit Demenz prüfbar.

Die Platzzahl von 118 Bewohnern gilt es nach Möglichkeit zu erhalten, eine Erhöhung der Anzahl an Seniorenwohnungen speziell im Bereich des Erdgeschosses ist wünschenswert.

Aus organisatorischen Gesichtspunkten sollen die Pflegebereiche der Gebäude A, B1, B2 und B3 nach einem Umbau geschossweise zusammengelegt werden.

Ein Umbau von Bewohnerzimmern ist nur dann zweckmäßig, wenn er bestimmte Kriterien zu erfüllen vermag. Hierzu zählt zunächst die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen an Zimmergrößen sowie Vorgaben zu Gemeinschafts-, Funktions- und Zuhörräume nach der Heimmindestbauverordnung.

Gleichzeitig sind die gestiegenen Anforderungen der künftigen Bewohnerklientel an den baulichen Standard zu erfüllen.

Ein weiteres Kriterium ist die wirtschaftliche Umsetzung eines solchen Projekts. So müssen die eingesetzten Investitionen über konkurrenzfähige Marktpreise refinanziert werden.

Die Untersuchung der Gebäudeteile des Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung lässt schnell erkennen, dass ein Umbau im Gebäudeteil B1 eine drastische Reduzierung der Pflegebetten in diesem Bereich zur Folge hat. Ursächlich dafür sind die sehr schmalen Zimmerbreiten von bisher 2,40 m. Diese Reduzierung wird in den Gebäuden B2 und B3 abgefangen.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Umbauplanunterlagen werden drei bauliche Alternativen entwickelt. Die Alternativen beziehen sich lediglich auf die Situation im Erdgeschoss der drei Gebäudeteile. In den Obergeschossen sind die Alternativen planungsgleich. Die Planungen erfüllen die aktuellen und künftigen gesetzlichen Voraussetzungen. Zudem sind die oben angeführten differenzierten Angebotsstrukturen und konzeptionelle Überlegungen der Heimleitung sowie Pflegedienstleitung enthalten.

Die Planungsüberlegungen beschränken sich ausschließlich auf den Innenbereich der Gebäude. Es wurde großen Wert darauf gelegt, die Fassade unberührt zu lassen, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erhöhen. Ohnehin anfallende Kosten im Rahmen der Gebäudeerhaltung wurden nicht berücksichtigt.

Die Umbaukosten sind in Form einer Kostenschätzung dargestellt. Die Kostenschätzung ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten und dient in einer frühen Phase der Bauplanung als eine gute Basis für Finanzierungsüberlegungen. Allerdings ist die Kostenschätzung als unverbindlich anzusehen.

Die Planunterlagen liegen als Anlage im DIN A3 Format bei.

3.3 Obergeschosse

Das erste und zweite Obergeschoss wurde als reine Pflegeabteilung konzipiert.

So entstehen im 2.OG nach der erstellten Umbauplanung 19 Pflegeplätze in 13 Einzelzimmern und 3 Doppelzimmern. Die Zimmer verfügen zum größten Teil über eine eigene Nasszelle. Wenn dies nicht der Fall ist, nutzen höchstens zwei Bewohner eine Nasszelle gemeinsam.

Im 1.OG entstehen 25 Pflegeplätze in 17 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer. Auch hier sind die Pflegezimmer mit einer eignen Nasszelle ausgestattet. Lediglich im Gebäude B3 nutzen zwei Einzelzimmer eine Nasszelle gemeinsam.

Durch den hohen Anteil an Nasszellen ist ein Pflegebad pro Stockwerk als ausreichend anzusehen.

Zwei der Doppelzimmer wurden als Schwerstpflegezimmer in unmittelbarer Nähe zum Dienstplatz geplant. So ist die umfangreiche Versorgung dieser speziellen Bewohnergruppe optimal gewährleistet.

Idealerweise sollte in einem Pflegezimmer das Pflegebett flexibel nach den Wünschen des Bewohners aufgestellt werden können. Auch aus pflegerischen Aspekten - wie z. B. die Versorgung eines Bewohners von zwei Seiten gleichzeitig - wäre eine größtmögliche Flexibilität wünschenswert. Dies ist in einigen Zimmern speziell im Bereich des Gebäudes B1 aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nur eingeschränkt umsetzbar.

Ein neu errichtetes Dienstzimmer am Übergang von Gebäude A zum Gebäude B1 verwirklicht die konzeptionellen Vorstellungen der Pflegedienstleitung. Durch diese zentrale Lage des Schwesternstützpunktes ist es möglich, das jeweilige Stockwerk

über die Gebäudeteile A, B1, B2 und B3 zu einer Station zusammen zu fügen. Das Dienstzimmer dient gleichzeitig als erste Anlauf- und Ansprechstation für Angehörige und Besucher von Bewohnern. Durch die beengten Platzverhältnisse fällt das Dienstzimmer eher klein aus. Aus diesem Grund ist im Bestand des Bauteils A der bisherige Personalaufenthaltsraum zu belassen.

Als Aufenthaltsraum stehen den Bewohnern in den Obergeschossen jeweils zwei Räume mit ca. 25 qm und ein großer Raum mit ca. 70 qm zur Verfügung. Der große Aufenthaltsraum dient gleichzeitig als Speiseraum für die Bewohner. Im großen Aufenthaltsraum des 2.OG ist es möglich, einen Teil der Decke zum Dachboden abzubauen und damit einen Raum mit ca. 5m Höhe zu errichten. Dadurch kann noch mehr Licht durch das firsthohe Giebfenster ins Gebäude eindringen wodurch die Wohn- und Lebensqualität gesteigert wird.

Die ausgewiesenen Aufenthaltsräume sind für die Betreuung und Therapie der Bewohner vielseitig einsetzbar und können für unterschiedliche Angebote genutzt werden.

Die bisherigen langen Flure werden durch Rücksprünge der Zimmer gegliedert und aufgelockert. Durch die hellen Aufenthaltsräume erfährt auch der Flur eine deutliche Aufhellung und gewinnt an Atmosphäre.

Ein Personenaufzug im Bauteil B3 sichert den Zugang und die Erschließung der Stockwerke. Dieser ist als behindertengerechter Personenaufzug ausgelegt. Um Betten zu transportieren, muss der bestehende Aufzug im Bauteil B1 herangezogen werden.

Unterschiede sind in der Gestaltung des Erdgeschosses der Gebäudeteile B1, B2 und B3 sowie im Untergeschoss von B3 zu finden.

Diese Unterschiede sind auf das neu zu schaffenden unterschiedliche Angebot zurückzuführen.

3.4 Variante 1

Bei der Variante 1 wird im Erdgeschoss auf Pflegezimmer verzichtet. Es wird gezielt das Angebot der Seniorenwohnungen ausgebaut. Aus diesem Grund entstehen 13 Zwei-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss des gesamten Bauteil B.

Die Nutzfläche der Wohnungen liegen zwischen 34 qm und 59 qm. So können als mögliche Mieter sowohl Alleinstehende als auch Ehepaare angesprochen werden.

Die Seniorenwohnungen sind ausgestattet mit Schlafzimmer, Wohn- / Esszimmer mit Kochgelegenheit und einer Badezimmereinheit. Nicht in alle Wohnungen konnte ein kleiner Flur und ein Abstellraum eingeplant werden. Die Wohnungen zum Garten verfügen über einen direkten Zugang zu diesem. Dies erhöht die Attraktivität der Wohnung beachtlich.

Die Wohnungen im Gebäudeteil B1 werden allerdings nicht als ideal angesehen. So liegen die Wohneinheiten 1 und 2 an der Nordseite des Hauses. Eine direkte Sonneneinstrahlung bleibt den ganzen Tag aus. Dies kann als erheblicher Nachteil empfunden werden.

Die Schlafräume der Wohneinheiten 3 – 5 sind aus Gründen des vorhandenen Rastermaßes lediglich 2,40 m breit. Dies wurde bei der Umbauplanung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten so belassen. Ein Bett kann somit nur längs an die Wand gestellt werden. Auch dies bedeutet einen Nachteil für diese Wohneinheiten dar. Insgesamt stellen die Wohnungen allerdings ein sehr gutes Angebot für betagte Bürger in Fürth dar.

Im Untergeschoss des Gebäudeteils B3 entsteht eine attraktive 3 ½-Zimmer-Hausmeisterwohnung. Zudem steht noch Platz für eine Ein-Zimmer-Wohnung zur Verfügung. Bei Bedarf kann diese aufgrund ihrer Lage etwas Preiswerter als die attraktiveren Wohnungen in Erdgeschoss vermietet werden.

Die Verwaltungsbüros befinden sich im Westteil des Gebäudes B1 in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs des Pflegeheims. Angehörige und Besucher des Hauses finden so schnell eine Ansprechperson um sich im Haus zu orientieren. Gleichzeitig erreicht man eine räumliche Nähe zum bestehenden Büro der Pflegedienstleitung, um die bisher langen Kommunikationswege zu verkürzen.

In den Gebäudeteilen B1, B2 und B3 werden somit nur 44 Pflegeplätze anstatt der vorhandenen 58 geschaffen. Den 38 Bewohnern stehen 30 Einzelzimmer und 7 Doppelzimmer in den Obergeschossen der Gebäudeteile B1, B2 und B3 zur Verfügung.

Dies stellt im Ganzen eine Reduzierung der vollstationären Plätze von momentan 118 auf 104 dar. Diese Reduzierung hätte auch einen Abbau von Personal in allen Leistungsbereichen zur Folge. Für das Gebiet der Pflege wären dies ca. 5 Stellen.

Gleichzeitig erhöht sich der Bestand der Seniorenwohnungen von momentan 24 auf 37 Wohneinheiten.

Baukostenüberschlag Variante 1

1. Bauabschnitt Bauteile B2 und B3

	Pflegeheim	Seniorenwohnungen	Hausmeister
Pflegebereich mit 20 Betten	791.200 €		
Seniorenwohnungen 8 St.		454.300 €	
Hausmeisterwohnung			48.400 €
Summe KG 3+4	791.200 €	454.300 €	
Ansatz KG 6	50.400 €	27.300 €	
Ansatz KG 7	133.500 €	72.300 €	
Summe 1.BA	975.100 €	553.900 €	48.400 €

Summe 1.BA gesamt 1.577.400 €

Summe 1.BA und 2.BA Pflege 2.565.700 €

Kosten je Pflegeplatz 58.311 €

Summe 1.BA und 2.BA Seniorenwohnen 929.600 €

2. Bauabschnitt Bauteile A und B1

	Pflegeheim	Seniorenwohnungen
Pflegebereich mit 24 Betten	1.159.200 €	
Seniorenwohnungen 6 St.		308.200 €
Verwaltung + Therapie	105.600 €	
Dienstplatz	40.000 €	
Summe KG 3+4	1.304.800 €	308.200 €
Ansatz KG 6	78.300 €	18.500 €
Ansatz KG 7	207.500 €	49.000 €
Summe 2.BA	1.590.600 €	375.700 €

Summe 2.BA gesamt 1.966.300 €

Baukostenüberschlag Variante 1 gesamt ca. 3.543.700 €

KG 3 = Kosten der Baukonstruktion

KG 4 = Kosten der Technischen Anlagen

KG 6 = Kosten der Ausstattung

KG 7 = Baunebenkosten (Honorare Architekten, Fachingenieure)

3.5 Variante 2

In der Variante 2 soll die Umbauplanung die bisherige Platzkapazität erhalten. Dies ist durch die Nutzung des Erdgeschosses im Gebäudeteil B1 mit Pflegezimmern möglich. Es entstehen 14 Pflegeplätze in 10 Einzelzimmer und 2 Doppelzimmer. Wie in den Obergeschossen erhalten alle Zimmer eine separate Nasszelle. Insgesamt können für alle bestehenden 58 Bewohner Pflegeplätzen geschaffen werden. Damit wird eine Reduzierung der momentanen Platzzahl vermieden.

Dem Eingangsbereich zugewandt, liegt das Dienstzimmer für den Pflegebereich im Erdgeschoss. Es dient als Anlaufstelle für Besucher und Angehörige, die über den Haupteingang in das Gebäude gelangen. Ob der Pflegebereich im Erdgeschoss als einzelne Station oder mit einer anderen Station gemeinsam geführt wird, müssen die Heimleitung und die Pflegedienstleitung aus organisatorischen Gesichtspunkten entscheiden.

Im Falle einer Umsetzung der Variante 2 ist in enger Abstimmung mit der Heimaufsicht zu klären, ob ein Pflegebad trotz jeweiliger Nasszelle für die Pflegezimmer, im Erdgeschoss notwendig ist. Sollte dies der Fall sein, muss ein Pflegezimmer in ein Pflegebad umgewandelt werden.

Den 58 Bewohnern stehen in der Variante 2 40 Einzelzimmer und 9 Doppelzimmer in den Obergeschossen der Gebäudeteile B1, B2 und B3 sowie im Erdgeschoss von B1 zur Verfügung.

Durch die gleich bleibende Bewohnerzahl ist keine Reduzierung des Personals notwendig.

Im Erdgeschoss der Gebäude B2 und B3 entstehen 7 Zwei-Zimmer-Seniorenwohnungen, die jeweils mit einem Schlafzimmer, Wohn- / Esszimmer mit Kochgelegenheit und einem Badezimmer ausgestattet sind. Die Wohnungen im Gebäudeteil B2 haben zusätzlich noch einen Flur und einen Abstellraum zur Verfügung. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 34 qm und 59 qm, so dass auch bei dieser Variante sowohl Alleinstehende als auch Paare als mögliche Mieter in Frage kommen.

Die Erschließung der Seniorenwohnungen erfolgt durch das bestehende Treppenhaus und einem neuen Personenaufzug, der im Gebäudeteil B3 direkt neben dem Treppenhaus angebracht ist.

Der Bestand der Seniorenwohnungen erhöht sich bei der Variante 2 von momentan 24 auf 31 Wohneinheiten.

Im Untergeschoss des Gebäudes B3 wurden die Räumlichkeiten der Verwaltung eingeplant. Angesichts der besseren wirtschaftlichen Ausnutzung mit Pflegezimmern im Erdgeschoss des Bauteils B1 gegenüber der Variante 1 ist die räumliche Trennung von Heimleitung und Pflegedienstleitung hinnehmbar. Für spezielle Therapieangebote, die nicht auf der jeweiligen Pflegestation angeboten werden können, stehen im UG zwei Räume zur Verfügung.

Baukostenüberschlag Variante 2

1. Bauabschnitt

Bauteile B2 und B3

	Pflegeheim	Seniorenwohnungen
Pflegebereich mit 20 Betten	791.200 €	
Seniorenwohnungen 7 St.		385.000 €
Verwaltung + Therapie	88.000 €	
Summe KG 3+4	879.200 €	385.000 €
Ansatz KG 6	52.800 €	23.100 €
Ansatz KG 7	139.800 €	61.300 €
Summe 1.BA	1.071.800 €	469.400 €

Summe 1.BA gesamt

1.541.200 €

Summe 1.BA und 2.BA Pflege

3.279.500 €

Kosten je Pflegeplatz

56.543 €

Summe 1.BA und 2.BA Seniorenwohnen

469.400 €

Baukostenüberschlag Variante 2

gesamt ca.

3.748.900 €

2. Bauabschnitt

Bauteile A und B1

	Pflegeheim	Seniorenwohnungen
Pflegebereich mit 38 Betten	1.771.000 €	
Dienstplatz	40.000 €	
Summe KG 3+4	1.811.000 €	- €
Ansatz KG 6	108.700 €	- €
Ansatz KG 7	288.000 €	- €
Summe 2.BA	2.207.700 €	- €

Summe 2.BA gesamt

2.207.700 €

KG 3 = Kosten der Baukonstruktion

KG 4 = Kosten der Technischen Anlagen

KG 6 = Kosten der Ausstattung

KG 7 = Baunebenkosten (Honorare Architekten, Fachingenieure)

3.6 Variante 3

Mit der Variante 3 soll eine weitere Möglichkeit zur Nutzung des Erdgeschosses aufgezeigt werden. Auch hierbei besteht die Vorgabe, die momentane Anzahl an Pflegeplätzen zu halten. Anders als in der Variante 2 sind in dieser Variante die Pflegeplätze in den Bauteilen B2 und B3 untergebracht. Damit hat die Einrichtung die Möglichkeit, 13 Bewohner in 9 Einzelzimmern und 2 Doppelzimmern zu versorgen. Wie auch in den vorangenannten Varianten haben die Pflegezimmer eine Nasszelle oder teilen sich diese mit noch einem Zimmer.

Für die bisher 58 Bewohner können in dieser Variante 57 Plätze in den Bauteilen B1, B2 und B3 erstellt werden. Somit wird die Gesamtkapazität der Pflegeeinrichtung um lediglich einen Platz verringert.

Im Falle einer Umsetzung der Variante 3 ist in enger Abstimmung mit der Heimaufsicht zu klären, ob ein Pflegebad trotz jeweiliger Nasszelle für die Pflegezimmer, im Erdgeschoss notwendig ist. Sollte dies der Fall sein, muss ein Pflegezimmer in ein Pflegebad umgewandelt werden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes B1 entstehen 6 Wohneinheiten. Diese sind ausgestattet mit Schlafzimmer, Wohn- / Esszimmer mit Kochgelegenheit, Badezimmer, Abstellraum und einem Flur. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 36 qm und 49 qm.

Die Wohnungen zum Garten verfügen über einen direkten Zugang zu diesem. Dies erhöht die Attraktivität des Angebots beachtlich.

Die Wohnungen im Gebäudeteil B1 werden allerdings nicht als ideal angesehen. So liegen die Wohneinheiten 1 und 2 an der Nordseite des Hauses. Eine direkte Sonneneinstrahlung bleibt den ganzen Tag aus. Dies kann als erheblicher Nachteil empfunden werden.

Die Schlafräume der Wohneinheiten 3 – 5 sind aus Gründen des vorhandenen Rastermaßes lediglich 2,40 m breit. Dies wurde bei der Umbauplanung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten so belassen. Ein Bett kann somit nur längs an die Wand gestellt werden. Auch dies stellt einen Nachteil für diese Wohneinheiten dar. Insgesamt stellen die Wohnungen allerdings ein sehr gutes Angebot an betagte Bürger in Fürth dar.

Somit erhöht sich der Bestand der Seniorenwohnungen von momentan 24 auf 31 Wohneinheiten.

Im Gegensatz zur Variante 2 kann in dieser Variante die Verwaltung im Westteil des Erdgeschoss Bauteil B1 eingeplant werden. Damit kann die wichtige räumliche Nähe zur Pflegedienstleitung hergestellt werden. Die bisherigen Hindernisse beim Informa-

tionsaustausch dieser beiden wichtigen Funktionen in einem Pflegeheim können somit behoben werden.

Als weiterer positiver Effekt befinden sich die Verwaltungsbüros in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs des Pflegeheims. Angehörige und Besucher des Hauses finden so schnell eine Ansprechperson um sich im Haus zu orientieren.

Im Untergeschoss des Gebäudeteils B3 entsteht eine attraktive 3 ½-Zimmer-Hausmeisterwohnung. Zudem steht noch Platz für 1 Ein-Zimmer Appartement zur Verfügung. Bei Bedarf kann diese aufgrund ihrer Lage etwas preiswerter als die attraktiveren Wohnungen in Erdgeschoss vermietet werden.

Baukostenüberschlag Variante 3

1. Bauabschnitt

Bauteile B2 und B3

	Pflegeheim	Seniorenwohnungen	Hausmeister
Pflegebereich mit 33 Betten	1.278.800 €		
Seniorenwohnungen 1 St.		69.300 €	
Hausmeisterwohnung			48.400 €
Summe KG 3+4	1.278.800 €	69.300 €	
Ansatz KG 6	79.700 €	4.200 €	
Ansatz KG 7	211.100 €	11.100 €	
Summe 1.BA	1.569.600 €	84.600 €	48.400 €

Summe 1.BA gesamt 1.702.600 €

Summe 1.BA und 2.BA Pflege 3.160.200 €

Kosten je Pflegeplatz 55.442 €

Summe 1.BA und 2.BA Seniorenwohnen 460.100 €

Baukostenüberschlag Variante 3 gesamt ca. 3.668.700 €

2. Bauabschnitt

Bauteile A und B1

	Pflegeheim	Seniorenwohnungen
Pflegebereich mit 24 Betten	1.159.200 €	
Seniorenwohnungen 6 St.		308.000 €
Verwaltung + Therapie	105.600 €	
Dienstplatz	40.000 €	
Summe KG 3+4	1.304.800 €	308.000 €
Ansatz KG 6	78.300 €	18.500 €
Ansatz KG 7	207.500 €	49.000 €
Summe 2.BA	1.590.600 €	375.500 €

Summe 2.BA gesamt 1.966.100 €

KG 3 = Kosten der Baukonstruktion

KG 4 = Kosten der Technischen Anlagen

KG 6 = Kosten der Ausstattung

KG 7 = Baunebenkosten (Honorare Architekten, Fachingenieure)

3.7 Umsetzung einer geplanten Baumaßnahme

Eine Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ist für alle drei vorgeschlagenen Varianten gleich.

Der geplante Umbau wird in den momentan leer stehenden Bauteilen B2 und B3 beginnen. Dieser wird sich über einen Zeitraum von ca. 9 Monaten erstrecken. Nach der Fertigstellung ziehen die Bewohner aus dem Bauteil B1 in die umgebauten Räumlichkeiten um. Da mehr Bewohner im Bauteil B1 wohnen, als neue Zimmer in B2 und B3 zur Verfügung stehen, muss im Haus geprüft werden, in welchen Zimmern für eine Übergangszeit von ca. 9 Monaten zwei Bewohner untergebracht werden können. Damit wird eine vorübergehende Reduzierung der Platzzahl und auf diese Weise ein Einnahmeausfall vermieden.

Dieser Umstand sollte offensiv bei einem Angehörigenabend und einer Bewohnerversammlung anlässlich des angestrebten Umbaus angesprochen werden. Zusätzlich muss im Vorab die zuständige Heimaufsicht davon Kenntnis erlangen. Die Umbauzeit für das Gebäude B1 wird voraussichtlich ebenfalls ca. 9 Monate in Anspruch nehmen. Insgesamt muss von einer ca. 18-monatigen Umbauzeit ausgegangen werden.

4. Finanzierungsmöglichkeiten der Umbaumaßnahme

Für die Gesamtumbaumaßnahme sind Investitionen in Höhe von 3,54 Mio. € bis 3,75 Mio. € notwendig.

An Eigenkapital stand zum 31.12.2004 eine Gesamtsumme in Höhe von 1.142.698 € zur Verfügung. Diese Summe setzt sich aus einem Bausparvertrag mit einer Summe von 150.000 €, Aktien im Wert von 544.000 €, einem Fond im Wert von 90.000 € sowie einem Kassenbestand von 350.000 € zusammen. Um die Liquidität der Einrichtung nicht zu gefährden, wird nur ein Betrag von 500.000 € für die Umbaumaßnahme eingerechnet.

Nach Abzug des einsetzbaren Eigenkapitals müssen für die Varianten noch folgende Beträge am Kapitalmarkt beschafft werden:

Variante 1:	3,04 Mio. €
Variante 2:	3,25 Mio. €
Variante 3:	3,17 Mio. €.

Im Vorfeld dieser Untersuchung wurden von der Heimleitung der 1848er Gedächtnisstiftung Finanzierungsvorschläge auf Grundlage der Umbaupläne des Hochbauamts eingeholt. Man ging dabei von einer Gesamtinvestition von 3 Mio. € aus, von denen 1 Mio. € durch Eigenkapital gedeckt sind. Für die noch benötigten 2 Mio. € wurde ein Angebot der Sparkasse Fürth angefordert. Dieses Angebot setzt sich aus einem in der Ansparphase befindlichen Bausparvertrag über 375.000 € und entweder einer Kombifinanzierung aus einem Bausparvertrag und Annuitätendarlehen oder einem reinen Annuitätendarlehen zusammen. Die Kreditsumme beläuft sich bei beiden Varianten auf 1.625.000 €.

Der vorhandene Bausparvertrag ist bei Vertragszuteilung Mitte 2006 mit 4,25% zu verzinsen.

Durch die momentane Niedrigzinsphase mit Zinssätzen zwischen 3,5% und 4% ist von der Möglichkeit einer Finanzierung über den Bausparvertrag eher abzuraten.

Bei der Kombifinanzierung wird ein Vorfinanzierungskredit über 1.625.000 € aufgenommen. Dieser hat eine Laufzeit von 12 Jahren und 5 Monaten, einen Nominalzins von 3,85% und ist tilgungsfrei. Gleichzeitig wird ein Bausparvertrag abgeschlossen, in den während der Laufzeit des Vorfinanzierungskredits eine festgelegte Sparrate

eingezahlt wird. Nach 12 Jahren und 5 Monaten wird mit dem zuteilungsreifen Bauspardarlehen der bisher nicht getilgt Vorfinanzierungskredit abgezahlt. Das erteilte Bausparkassendarlehen hat einen Zins von 4%. Für die Tilgung des Bauspardarlehens sieht das Angebot der Sparkasse Fürth eine Laufzeit von 10 Jahren vor.

Beim reinen Annuitätendarlehen ist zwischen zwei Möglichkeiten zu entscheiden. Angeboten wird eine Zinsfestschreibung auf 10 Jahre bei einem Zinssatz von 3,69% oder einer Zinsfestschreibung von 15 Jahren bei einem Zinssatz von 3,89%.

Die eingeholten Angebote datieren vom April 2005. Bis zur Gutachtenerstellung hat sich die Zinsentwicklung weiter nach unten fortgesetzt, so dass hier sogar noch günstigere Zinskonditionen zu erwarten sind.

Um nun zu ermitteln und darzustellen, welche der beiden Alternativen die günstigere für das Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung ist, werden die Alternativen anhand der voraussichtlichen Zinsbelastung sowie des Abzahlungszeitraums miteinander verglichen.

Die Berechnungsvarianten gehen von einem jährlichen Kapitaldienst von 117.000 € (9.750 € im Monat) aus.

Vergleich Finanzierungsmöglichkeiten			
Kombifinanzierung		Reines Annuitätendarlehen	
Zinsbelastung Vorfinanzierungskredit	771.604 €	Zinsbelastung bei Zinsfestschreibung 15 Jahre	661.515 €
Guthabenszinsen	59.139 €	Zinsbelastung nach 15 Jahren bei weiterhin 4% Zins	96.567 €
Abschlussgebühr	16.250 €	Zinsbelastung nach 15 Jahren bei 8% Zins	237.958 €
Zinsbelastungen Bauspardarlehen	203.842 €	Zinsbelastung gesamt (4%)	758.083 €
Zinsbelastung gesamt	932.557 €	Zinsbelastung gesamt (8%)	899.473 €
Laufzeit Vorfinanzierungskredit	12,5 Jahre	Laufzeit Zinsfestschreibung	15 Jahre
Laufzeit Bauspardarlehen	10 Jahre	Laufzeit bei Restsumme 4%	6,75 Jahre
		Laufzeit bei Restsumme 8%	7,5 Jahre
Gesamtlaufzeit	22,5 Jahre	Gesamtlaufzeit mit 4%	21,75 Jahre
		Gesamtlaufzeit mit 8%	22,5 Jahre

Als Vorteil der Kombifinanzierung ist die Minimierung des Zinsrisikos für die Zukunft zu sehen. Nachteilig ist die hohe Zinsbelastung des Vorfinanzierungskredits, da während der gesamten Laufzeit Zinsen aus dem vollen Kreditbetrag zu zahlen sind.

Die geringere Zinsbelastung ist ein Vorteil des Annuitätendarlehens. Selbst bei einem Zinssatz nach der Zinsbindungsfrist von bis zu 8,7 % sind die Aufwendungen für Zinsen bei dieser Variante geringer. Der Nachteil liegt in der Unmöglichkeit, einen Zinssatz für das Jahr 2020 vorherzusagen.

Zusätzlich zu diesen Finanzierungsmöglichkeiten werden weitere Wege und Möglichkeiten einer Finanzierung der Investition aufgezeigt.

Das Förderprogramm „Sozial Investieren“ der KfW Förderbank. Dieses Förderprogramm ermöglicht gemeinnützigen Antragstellern eine zinsgünstige, langfristige Finanzierung von Investitionen in die soziale Infrastruktur. Finanziert werden unter anderem Altenpflegeeinrichtungen sowie Betreutes Wohnen (Seniorenwohnungen).

Eine weitere Möglichkeit steht mit dem Kommunalkredit der KfW Förderbank zur Verfügung. Finanziert werden hier ebenfalls Investitionen, die in die kommunale Infrastruktur wie Altenhilfeeinrichtungen fließen. Allerdings ist beim Kommunalkredit abzuklären, ob die Stiftung selbst als Antragstellerin in Frage kommt.

Bei den bisherigen Investitionen in den Bauteilen A, B und C konnten Kreditmittel der BayernLabo beantragt und genutzt werden. Diese Kredite konnten damals zinslos in Anspruch genommen werden. Hier gilt es, bei einer möglichen Umbaumaßnahme die Chancen eines solchen Kredits auszuloten.

5. Berechnung der Investitionskostenanteile

Ein Pflegeheim finanziert die im Versorgungsvertrag vereinbarten notwendigen Leistungen und seine betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen durch die Pflegevergütung, ein Entgelt für Unterkunft und Verpflegung sowie ein Entgelt für Investitionskosten nach § 82 SGB XI. Die Pflegevergütung der Heimes (Pfleagesatz) und das Entgelt für Unterkunft und Verpflegung werden zwischen dem Heimträger, den Pflegekassen und dem Sozialhilfeträger vereinbart.

Die Höhe des Entgelts für die Investitionskosten wird bei öffentlich geförderten Pflegeeinrichtungen nicht im Vereinbarungswege festgelegt. Der Heimträger berechnet die betriebsnotwendigen Aufwendungen anhand der rechtlichen Vorgaben und stellt sie den Pflegebedürftigen unter Beachtung der heimgesetzlichen und heimvertraglichen Bestimmungen gesondert in Rechnung. Für die gesonderte Berechnung benötigt er die Zustimmung der zuständigen Bezirksregierung.

Nicht nach landesrecht geförderte Pflegeeinrichtungen können ihre betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen den Pflegebedürftigen ohne Zustimmung der zuständigen Landesbehörde gesondert berechnen. Die gesonderte Berechnung ist der zuständigen Landesbehörde nach § 82 Abs. 4 SGB XI lediglich mitzuteilen. Bei nicht geförderten Pflegeeinrichtungen ist der Sozialhilfeträger zur Übernahme der gesondert berechneten Investitionsaufwendungen nur verpflichtet, wenn hierüber entsprechende Vereinbarungen getroffen wurden.

Eine gesonderte Berechnung der in § 82 Abs. 3 Satz 1 SGB XI genannten Aufwendungen kann nur erfolgen, soweit diese betriebsnotwendig sind und durch Zuweisungen und Zuschüsse der öffentlichen Hand (öffentliche Förderung) oder Zuwendungen Dritter nicht vollständig gedeckt sind. Die Träger der Pflegeeinrichtungen sind verpflichtet, insbesondere in Betracht kommende Fördermittel des Staates, der Gemeinden sowie sonstiger juristische Personen des öffentlichen Rechts form- und fristgerecht zu beantragen und die Möglichkeit der steuerlichen Absetzung und Abschreibung in Anspruch zu nehmen.

Insofern sind bei einer Umsetzung der Umbaumaßnahme Möglichkeiten der Förderung von der Stadt Fürth sowie der Regierung von Mittelfranken abzuklären.

Betriebsnotwendig sind die bei der Anwendung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gerechtfertigten Investitionsaufwendungen, soweit die Investitionen für den Betrieb der Einrichtung notwendig sind.

Bestandteile die zu den Investitionsaufwendungen gehören, lassen sich aus § 33 AVPflegeVG erkennen:

Aufwendungen für die Herstellung, Anschaffung, Wiederbeschaffung und Ergänzung der zum Betrieb der Pflegeeinrichtung gehörenden Anlagegüter, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist

Tatsächlich gezahlte Zinsen für Fremdkapital

- Zinsen für eingesetztes Kapital des Einrichtungsträgers bis zu 4%

Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 1% der Anschaffungs- und Herstellkosten.

Die gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen sind gleichmäßig auf die Zahl der Pflegeplätze der zu bauenden Pflegeeinrichtung zu verteilen. Dabei ist von einer durchschnittlichen Auslastung von 95 v.H. auszugehen.

Die Gebäudeabschreibungen setzen sich aus den Abschreibungen für den Umbau (Umbaukosten nach der Kostenschätzung) sowie aus noch anfallenden Abschreibungen für den bisherigen Bauteil B zusammen.

Bei der Verzinsung des Fremdkapitals wurde das eingeholte Angebot des auf 15 Jahre zinsgebunden Annuitätendarlehens der Sparkasse Fürth mit einem Zinssatz von 3,89% berücksichtigt.

Die Eigenkapitalverzinsung wurde auf 2% festgelegt, da bei der momentanen Zinslage die Regierungen bzw. die Bezirke in keinen Fall mehr zugestehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen wurden mit 1% der Anschaffungskosten ermittelt.

Für die drei Varianten ergeben sich somit folgende Berechnungen der gesonderten Investitionskosten:

5.1 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 1

Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 1		
Summe Berechnungstage bei 44 Plätzen und einer Auslastung von 95 %		15257
Einzelberechnungen	je Jahr	je Berechnungstag
1. Abschreibungen	79.894 €	5,24 €
Gebäude	40.254 €	
Sonstige Anlagegüter	29.344 €	
Einrichtung und sonstige Ausstattung	10.296 €	
2. Fremdkapitalzinsen	80.356 €	5,27 €
3. Eigenkapitalverzinsung	10.000 €	0,66 €
4. Instandhaltung	28.750 €	1,88 €
5. Miete, Pacht	2.000 €	0,13 €
Summe Investitionsaufwendungen	200.999 €	
Investitionskosten je Platz		13,17 €
Differenzierung der Investitionskosten nach	EZ	13,58 €
	DZ	12,30 €

5.2 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 2

Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 2		
Summe Berechnungstage bei 58 Plätzen und einer Auslastung von 95 %	20112	
Einzelberechnungen	je Jahr	je Berechnungstag
1. Abschreibungen	100.297 €	4,99 €
Gebäude	49.714 €	
Sonstige Anlagegüter	37.663 €	
Einrichtung und sonstige Ausstattung	12.920 €	
2. Fremdkapitalzinsen	108.123 €	5,38 €
3. Eigenkapitalverzinsung	10.000 €	0,50 €
4. Instandhaltung	35.888 €	1,78 €
5. Miete, Pacht	2.000 €	0,10 €
Summe Investitionsaufwendungen	256.308 €	
Investitionskosten je Platz		12,74 €
Differenzierung der Investitionskosten nach	EZ	13,58 €
	DZ	10,89 €

5.3 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 3

Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 3		
Summe Berechnungstage bei 57 Plätzen und einer Auslastung von 95 %		19765
Einzelberechnungen	je Jahr	je Berechnungstag
1. Abschreibungen	96.955 €	4,91 €
Gebäude	48.145 €	
Sonstige Anlagegüter	36.170 €	
Einrichtung und sonstige Ausstattung	12.640 €	
2. Fremdkapitalzinsen	103.482 €	5,24 €
3. Eigenkapitalverzinsung	10.000 €	0,51 €
4. Instandhaltung	34.695 €	1,76 €
5. Miete, Pacht	2.000 €	0,10 €
Summe Investitionsaufwendungen	247.132 €	
Investitionskosten je Platz		12,50 €
Differenzierung der Investitionskosten nach	EZ	13,58 €
	DZ	10,17 €

Durch die Berechnungen wird deutlich, dass mit der geplanten Finanzierung die Investitionskosten auf dem momentanen Niveau nicht gehalten werden können. Im Vergleich mit Konkurrenzrichtungen in Fürth würde die 1848er Gedächtnisstiftung auf einen der vorderen Ränge rücken.

Um die Belastung der Bewohner durch die Investitionskosten zu begrenzen, müssen die betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen für den Umbau durch Zuweisungen und Zuschüsse der öffentlichen Hand oder durch Spenden reduziert werden.

5.4 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 3 mit einem kommunalen Zuschuss (Maximalbetrag von 23.010 € je Platz) der Stadt Fürth

Zur besseren Veranschaulichung, welchen Effekt z.B. eine öffentliche Förderung auf den Investitionskostensatz hat, wird die Variante 3 alternativ mit einer kommunalen Förderung in Höhe des Maximalbetrags von 23.010 € je Pflegeplatz berechnet.

Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Variante 3 mit Förderung		
Summe Berechnungstage bei 57 Plätzen und einer Auslastung von 95 %		19765
Einzelberechnungen	je Jahr	je Berechnungstag
1. Abschreibungen	70.724 €	3,58 €
Gebäude	21.913 €	
Sonstige Anlagegüter	36.170 €	
Einrichtung und sonstige Ausstattung	12.640 €	
2. Fremdkapitalzinsen	52.462 €	2,65 €
3. Eigenkapitalverzinsung	10.000 €	0,51 €
4. Instandhaltung	21.579 €	1,09 €
5. Miete, Pacht	2.000 €	0,10 €
Summe Investitionsaufwendungen	156.765 €	
Investitionskosten je Platz		7,93 €
Differenzierung der Investitionskosten nach	EZ	8,75 €
	DZ	6,16 €

Diese Beispielhafte Berechnung zeigt deutlich, wie sich der Investitionskostensatz mit oder ohne Förderung entwickelt.

5.5 Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für den Bestand

Die bisherige gesonderte Berechnung der Investitionsaufwendungen ist durch den Neubau und dessen separate Berechnung neu zu erstellen.

Bei der bisherigen Ermittlung sind alle Berechnungen inklusive des Bauteil B erstellt. Durch die separate Neuberechnung für den Bauteil B können diese Werte nicht mehr bei der Berechnung für die Gebäudeteile A und C herangezogen werden.

Die Berechnung der künftigen Investitionskosten für die Bauteile A und C wurden auf der Grundlage des letzten Antrags auf Zustimmung zu den gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen vom 15.10.2002 durchgeführt. Alle Angaben aus diesem Antrag wurden übernommen und um die Werte des Gebäudeteils B reduziert.

Gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen für Bauteil A und C		
Summe Berechnungstage bei 60 Plätzen und einer Auslastung von 95 %	20805	
Einzelberechnungen	je Jahr	je Berechnungstag
1. Abschreibungen	64.152 €	3,08 €
Gebäude	30.623 €	
Sonstige Anlagegüter	33.529 €	
2. Fremdkapitalzinsen	35.287 €	1,70 €
3. Eigenkapitalverzinsung	11.709 €	0,56 €
4. Instandhaltung	81.617 €	3,92 €
5. Miete, Pacht	2.000 €	0,10 €
Summe Investitionsaufwendungen	194.765 €	
Investitionskosten je Platz		9,36 €

Durch die Neuberechnung steigen die Investitionskosten für die Bewohner der Bauteile A und C von momentan 4,71 € (beantragt waren 6,22 €) um fast das Doppelte auf 9,36 €.

Vergleich Pflegesätze in Fürth

Stand Juni 2005

	Einrichtung								
	Alten- u. Pflegeheim der 1848er Gedächtnisstiftung	Alten- u. Pflegeheim der 1848er Gedächtnisstiftung	Caritas-Senioren- u. Pflegeheim St. Josef	Curanum-Bonifatius- Seniorenresidenz	Fritz-Rupprecht Heim der AWO	Grete-Schickedanz- Heim des BRK	Alten-u. Pflegeheim Sofienheim	Wohnstift Käthe Loewenthal der AWO	Wohnstift Kursana Residenz
	bisher €	Neu nach Umbau €	€	€	€	€	€	€	€
Pflegeanteil Pflegestufe 0	28,90	28,90	28,53	26,79	29,07	-	27,74	28,86	27,41
Pflegeanteil Pflegestufe I	49,64	49,64	45,95	45,77	49,34	46,48	48,37	49,24	47,27
Pflegeanteil Pflegestufe II	62,16	62,16	60,88	57,22	61,58	58,45	60,82	61,54	59,25
Pflegeanteil Pflegestufe III	71,38	71,38	68,27	65,66	70,60	68,03	70,00	70,61	68,09
Unterkunft Verpflegung	16,88	16,88	16,63	16,50	16,92	16,39	16,75	16,87	16,53
IK EZ	4,71	13,58	11,45	13,64	9,07	5,71	8,4	12,96	13,87
IK DZ	4,71	10,17	8,70	13,64	6,56	5,71	3,15	10,46	13,87
Ausbildungs- zuschlag	0,29 0,64 ab 1.9.2005	0,29 0,64 ab 1.9.2005	0	0	0	0,47	0	0	0,39
Summe 0 DZ	50,49	55,95	53,86	56,93	52,55	-	47,64	56,19	57,81
Summe 0 EZ	50,49	59,36	56,61	56,93	55,06	-	52,89	58,69	57,81
Summe 1 DZ	71,23	76,69	71,28	75,91	72,82	68,58	68,27	76,57	77,67
Summe 1 EZ	71,23	80,10	74,03	75,91	75,33	68,58	73,52	79,07	77,67
Summe 2 DZ	83,75	89,21	86,21	87,36	85,06	80,55	80,72	88,87	89,65
Summe 2 EZ	83,75	92,62	88,96	87,36	87,57	80,55	85,97	91,37	89,65
Summe 3 DZ	92,97	98,43	93,60	95,80	94,08	90,13	89,90	97,94	98,49
Summe 3 EZ	92,97	101,84	96,35	95,80	96,59	90,13	95,15	100,44	98,49

6. Berechnung Mietpreis Seniorenwohnungen

Bei der Berechnung eines möglichen Mietpreises für die Seniorenwohnungen können analog der Investitionskostenberechnung im Pflegebereich ebenfalls nur die Umbaukosten der Kostenschätzung als Quelle herangezogen werden.

Die Berechnung erfolgt getrennt für die Bestandteile Kaltmiete und Nebenkosten. Bei der Ermittlung der Kaltmiete wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angenommen. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich über Fremdkapital zu einem Zins von 3,89 %.

Die Nebenkosten werden auf der Grundlage der bisherigen Nebenkostenrechnung für die Seniorenwohnungen im Stillen Winkel anteilig berechnet. Auch fließen Erfahrungswerte aus Nebenkostenabrechnungen der Betreuten Wohnungen der Kleeblatt Pflegeheime gGmbH ein.

6.1 Variante 1

Es entstehen 13 Wohneinheiten im Erdgeschoss der Bauteile B1, B2 und B3 sowie ein Appartement im Untergeschoss des Bauteils B3.

Die Umbaukosten betragen nach dem Baukostenüberschlag ca. 930.000 €

Mietpreisberechnung für 14 Seniorenwohnungen	605,62 qm	
Baukosten nach Baukostenüberschlag	930.000 €	
Kaltmiete		Kaltmiete Monat/qm
Abschreibungen	18.600 €	
Verzinsung Fremdkapital	36.177 €	
	54.777 €	7,54 €

Nebenkosten		
Verwaltungskosten	2.625,00 €	
Wasser/Abwasser	2.800,00 €	
Strom Gemeinschaftsfläche	1.000,00 €	
Unterhalt Grünanlage	2.000,00 €	
Allg. Betriebskosten, Versicherung, Wartung	2.041,67 €	
Müll	2.333,33 €	
Kabelanschlussgebühr	1.110,48 €	
Reinigung Gemeinschaftsfläche	3.816,96 €	
Heizkosten	5.407,92 €	
		Nebenkosten je qm
Nebenkosten gesamt	23.135,36 €	
Nebenkosten je Wohnung / Jahr	1.652,53 €	
Nebenkosten je Wohnung / Monat	137,71 €	3,18 €

Somit ergibt sich eine Warmmiete von 10,72 €/qm.

6.2 Variante 2

Es entstehen 7 Wohneinheiten im Erdgeschoss der Gebäude B2 und B3.

Die Umbaukosten belaufen sich nach dem Baukostenüberschlag auf ca. 470.000 €

Mietpreisberechnung für 7 Seniorenwohnungen		319 qm
Baukosten nach Baukostenüberschlag	470.000 €	
Kaltmiete		Kaltmiete Monat/qm
Abschreibungen	9.400 €	
Verzinsung Fremdkapital	18.283 €	
	27.683 €	7,23 €

Nebenkosten		
Verwaltungskosten	1.313 €	
Wasser/Abwasser	1.400 €	
Strom Gemeinschaftsfläche	500 €	
Unterhalt Grünanlage	2.000 €	
Allg. Betriebskosten, Versicherung, Wartung	2.042 €	
Müll	1.167 €	
Kabelanschlussgebühr	555 €	
Reinigung Gemeinschaftsfläche	1.908 €	
Heizkosten	2.704 €	
		Nebenkosten je qm
Nebenkosten gesamt	13.589 €	
Nebenkosten je Wohnung / Jahr	1.941 €	
Nebenkosten je Wohnung / Monat	161,77 €	3,55 €

Somit ergibt sich eine Warmmiete von 10,78 €/qm.

6.3 Variante 3

Es entstehen 6 Wohneinheiten im Erdgeschoss des Gebäudes B1 sowie ein Appartement im Untergeschoss des Bauteils B3.

Die Umbaukosten betragen nach dem Baukostenüberschlag ca. 460.000 €

Mietpreisberechnung für 7 Seniorenwohnungen		286 qm
Baukosten nach Baukostenüberschlag	460.000 €	
Kaltmiete		Kaltmiete Monat/qm
Abschreibungen	9.200 €	
Verzinsung Fremdkapital	17.894 €	
	27.094 €	7,89 €

Nebenkosten		
Verwaltungskosten	1.313 €	
Wasser/Abwasser	1.400 €	
Strom Gemeinschaftsfläche	500 €	
Unterhalt Grünanlage	2.000 €	
Allg. Betriebskosten, Versicherung, Wartung	2.042 €	
Müll	1.167 €	
Kabelanschlussgebühr	555 €	
Reinigung Gemeinschaftsfläche	1.908 €	
Heizkosten	2.704 €	
		Nebenkosten je qm
Nebenkosten gesamt	13.589 €	
Nebenkosten je Wohnung / Jahr	1.941 €	
Nebenkosten je Wohnung / Monat	161,77 €	3,96 €

Somit ergibt sich eine Warmmiete von 11,85 €/qm.

Zum Vergleich der Berechneten Kaltmieten für die drei Varianten wird der Fürther Mietspiegel 2002, erstellt von Haus & Grund Fürth und dem Mieterverein Fürth herangezogen. Hier liegt der Kaltmietpreis für neue Wohnungen mit Bad und Zentralheizung in einer Preisspanne von 8,19 – 8,47 €/qm. Ein weiterer Vergleich kann mit der in Fürth ansässigen Bonifatius Seniorenresidenz von Curanum gezogen werden. Hier werden Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 45 – 70 qm für eine Kaltmiete von 10,23 € angeboten.

7. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Nachdem die Umbaupläne des Fürther Hochbauamts nach kurzer Prüfung bereits an den gesetzlichen Vorschriften der Heimmindestbauverordnung wegen zu kleiner Zimmergrößen scheitern, wurden Überlegungen über einen realisierbaren Umbau angestrengt.

Als Ergebnis werden drei Varianten vorgestellt, die jede für sich umgesetzt werden kann. Sie unterscheiden sich in der künftigen Angebotsstruktur des Bauteils B.

Gesamtübersicht der Umbauvarianten			
	Variante I	Variante II	Variante III
Pflegeplätze	44	58	57
Umbaukosten je Platz	58.311 €	56.543 €	55.442 €
Umbaukosten Pflege gesamt	2.565.700 €	3.279.500 €	3.160.200 €
IK Kosten im Pflegesatz	13,17 €	12,74 €	12,50 €
Anzahl Seniorenwohnungen	13	7	7
Umbaukosten	929.600 €	469.400 €	460.100 €
Warmmiete je qm	10,72 €	10,78 €	11,85 €
Gesamtumbaukosten	3.543.700 €	3.748.900 €	3.668.700 €

In Variante 1 wird die Angebotsstruktur mehr auf den Bereich der Seniorenwohnungen ausgelegt. Dies geht allerdings zu Lasten der Gesamtzahl an vollstationären Pflegeplätzen. Diese verringert sich von bisher 58 auf 44 Bewohner. Mit dieser Platzreduzierung ist ebenfalls eine Reduzierung des benötigten Personals in allen Leistungsbereichen wie Pflege, Hauswirtschaft und Verwaltung verbunden.

In Variante 2 ergibt sich keine Reduzierung der vollstationären Pflegeplätze. Bewohner werden im gesamten Gebäude B1 untergebracht. Das Angebot von Seniorenwohnungen wird im Erdgeschoss und Untergeschoss von B2 und B3 um 7 Wohneinheiten erweitert. Eine Reduzierung des vorhandenen Personals ist nicht notwendig.

In Variante 3 wird lediglich ein Pflegeplatz abgebaut. Durch diese Planüberlegung kann die Verwaltung im Erdgeschoss des Bauteils B1 untergebracht werden. Auch bei dieser Variante muss kein Personal reduziert werden.

Alle drei Varianten zeigen jedoch deutlich, dass die Belastung für die Bewohner im umgebauten Gebäudeteil B sich drastisch erhöhen wird. Die berechneten Beträge sind zur Refinanzierung der Umbauinvestition notwendig. Bei einer Umsetzung dieser Investitionskosten-Beträge im Pflegesatz, würde das Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung Spitzenreiter in der Pflegevergütung in Fürth sein. Aus diesem Grund sollte die Möglichkeit einer Förderung oder die Chance auf anderweitige Zuschüsse abgeklärt und genutzt werden.

Wie sich eine derartige Förderung auf die Investitionskosten auswirkt, wurde in der Beispielrechnung aufgezeigt. Durch einen kommunalen Förderanteil von 23.010 € je Pflegeplatz würde sich der Investitionskostenanteil um 4,50 – 5,00 € auf ca. 8,00 € senken.

Es wird allerdings kein Weg an einem Umbau vorbei gehen, wenn die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität der Einrichtung auf lange Sicht hin gesichert werden sollen. Mit den vorhandenen baulichen Standards im bestehenden Bauteil B wird das Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung mittelfristig nicht mehr konkurrenzfähig am Pflegemarkt in Fürth agieren können.

Nach einem möglichen Umbau wäre die Einrichtung vom baulichen Standard sehr gut aufgestellt. Hinzu kommt eine geplante Zertifizierung der Struktur- und Prozessqualität für die Leistungsbereiche Pflege, Hauswirtschaft, Technik und Verwaltung. Bei Erreichen des Qualitätssiegels wäre das Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung das erste und momentan einzigste Pflegeheim in Fürth mit extern geprüfter Pflegequalität.

Unter dem Gesichtspunkt eines beachtlichen Niveaus im Bereich der baulichen Strukturen sowie der pflegerischen Versorgung wäre eine Spitzenposition im Preissegment Fürths durchaus akzeptabel.

Um die vorhandene Angebotsstruktur der Einrichtung noch weiter auszubauen und die Versorgungsqualität von Menschen mit Demenz zu erhöhen, wäre in einem nächsten Umbauschritt ein entsprechendes Angebot im Erdgeschoss des Bauteils C empfehlenswert. Als Grundlage eines solchen Angebots dient das Konzept der „Weiterentwicklung der gerontopsychiatrischen Versorgung in stationären Einrichtungen der Altenhilfe“. Für dieses Konzept ist der bisherige Pflegebereich im Gebäude C als abgeschlossener ebenerdiger Bereich mit Zugang zum Garten ideal.

Anlage 1: Planunterlagen Umbauvorschläge der Kleeblatt Consult GmbH