



# Kleeblatt

CONSULT GMBH

## Bauliche Begutachtung Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung Fürth - Vorstellung der Ergebnisse - Fürth, 24.02.2006

*Kleeblatt Consult GmbH  
Alt-Württemberg-Allee 4  
71638 Ludwigsburg*

*Telefon: (0 71 41) 9 72 06 - 70  
Telefax: (0 71 41) 9 72 06 - 77  
Web: [www.kleeblatt-consult.de](http://www.kleeblatt-consult.de)  
Email: [kontakt@kleeblatt-consult.de](mailto:kontakt@kleeblatt-consult.de)*

Rat und Tat für  
Pflege & Wohnen

© Kleeblatt Consult GmbH 2005

## Gliederung



Kleeblatt  
CONSULT GMBH

1. Fragestellungen / Aufgabenstellung des Gutachtens
2. Bestehende Umbauplanung
3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult
4. Berechnung der Investitionskostenanteile
5. Zusammenfassung
6. Weiteres Vorgehen

Rat und Tat für  
Pflege & Wohnen

## 1. Fragestellungen / Aufgabenstellung des Gutachtens

- 1.**  
Bisherige  
Umbauplanung

Entsprechen die Planungen künftigen Kundenwünschen?  
Entsprechen die Planungen den gesetzlichen Vorgaben?  
Prüfung der Umbauplanung auf die finanzielle Bewältigung.
- 2.**  
Vorschläge  
Umbauplanung  
Kleeblatt Consult

Planung des Umbaus, der den Kundenwünschen gerecht wird.  
Planung eines Umbaus, der die gesetzlichen Vorgaben umsetzt.  
Differenzierung und Stärkung des momentanen Leistungsangebots.
- 3.**  
Investitions-  
kosten

Berechnung der Investitionskosten.  
Vergleich der Gesamtentgelte mit Konkurrenzeinrichtungen.

## Überblick

1. Fragestellungen des Gutachtens
2. Bestehende Umbauplanung
3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult
4. Berechnung Investitionskostenanteile
5. Zusammenfassung
6. Weiteres Vorgehen

## 2. Bestehende Umbauplanung

### » Situation:

- » Bestehende Umbauplanung erstellt durch das Hochbauamt Fürth.
- » Die Planungen und Kostenaussagen datieren aus den Jahren 1993 und 1996.
- » 7 Seniorenwohnungen sowie 56 Pflegeplätze geplant.

### » Beurteilung der Umbaupläne:

- » Gesetzliche Vorgaben der Heimmindestbauverordnung werden nicht erfüllt.
- » Zimmergrößen von EZ bei ca. 10 – 12 qm, bei DZ ca. 21 qm.
- » Gesetzliche Mindestanforderungen liegen für EZ bei 14 qm und für DZ bei 22 qm.
- » Durch die zu kleinen Zimmer kann auch der künftige Kundenanspruch nicht befriedigt werden.
- » Die vorliegende Umbauplanung ist zu verwerfen.

## Überblick

1. Fragestellungen des Gutachtens
2. Bestehende Umbauplanung
3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult
4. Berechnung Investitionspauschale
5. Zusammenfassung
6. Weiteres Vorgehen

### 3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult

#### » Voraussetzung

- » Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben (Heimmindestbauverordnung).
- » Ausrichtung des baulichen Standards an den Kundenbedürfnissen (Zimmergrößen, Anzahl EZ, Betreuungsformen). Im Vordergrund soll das Wohnen stehen.
- » Wirtschaftliche Umsetzbarkeit eines Umbaus, um die Investition über konkurrenzfähige Marktpreise zu refinanzieren.
  
- » Planungsstand ist eine Vorplanung. Detaillösungen werden erst bei einer tatsächlichen Umsetzung erarbeitet.
- » Die Kostenschätzungen sind nach bestem Wissen ermittelt worden. Allerdings gilt sie als unverbindlich.

### 3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult

- » Die Obergeschosse sind in den 3 Varianten planungsgleich. Unterschiede ergeben sich nur im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss von B3.

#### » Obergeschosse:

- » 2. OG mit 19 Pflegeplätzen in 13 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer.
- » 1. OG mit 25 Pflegeplätzen in 17 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer.
- » Alle Zimmer sind mit einer eigene Nasszelle ausgestattet oder teilen diese mit höchstens einer weiteren Person.

### 3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult

#### » Variante 1:

- » EG
- » Im Erdgeschoss werden ausschließlich Seniorenwohnungen geplant.
- » 13 Zwei-Zimmer Wohnungen mit einer Größe zwischen 34 und 59 qm.
- » Die Heimleitung sowie die Verwaltung wird ebenfalls im EG untergebracht.
  
- » UG
- » 3 ½ Zimmer Hausmeisterwohnung.
- » 1 Zimmer Apartment als weitere Seniorenwohnung.
  
- » Bauteil B gesamt
- » Statt bisher 58 Plätzen stehen dann 44 Pflegeplätze zur Verfügung.

### 3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult

#### » Variante 2:

- » EG
- » Im Gebäude B1 werden 14 Pflegeplätze in 10 Einzelzimmer und 2 Doppelzimmer geplant.
- » Im Bauteil B2 und B3 werden 7 Seniorenwohnungen geplant. Die Größe liegt zwischen 34 und 59 qm.
  
- » UG
- » Heimleitung sowie Verwaltungsbüros.
- » Therapiezimmer.
  
- » Bauteil B gesamt
- » Die Anzahl an Pflegeplätzen bleibt unverändert bei 58.

### 3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult

» Variante 3:

- » EG
  - » Im Gebäude B2 und B3 werden 13 Pflegeplätze in 9 Einzelzimmer und 2 Doppelzimmer geplant.
  - » Im Bauteil B1 werden 6 Seniorenwohnungen geplant. Die Größe liegt zwischen 36 und 49 qm.
  - » Heimleitung sowie Verwaltungsbüros.
- » UG
  - » 3 ½ Zimmer Hausmeisterwohnung.
  - » 1 Zimmer Apartment als weitere Seniorenwohnung.
- » Bauteil B gesamt
  - » Statt 58 Plätzen stehen 57 Pflegeplätze zur Verfügung.

Rat und Tat für  
Pflege & Wohnen

### 3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult

Gesamtübersicht

Variante	I	II	III
<b>Übersicht Plätze</b>			
Pflege	38	58	57
Seniorenwohnungen	13	7	7
<b>Umbaukosten</b>			
Pflege	2.565.700 €	3.279.500 €	3.160.200 €
Je Pflegeplatz	58.311 €	56.543 €	55.442 €
Seniorenwohnungen	929.600 €	469.400 €	460.100 €
<b>Gesamt</b>	<b>3.543.700 €</b>	<b>3.748.900 €</b>	<b>3.668.700 €</b>

Rat und Tat für  
Pflege & Wohnen

1. Fragestellungen des Gutachtens
2. Bestehende Umbauplanung
3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult
4. Berechnung Investitionskostenanteile
5. Zusammenfassung
6. Weiteres Vorgehen

## 4. Berechnung der Investitionskostenanteile

### Zusammenfassung IK Kosten

	Einheitssatz	getrennt nach	
	pro Platz	EZ	DZ
Variante 1	13,17 €	13,58 €	12,30 €
Variante 2	12,74 €	13,58 €	10,89 €
Variante 3	12,50 €	13,58 €	10,17 €
Altbau (A und C)	9,36 €		
Variante 3 mit Förderung	7,93 €	8,75 €	6,16 €
bisheriger Satz	4,71 €		

## 4. Berechnung der Investitionskostenanteile

» Vergleich Pflegesätze mit Konkurrenzeinrichtungen

## Überblick

1. Fragestellungen des Gutachtens
2. Bestehende Umbauplanung
3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult
4. Berechnung Investitionskostenanteile
5. Zusammenfassung
6. Weiteres Vorgehen

## 5. Zusammenfassung

- » Die bestehenden Umbaupläne können nicht umgesetzt werden.
- » Bei den drei vorgeschlagenen Varianten muss die Einrichtung eine Entscheidung zur Positionierung treffen. Ebenso sind die Ergebnisse der Bedarfsplanung mit zu berücksichtigen.
- » Um die Risiken des Konkurrenzkampfes zu minimieren, sollte der Umbau so finanziert werden, dass die Belastungen für die Bewohner im Vergleich zu anderen Einrichtungen vergleichbar sind. Ansonsten hat das Altenheim der 1848er Stiftung die höchsten Pflegeentgelte in Fürth.

## Überblick

1. Fragestellungen des Gutachtens
2. Bestehende Umbauplanung
3. Vorschläge Umbauplanungen Kleeblatt Consult
4. Berechnung Investitionskostenanteile
5. Zusammenfassung
6. Weiteres Vorgehen

## 6. Weiteres Vorgehen

- ▶▶ Entscheidung was mit der Einrichtung weiter passieren soll. Festlegung von Angebotsstrukturen (Variante 1 mit Fokus auf Seniorenwohnen oder Variante 3 mit Fokus auf Pflege)
- ▶▶ Aktualisierung des Altenhilfeplans der Stadt Fürth.
- ▶▶ Bei einer Umsetzung der Umbauplanung ist eine Fördermöglichkeit abzuklären (zumindest Kommunalförderung durch die Stadt Fürth)
  
- ▶▶ Bauteil C bietet sich idealer Weise zur Betreuung für Menschen mit Demenz an.