

LANDESHEIMBAUVERORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LHEIMBAUVO) - BAULICHE UND ÖKONOMISCHE HERAUSFORDERUNGEN GEMEINSAM MEISTERN



Die Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg (LHeimBauVO) stellt Träger und Vermieter von Pflegeeinrichtungen vor große Herausforderungen. Bestandseinrichtungen müssen bis 2019 die bundesweit höchsten Anforderungen an Pflegeimmobilien erfüllen. Hierzu zählen insbesondere:

- Beschränkung der Einrichtungsgröße auf maximal 100 Plätze
- Beschränkung der Wohngruppengröße auf maximal 15 Plätze
- 100 % Einzelzimmer (Mindestens 16 m² Wohnfläche)
- Gemeinschaftsflächen von mindestens 5,00 m² pro Bewohner
- Umfassende Barrierefreiheit (DIN 18040)
- Zahlreiche weitere Maßvorgaben

Im Einzelfall sind Fristverlängerungen und Befreiungen möglich. Wichtige Maßstäbe für die Beurteilungsspielräume für Ermessensentscheidungen der zuständigen Heimaufsichtsbehörden liefern die im Februar 2015 ergänzend veröffentlichten „Ermessenslenkenden Richtlinien zur Landesheimbauverordnung“.

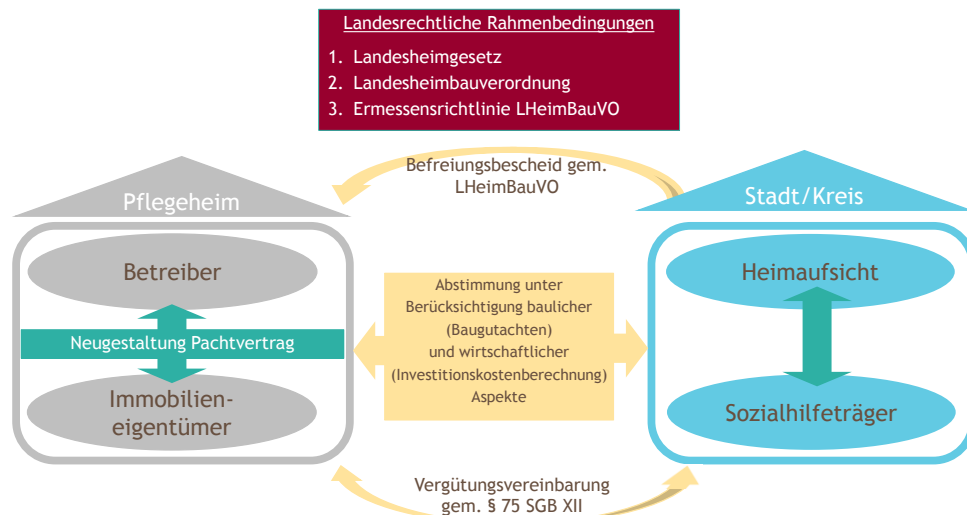
Typische Fragestellungen sind:

- Lohnt sich der Umbau eines Gebäudes vor dem Hintergrund seines Alters und Zustandes?
- Mit welchen Kosten ist zu rechnen?
- Welchen Einfluss hat Instandhaltungsstau auf die Entscheidung?
- Welche Umbauszenarien sind möglich?
- Für welche Gebäude sollten mit Aussicht auf Erfolg Fristverlängerungen oder Befreiungen beantragt werden?
- Wie können Immobilienmaßnahmen refinanziert bzw. Platzzahlreduzierungen kompensiert werden

Der BDO-Lösungsansatz

Betroffene Einrichtungen können auf die umfassende Beratungsexpertise des BDO-Branchencenters „Gesundheitswirtschaft“ auf dem Markt für Vollstationäre Pflegeeinrichtungen zurückgreifen. Die Experten begleiten den gesamten Prozess von der Erhebung der Gebäudesituation, über die Erstellung von Umbauszenarien bis zur finalen Abstimmung mit den Behörden sowie ggf. notwendigen Verhandlungen von Investitionskostenabsatz-Vereinbarungen und Pachtverträgen.

Die Grafik zeigt das Zusammenspiel der Prozessbeteiligten und die Schnittstellen, an denen BDO Sie unterstützen kann, um den ökonomischen und baulichen Herausforderungen der Landesheimbauverordnungen zu begegnen.



FACHBEREICH

Im Fachbereich Gesundheitswirtschaft ist die Branchenkompetenz im Gesundheitswesen in den Bereichen Krankenhäuser und Kliniken, Neue & Integrierte Versorgungsmodelle, Sozialeinrichtungen sowie Rehabilitation und Pflegeeinrichtungen gebündelt. Wir beschäftigen uns ausschließlich mit Fragestellungen des Gesundheits- und Sozialsektors.

ÜBER BDO

BDO zählt mit über 1.900 Mitarbeitern an 26 Standorten zu den führenden Gesellschaften für Wirtschaftsprüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen, Steuerberatung und wirtschaftsrechtliche Beratung sowie Advisory Services in Deutschland.

www.bdo.de

KONTAKT

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Im Zollhafen 22
50768 Köln
Telefon: +49 221 97357-158

Peter Henrichfreise
Senior Manager
peter.henrichfreise@bdo.de

Interdisziplinäre Zusammenarbeit für Ihr Umbauprojekt

Durch die Kooperation von BDO AG, BDO Legal und BDO Technik- und Umweltconsulting zusammen mit ihrem Partner ikl GmbH gewährleisten wir die interdisziplinäre Zusammenarbeit aller notwendigen Fachleute wie Bauingenieure, Architekten, Pflegeökonominnen und Juristen, um mit Ihnen ein belastbares Gesamtkonzept für den zukünftigen Betrieb der Pflegeheimimmobilie zu entwickeln.

Die nachfolgende Grafik zeigt unsere Dienstleistungspalette auf und stellt das Zusammenspiel unterschiedlicher Kompetenzträger in unserem Branchencenter „Gesundheitswirtschaft“ dar.

	Maßnahme	Detailbeschreibung	BDO-Experten
1	Immobilien-Bestandserfassung	Ortsbesichtigung, Erstellung Raumbuch, Erfassung Abweichungen zur Landesheimbauverordnung, Technische Substanzerkundung, Brandschutz	BDO TUC / IKL: Ingenieure, Architekten
2	Entwicklung von Umbauszenarien	Definition notw. Maßnahmen je Variante Definition Raumprogramm je Variante Einschätzung Machbarkeit Entwurfszeichnungen 1:200 je Variante Kostenschätzung für Investitionen	BDO TUC / IKL: Ingenieure, Architekten
3	Abwägung Umbauszenarien unter Refinanzierungsgesichtspunkten	Ermittlung Wirtschaftlichkeit: Investitionskostensatz nach Umbau ggf. Pachtzinsfähigkeit	BDO AG: Betriebswirte im Gesundheits- und Sozialwesen
4	Abstimmung mit Heimaufsicht/Sozialhilfeträger	Abstimmung mit Heimaufsicht und Sozialhilfeträger → Ziel: Befreiungsbescheid gem. LHeimBauVO und Vergütungsvereinbarung gem. § 75 SGB XII	BDO TUC / IKL: Ingenieure, Architekten BDO AG: Betriebswirte BDO Legal: Juristen
5	ggf. Neugestaltung Pachtvertrag	Verhandlung Miethöhe auf Basis durchgeführter Baumaßnahmen des Immobilieneigentümers und neuer Investitionskostensätze	BDO AG: Betriebswirte im Gesundheits- und Sozialwesen BDO Legal: Juristen
6	Projektsteuerung der Baumaßnahme	Projektsteuerung / Bauherrenvertretung gemäß AHO inkl. Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle sowie Bauvertragsgestaltung	BDO TUC / IKL: Ingenieure, Architekten BDO Legal: Juristen

Erfolgsindikatoren

Ein erfolgreicher Projektabschluss ergibt sich mit der Erteilung eines Bescheids durch die Heimaufsicht bezüglich der Erfüllung und/oder Befreiung von baulichen Anforderungen sowie durch den Abschluss der entsprechenden Vergütungsvereinbarung mit dem Sozialhilfeträger, die die Umbaumaßnahmen refinanziert. Ferner wird die Baumaßnahme fristgerecht und innerhalb des geplanten Budgets realisiert.

Weiterführende Beratung und Umsetzungsbegleitung

BDO berät und unterstützt mit hoher Expertise und langjähriger Erfahrung Pflegeeinrichtungen. Gleich ob die Erstellung von Strategie- und Marktkonzepten, Begleitung von Immobilienprojekten, Themen rund um Sanierung und Restrukturierung, Interim-Management, Pflegesatz-Verhandlungen, rechtliche Fragen oder klassische Themen der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung - die mehr als 100 Experten unseres Branchencenters Gesundheitswirtschaft stehen Ihnen gerne zur Verfügung.