



**Sichern Sie sich bis zu
60.000 Euro Förderung
pro Dauerpflegeplatz**

Förderprogramm PflegesoNah

Förderung der pflegerischen Versorgung im sozialen Nahraum in Bayern

Sie planen eine Investition (Neubau oder Sanierung) im Pflegebereich?

Wir analysieren Bedarf und Standort, erarbeiten ein Sanierungs- oder Neubaukonzept mit einem Finanzierungsplan auf Grundlage der Förderrichtlinien von „PflegerSoNah“.

Sie suchen einen erfahrenen Gesamtplaner mit ausgewiesener Branchenkompetenz?

Wir beraten weit vor Planungsbeginn zu Fragen der Machbarkeit, des Betriebs sowie der Finanzierung und bringen dabei die Sichtweisen aller Projektteilnehmer zusammen.

Sie sind an einer Fördermöglichkeit für Ihr Bauvorhaben interessiert?

Wir begleiten Sie bei der Fördermittelbeschaffung und bei Finanzierungsgesprächen.



Was? Wer? Welche Höhe?

Grundsätzliches zum Förderprogramm

Um den demografischen Herausforderungen gerecht zu werden, fördert das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege (StMGP) Investitionen mit einer staatlichen Investitionskostenförderung:

- **Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflegeplätze**
- **Dauerpflegeplätze**
- **ambulant betreute Wohngemeinschaften und Begegnungsstätten**

Gefördert werden neben Trägern vollstationärer Einrichtungen der Pflege auch freie, öffentliche und private Leistungserbringer der Pflege sowie Initiatoren einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft.

Die Förderung für vollstationäre und ambulante Pflege - auch im Bestand - beträgt bis zu 60.000 Euro pro Platz. Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch eine Anteilsfinanzierung mit bis zu 60 Prozent der Kosten gefördert.

Ansprechpartner:

Thomas Grimm
thomas-grimm@igb.ag
+49 (0) 3643.7710-54

DAS IST DIE SITUATION.

+ 17,8 %

Wachstum der Bevölkerungs-
gruppe "Ü 65" in Bayern,
Zeitraum 2020 - 2030

+ ca. 300.000

Anzahl bundesweit
zusätzlich benötigter
Pflegeplätze bis 2030

Sie denken über eine Investition nach? Das können wir für Sie tun.

Als Gesamtplaner oder Totalübernehmer konzipieren, planen und bauen wir moderne, effiziente und zukunftsweisende Sozialimmobilien. Wir bieten die komplette fachliche Expertise von der Analyse über die Konzeption bis zur Realisierung Ihres Vorhabens.

1. **Konzept zur Eruiierung eines Sanierungs- oder Umstrukturierungs- bzw. Neubaubedarfes**
2. **Bedarfs- und Standortanalyse für den zukünftigen Bedarf**
3. **zügige Erarbeitung von architektonischen Sanierungs- oder Neubau-konzepten mit dazugehörigen detaillierten Kosten**
4. **Finanzierungskonzept auf Grundlage der Förderrichtlinien**
5. **Begleitung bei der Fördermittelbeschaffung und Finanzierungsgesprächen**

Ansprechpartner:

Thomas Grimm
thomas-grimm@igb.ag
+49 (0) 3643.7710-54



Welche Fördermöglichkeiten gibt es konkret?

Pflegeplätze in Pflegeheimen mit einer Öffnung in den sozialen Nahraum

- **60.000 € pro neu geschaffenen Dauerpflegeplatz**
- **bei Umbau- und Modernisierung bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (max. 60.000 € pro Platz)**

Pflegeplätze in Pflegeheimen

- **40.000 € pro neu geschaffenen Dauerpflegeplatz**
- **bei Umbau- und Modernisierung bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (max. 40.000 € pro Platz)**

Ambulant betreute Wohngemeinschaften

- **60.000 € pro neu geschaffenen Platz in einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft**
- **bei Umbau- und Modernisierung bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (max. 60.000 € pro Platz der ambulant betreuten Wohngemeinschaft)**

Zuwendungsfähige Ausgaben

- **Kosten der Kostengruppen 300 | Bauwerk – Baukonstruktion**
- **Kosten der Kostengruppen 400 | Technische Anlagen**
- **Kosten der Kostengruppe 500 | Außenanlagen bei demenzsensibler Gestaltung**
- **Kosten der Kostengruppe 600 | Ausstattung und Kunstwerke für gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen bei ambulant betreuten Wohngemeinschaften**

Bindungsfrist: Die geförderten Plätze sind mind. 25 Jahre zweckentsprechend zu verwenden.

Anträge für 2021 können bis zum 31. März 2021 gestellt werden.

Das Programm wird voraussichtlich auch 2022 weitergeführt.

Ansprechpartner:

Thomas Grimm

thomas-grimm@igb.ag

+49 (0) 3643.7710-54



Das Beispielprojekt So könnten sich die Zahlen darstellen.

Die Annahme:

Neubau einer stationären Pflegeeinrichtung mit 80 Betten
(ohne hauseigene Küche und Ausstattung) und einer Öffnung in den sozialen Nahraum
(alle Angaben inkl. 19 % Umsatzsteuer)

Investitionskosten ohne Ausstattung nach DIN 276

KG 100 Grundstück	0,00 €
KG 200 Herrichten und Erschließen	252.000 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	6.318.000 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	2.856.000 €
Summe KG 300 + 400	9.426.000 €

KG 500 Außenanlagen	714.000 €
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	18.000 €
KG 700 Baunebenkosten	2.364.000 €
Gesamtkosten	12.522.000 €
Kosten pro Platz	156.525 €

Aufwendungen zur Erreichung eines KfW Standardhauses 55	400.000 €
Gesamtsumme inkl. KfW 55 Standard	12.922.000 €
Kosten pro Platz	161.525 €

Zuschüsse:

PflegesozNah pro Dauerpflegeplatz	60.000 €
bei 80 Dauerpflegeplätzen	4.800.000 €
Kosten pro Platz (nach PflegesozNah-Förderung)	96.525 €

KfW Energieeffizient Bauen – Programm 153	
Tilgungszuschuss je Wohneinheit bei KfW 55 Standard	18.000 €
bei 80 Wohneinheiten (= Bewohnerzimmer mit eigener Nasszelle)	1.440.000 €

Summe der Zuschüsse **6.240.000 €**

Reduzierte Investitionssumme **6.682.000 €**
Kosten pro Platz: **83.525 €**

Unter Annahme der genannten Bedingungen und bei Nutzung des Förderprogramms
„PflegesozNah“ können die Kosten pro Platz von 156.525 € auf 96.525 € gesenkt werden.

Ansprechpartner:

Thomas Grimm
thomas-grimm@igb.ag
+49 (0) 3643.7710-54



Projektplanung

Wie wir zusammen aus Ihrer Idee ein erfolgreich gefördertes Projekt machen.

Wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen ein fachliches Gesamtkonzept zur Machbarkeit eines Neubaus, eines Ersatzneubaus oder für Ihr Umbau- und Modernisierungsvorhaben.

- **Was ist ihre Idee?**
- Analyse der IST-Situation
- gemeinsames Erarbeiten einer Aufgabestellung - **Zieldefinition**
- Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung regionaler Aspekte und Einbeziehung sozialräumlicher Planungen (Wie entwickelt sich ihre Zielgruppe?)
- Unterstützung bei der Pflegebedarfsplanung
- Erstellung eines integrierten **Konzeptes für die Öffnung in den sozialen Nahraum** unter Berücksichtigung von Angeboten für und von der umgebenen Öffentlichkeit, Nachbarschaft und des **Quartiers**. Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und Implementierung von „ausstrahlenden“ Dienstleistungen
- Erarbeitung eines **Flächen- und Raumprogramms**
- **architektonische Konzeptstudie** auf Basis des gewünschten und vorabgestimmten Flächen- und Raumprogramms im Kontext mit den landesrechtlichen Bestimmungen und Erfordernissen
- Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen in Bezug auf städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, soziale und öffentlich-rechtliche Belange mit den zuständigen Behörden und Ämtern
- Vorabstimmung mit Aufsichtsbehörden (**Heimaufsicht**) und Kostenträgern
- Einholung der Stellungnahme der Kommune
- Darstellen des Gesamtobjektes mit Grundrissen und Ansichten bzw. perspektivischen Darstellungen im Maßstab nach geforderter Art und Größe
- Erstellen eines Erläuterungsberichtes nach Muster 6 zu Art. 44 BayHO
- Zusammenstellung von Flächen- und Rauminhalten auf Grundlage der DIN 277
- Ermittlung eines **Kostenrahmens** auf Grundlage der DIN 276 bis in die 3. Ebene
- Ermittlung der Wohnflächen nach WoFIV
- Aufstellen eines (Grob-)Terminplanes mit Meilensteinen
- Ableitung adäquater künftiger Ertragspotenziale aus dem Objekt
- Anfertigen einer finanzwirtschaftlichen Developmentanalyse und Budgetierung des Projektes
- Prüfung weiterer möglicher Fördermöglichkeiten
- Unterstützung bei der Erstellung eines Finanzierungsplanes und bei Gesprächen mit Finanzierungspartnern
- Zusammenstellung der Ergebnisse in einer entsprechenden Projektpräsentation unter Maßgabe der von der Förderstelle gestellten Anforderungen
- Unterstützung bei der Zusammenstellung des Förderantrages

Ansprechpartner:

Thomas Grimm

thomas-grimm@igb.ag

+49 (0) 3643.7710-54



Wer ist igb? Die Experten für Sozialimmobilien.

igb konzipiert, plant und baut als Gesamtplaner oder Totalübernehmer – branchenfokussiert, interdisziplinär und integral. Wir wollen verstehen, was Ihr Projekt wirklich ausmacht. Bis klar ist, wie die Funktion funktioniert.

Durch unsere langjährige Erfahrung und Fachkompetenz im Bereich der Sozialimmobilien beraten wir Sie bereits weit vor Planungsbeginn zu Fragen der Machbarkeit, des Betriebes und der Finanzierung von Gebäuden für betreuungsbedürftige Menschen. Dabei bringen wir die Perspektiven von Trägern, Investoren, Finanzexperten, Architekten und Fachplanern zusammen.

Ein Projekt beginnt bei igb also schon dann, wenn es noch gar kein Projekt gibt, sondern die Grundlagen und Ziele in der „Phase Null“ erst gemeinsam entwickelt werden. Nur so kann am Ende das Ergebnis mehr sein als Sie erwarten. Das macht uns aus.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Grimm
Architekt · Prokurist

Fon +49 (0) 3643.7710-54
Mobil +49 (0) 1520.1679618
E-Mail thomas-grimm@igb.ag





Best practise - ein Beispiel

Was wir bereits realisiert haben.

Revitalisierung Christianenheim Erfurt

Sanierung, Umbau und Erweiterung einer bestehenden stationären Pflegeeinrichtung

Ausgangssituation:

- stark sanierungsbedürftige stationäre Pflegeeinrichtung mit 168 Betten im denkmalgeschützten Gebäude inkl. Vollküche und Wäscherei
- alle Bewohnerzimmer ohne eigene Nasszelle
- ineffiziente räumliche Pflegestrukturen
- erhebliche bauliche Defizite im Bereich Brandschutz und der haustechnischen Anlagen
- nach § 52 PflegeVG geförderte Einrichtung - Platzanzahl muss zwingend erhalten bleiben

Konzeptidee:

- „Aus Drei mach Zwei mit Bad“ - aus drei zusammenliegenden Bewohnerzimmern werden zwei mit eigener Nasszelle
- Kompensation der wegfallenden Zimmer in einem angeschlossenen Erweiterungsneubau

Umsetzung:

- 172 vollstationäre Pflegeplätze mit eigener Nasszelle, davon 46 im Erweiterungsneubau und 129 im denkmalgeschützten Altbau
- Generalsanierung des Gebäudes einschließlich der Vollküche und der Wäscherei

Leistungsumfang:

- Konzeptentwicklung
- Finanzierungsstrukturierung
- Projektkoordination
- Generalplanung Leistungsphasen 1 - 8 inkl. der Fachplanungen Brandschutz, Wärmeschutz und technische Ausrüstung

Projektvolumen:

- ca. 11.436.000 Euro (brutto), davon 5.009.000 Euro im denkmalgeschützten Altbau
- BGF gesamt: 11.540 m² / Neubau: 2.569 m² / Altbau: 8.971 m²

Auftraggeber:

- DRK gemeinnützige Pflegegesellschaft Thüringen mbH

Ansprechpartner:

Thomas Grimm
thomas-grimm@igb.ag
+49 (0) 3643.7710-54



Revitalisierung Christianenheim Erfurt

Sanierung, Umbau und Erweiterung einer bestehenden stationären Pflegeeinrichtung



Ansprechpartner:

Thomas Grimm

thomas-grimm@igb.ag

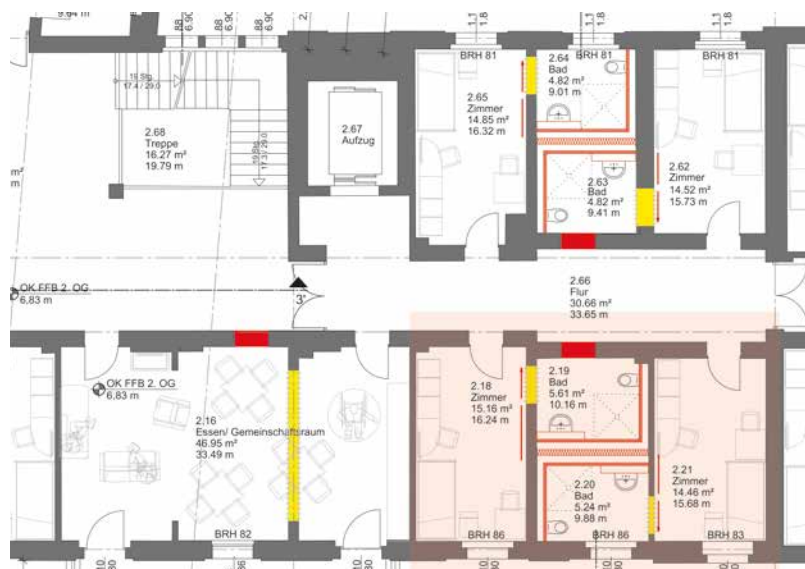
+49 (0) 3643.7710-54

Revitalisierung Christianenheim Erfurt

Grundriss: „Regelgeschoss mit Erweiterungsneubau“



Grundrissauszug „Aus Drei mach Zwei mit Bad“



Ansprechpartner:

Thomas Grimm

thomas-grimm@igb.ag

+49 (0) 3643.7710-54



igb
www.igb.ag

Der Gesamtplaner

**Fundiert beraten,
ganzheitlich planen,
funktionell bauen.**

www.igb.ag/pflegesonah