

CPB CONSOLUTIONS ... Wiesenweg 5, 56472 Hardt

Projektentwicklung und Projektsteuerung

Gebäude-Checks

Potenzial- und Betriebsanalysen

Standort- und Wettbewerbsanalysen

Gebäudemanagement

Strategie- und Prozessberatung stationäre  
Altenpflege



## Seniorenwohnanlage und Tagespflege in Kleinheubach



### Ergebnisreport

Seite 1 von 7

#### CPB CONSOLUTIONS

Projekt- und Baumanagement GmbH & CO KG  
Wiesenweg 5, 56472 Hardt

FON +49 (0) 2661 94 95 86  
FAX +49 (0) 2661 93 97 58

Info: [info@cpb-gmbh.de](mailto:info@cpb-gmbh.de) [www.cpb-gmbh.de](http://www.cpb-gmbh.de)

Geschäftsführung:

Accomodi Verwaltungs GmbH

Amtsgericht Montabaur

HRA 21320

UST-ID DE 287272604

Steuer Nr. 02/204/09074

Bankverbindung:

Westerwald Bank eG Bad Marienberg

Konto 810 4000

BLZ 573 918 00

IBAN DE23 5739 1800 0008 1040 00

BIC GENODE51WW1

Vertreten durch: Joachim Vetter, Geschäftsführer; Frau Weiß, Prokuristin

Mit diesem Ergebnisreport wird Folgendes dargestellt:

## 1 Ziel des Projektes

Das Projektziel besteht darin, eine Seniorenwohnanlage in der Marktgemeinde Kleinheubach zu entwickeln. Die Wohnanlage soll passgenau auf die jeweiligen Bedürfnisse der Bürger zugeschnitten werden, damit die Daseinsvorsorge optimal gelingen kann.

## 2 Vorgehensweise

Um dieses Ziel realisieren zu können hat die Marktgemeinde ein innerörtliches Grundstück erworben und ein Gutachten zur Analyse der Potenzialdaten und Ableitung der notwendigen Wohn- und Betreuungsform in Auftrag gegeben.

Das Gutachten, welches von dem Gutachter Joachim Vetter (CPB Projekt- und Baumanagement 56472 Hardt) erstellt wurde, endet mit folgenden Empfehlungen:

- Entwicklung einer Wohnanlage des Betreuten Wohnens mit 32 Wohneinheiten
- Entwicklung einer Tagespflege als teilstationäre Einrichtung
- Entwicklung der Seniorenbegegnungsstätte

Der Gemeinderat hat in einer Sitzung im Frühjahr 2015 nach Kenntnisnahme des Gutachtens entschieden, die CPB Projekt- und Baumanagement mit der Projektentwicklung des Konzeptes zu beauftragen. Die Projektentwicklung hat darauf zu achten, dass die Bürger in einem Arbeitskreis einbezogen und an den festzulegenden Planungskriterien mitwirken können. Nach Fertigstellung dieses Konzeptes soll der Gemeinderat zu den Empfehlungen aus dem Konzept seine Entscheidung zur Umsetzung treffen.

Insofern wird das Projekt in folgenden Stufen entwickelt:

1. Ideenphase (Arbeitskreis, 1. Treffen am 10.07.2015)
2. Definitionsphase (Konzeptprüfung, erster Businessplan)

### CPB CONSOLUTIONS

Projekt- und Baumanagement GmbH & CO KG  
Wiesenweg 5, 56472 Hardt

FON +49 (0) 2661 94 95 86  
FAX +49 (0) 2661 93 97 58

Info: [info@cpb-gmbh.de](mailto:info@cpb-gmbh.de) [www.cpb-gmbh.de](http://www.cpb-gmbh.de)

Geschäftsführung:

Accomodi Verwaltungs GmbH

Vertreten durch:

Joachim Vetter, Geschäftsführer; Frau Weiß, Prokuristin

Amtsgericht Montabaur  
HRA 21320  
UST-ID DE 287272604  
Steuer Nr. 02/204/09074

**Bankverbindung:**  
**Westerwald Bank eG Bad Marienberg**  
Konto 810 4000  
BLZ 573 918 00

IBAN DE23 5739 1800 0008 1040 00  
BIC GENODE51WW1

3. Testphase (Finanzierung, Fortführung Businessplan, Festlegung Investor)
4. Realisierungsphase (Bau der Anlage)

Folgende Bürger der Marktgemeinde Kleinheubach haben sich im Arbeitskreis eingebracht:

Walter Böhm (Rüdenau), Thomas Bissert (Kleinheubach, GR), Willi Breitenbach (Kleinheubach, GR),

Hans-Peter Friedrich (Kleinheubach), Stefanie Endress (Kleinheubach), Jürgen Gunkelmann (GR, Kleinheubach), Rosemarie Dauphin (Kleinheubach), Anette Fiebelkorn (GR, Kleinheubach),

Angelika Globig (KS, Kleinheubach), Karin Passow (GR, Kreistag, Kleinheubach), Sabine Kirchmann (GR, Kleinheubach), Stefan Danninger (Bgm., Kleinheubach), Bernd Geutner (Gemeinde)

### 3 Festlegungen Raumprogramm

- Tagespflege
- Raumprogramm Betreutes Wohnen

#### Festlegungen

| Anzahl Wohnungen | Größe in m <sup>2</sup> | DIN 18040 Teil 2 R |  |
|------------------|-------------------------|--------------------|--|
| 5                | 50                      | 2                  |  |
| 17               | 65                      | 2                  |  |
| 10               | 75                      | 2                  |  |
| 32               |                         |                    |  |

**Raumprogramm Betreutes  
 Wohnen**

| Pos | Art des Raumes                | Zielgröße | Anzahl | Summe | Beschaffenheit                          |       |
|-----|-------------------------------|-----------|--------|-------|---|-------|
| 1   | Kleine Appartements normal    | 50        | 3      |       |   |       |
| 2   | Vorflur                       | 3         | 3      | 9     | Zugang zu Bad, Wohnzimmer, Kammer, Flur |       |
| 3   | Bad                           | 4,6       | 3      | 13,8  | Türen 102 cm, DIN 18040 Teil 2          |       |
| 4   | Küchenbereiche offen          | 5         | 3      | 15    |   |       |
| 5   | Kammer                        | 3,6       | 3      | 10,8  |   |       |
| 6   | Bad                           | 0         | 3      | 0     | DIN 18040 Teil 2 R                      |       |
| 7   | Wohnzimmerbereich             | 16        | 3      | 48    |   |       |
| 8   | Schlafzimmer                  | 12        | 3      | 36    |   |       |
| 9   | Balkone                       | 3         | 3      | 9     |   |       |
| 10  | Zwischensumme                 | 47,2      |        | 141,6 |   | 141,6 |
| 11  |                               | Zielgröße |        |       |   |       |
| 12  | Kleine Appartements Rollstuhl | 50        | 2      |       |   |       |
| 13  | Vorflur                       | 3         | 2      | 6     | Zugang zu Bad, Wohnzimmer, Kammer, Flur |       |
| 14  | Bad                           | 0         | 0      | 0     | Türen 102 cm, DIN 18040 Teil 2          |       |
| 15  | Küchenbereiche offen          | 5         | 2      | 10    |   |       |
| 16  | Kammer                        | 3,6       | 2      | 7,2   |   |       |
| 17  | Bad                           | 6         | 2      | 12    | DIN 18040 Teil 2 R                      |       |
| 18  | Wohnzimmerbereich             | 16        | 2      | 32    |   |       |
| 19  | Schlafzimmer                  | 12        | 2      | 24    |   |       |
| 20  | Balkone                       | 3         | 2      | 6     |   |       |
| 21  | Zwischensumme                 | 48,6      |        | 97,2  |   | 97,2  |
| 22  |                               |           |        |       |   |       |
| 23  | Mittlere Appartements normal  | 60        | 15     |       |   |       |
| 24  | Vorflur                       | 5         | 15     | 75    | Zugang zu Bad, Wohnzimmer, Kammer, Flur |       |
| 25  | Bad                           | 5,5       | 15     | 82,5  | Türen 102 cm, DIN 18040 Teil 2          |       |
| 26  | Küchenbereiche offen          | 8         | 15     | 120   |   |       |

|    |                                    |      |    |       |   |       |
|----|------------------------------------|------|----|-------|---|-------|
| 27 | Kammer                             | 3,6  | 15 | 54    |   |       |
| 28 | Bad                                | 0    | 0  | 0     | DIN 18040 Teil 2 R                            |       |
| 29 | Wohnzimmerbereich                  | 18   | 15 | 270   |   |       |
| 30 | Schlafzimmer                       | 16   | 15 | 240   |   |       |
| 31 | Balkone                            | 3    | 15 | 45    |   |       |
| 32 | Zwischensumme                      | 59,1 |    | 886,5 |   | 886,5 |
| 33 |                                    |      |    |       |   |       |
| 34 | Mittlere Appartements<br>Rollstuhl | 60   | 2  |       |   |       |
| 35 | Vorflur                            | 5    | 2  | 10    | Zugang zu Bad,<br>Wohnzimmer, Kammer,<br>Flur |       |
| 36 | Bad                                | 0    |    | 0     | Türen 102 cm, DIN<br>18040 Teil 2             |       |
| 37 | Küchenbereiche offen               | 8    | 2  | 16    |   |       |
| 38 | Kammer                             | 3,6  | 2  | 7,2   |   |       |
| 39 | Bad                                | 6    | 2  | 12    | DIN 18040 Teil 2 R                            |       |
| 40 | Wohnzimmerbereich                  | 18   | 2  | 36    |   |       |
| 41 | Schlafzimmer                       | 16   | 2  | 32    |   |       |
| 42 | Balkone                            | 3    | 2  | 6     |   |       |
| 43 | Zwischensumme                      | 59,6 |    | 119,2 |   | 119,2 |
| 44 |                                    |      |    |       |   |       |
| 45 | Große Appartements<br>normal       | 75   | 8  |       |   |       |
| 46 | Vorflur                            | 6    | 8  | 48    | Zugang zu Bad,<br>Wohnzimmer, Kammer,<br>Flur |       |
| 47 | Bad                                | 5,5  | 8  | 44    | Türen 102 cm, DIN<br>18040 Teil 2             |       |
| 48 | Küchenbereiche offen               | 8    | 8  | 64    |   |       |
| 49 | Kammer                             | 3,6  | 8  | 28,8  |   |       |
| 50 | Bad                                | 0    | 0  | 0     | DIN 18040 Teil 2 R                            |       |
| 51 | Wohnzimmerbereich                  | 20   | 8  | 160   |   |       |
| 52 | Gäste WC                           | 3    | 8  | 24    |   |       |
| 53 | Gästezimmer                        | 8    | 8  | 64    |   |       |
| 54 | Schlafzimmer                       | 16   | 8  | 128   |   |       |
| 55 | Balkone                            | 3    | 8  | 24    |   |       |
| 56 |                                    | 73,1 |    | 584,8 |   | 584,8 |
| 57 |                                    |      |    |       |   |       |
| 58 | Große Appartements<br>Rollstuhl    | 75   | 2  |       |   |       |

|    |                                  |      |    |       |  |        |
|----|----------------------------------|------|----|-------|--|--------|
| 59 | Vorflur                          | 6    | 2  | 12    | Zugang zu Bad, Wohnzimmer, Kammer, Flur, Parkett |        |
| 60 | Bad                              | 0    | 0  | 0     | Türen 102 cm, DIN 18040 Teil 2                   |        |
| 61 | Küchenbereiche offen             | 8    | 2  | 16    |  |        |
| 62 | Kammer                           | 3,6  | 2  | 7,2   |  |        |
| 63 | Bad                              | 6    | 2  | 12    | DIN 18040 Teil 2 R                               |        |
| 64 | Wohnzimmerbereich                | 20   | 2  | 40    | Parkett  |        |
| 65 | Gäste WC                         | 3    | 2  | 6     |  |        |
| 66 | Gästezimmer                      | 8    | 2  | 16    |  |        |
| 67 | Schlafzimmer                     | 16   | 2  | 32    | Parkett  |        |
| 68 | Balkone                          | 3    | 2  | 6     |  |        |
| 69 |                                  | 73,6 |    | 147,2 |  | 147,2  |
| 70 | <b>Allgemeinflächen</b>          |      |    |       |  |        |
| 71 | Aufzug                           | 8    | 2  | 16    | 2,20x1,20 m                                      |        |
| 72 | Kammer im Flur                   | 6    | 6  | 36    | Ausgussbecken, E-Verteiler                       |        |
| 73 | Hausanschlussraum                | 20   | 1  | 20    |  |        |
| 74 | Foyer                            | 20   | 1  | 20    |  |        |
| 75 | Trockenraum                      | 20   | 1  | 20    |  |        |
| 76 | Hausflur                         | 72   | 6  | 432   |  |        |
| 77 | Kellerabteil                     | 6    | 32 | 192   |  |        |
| 78 |                                  |      |    | 736   |  | 736    |
|    | Summe Fläche<br>Betreutes Wohnen |      |    |       |  | 2712,5 |

- Erschließungen und Zuwegungen

## 4 Festlegungen Betriebskonzept

- Betreutes Wohnen
- Raumprogramm
- Erschließungen und Zuwegungen
- Betriebskonzept
- Kosten

## 5 Umsetzung des Gesamtprojektes

Architektenwettbewerb  
Businessplan  
Suche des Betreibers  
Suche des Investors

**CPB CONSOLUTIONS**  
Projekt- und Baumanagement GmbH & CO KG  
Wiesenweg 5, 56472 Hardt

**FON** +49 (0) 2661 94 95 86  
**FAX** +49 (0) 2661 93 97 58

**Info:** [info@cpb-gmbh.de](mailto:info@cpb-gmbh.de) [www.cpb-gmbh.de](http://www.cpb-gmbh.de)

Geschäftsführung:

Accomodi Verwaltungs GmbH

Vertreten durch:

Joachim Vetter, Geschäftsführer; Frau Weiß, Prokuristin

Amtsgericht Montabaur  
HRA 21320  
UST-ID DE 287272604  
Steuer Nr. 02/204/09074

**Bankverbindung:**  
**Westerwald Bank eG Bad Marienberg**  
Konto 810 4000  
BLZ 573 918 00

IBAN DE23 5739 1800 0008 1040 00  
BIC GENODE51WW1