

CPB CREATION PASSION BRANDING

CPB CONSOLUTIONS...
 Projekt- und Baumanagement
 für die Gesundheitswirtschaft
 Beratung für Bauherren und Betreiber

**BETREUTES WOHNEN
 IN KLEINHEUBACH**

Joachim Vetter/Frauke Weiß
 CPB CONSOLUTIONS
 Projekt- und Baumanagement GmbH & CO. KG
 Wiesenweg 5, 56472 Hardt

Agenda der Auftaktveranstaltung

- Vorstellung CPB CONSOLUTIONS
- Bürgerbeteiligung
- Entwicklung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit Tagespflege in Kleinheubach
- Darstellung der gutachterlichen Ergebnisse aus der Standort- und Wettbewerbsanalyse
- Inhalt des Gutachtens
- Vorgehensweise/Realisierung
- Arbeitskreis

Vorstellung

- Inhabergeführte Unternehmensberatung
- Schwerpunkt Stationäre Altenhilfe, Wohnformen für Senioren
- Wirtschaftlichkeitsbeurteilungen
- Projektentwicklungen & Projektsteuerungen
- Realisierte Bauvorhaben 2012-2014



CPB SOLUTIONS...
Projekt- und Baumanagement
für die Gesundheitsbranche
Beratung für Architekten und Bauherren

BRK Seniorenwohnheim Kronach

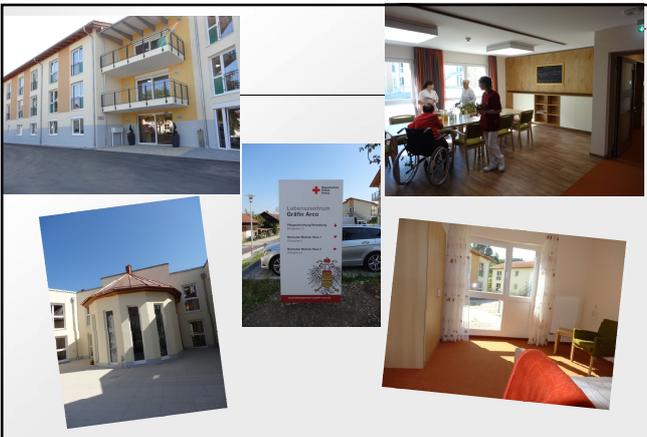




CPB SOLUTIONS...
Projekt- und Baumanagement
für die Gesundheitsbranche
Beratung für Architekten und Bauherren

Lebenszentrum Gräfin Arco in Bad Birnbach





Diakoniestation Kreuztal- Tagespflege



Clarenbachwerk Köln So soll es mal aussehen!

Anhand der Bauleistungen kann man sich schon einmal einen Eindruck davon verschaffen, wie die Häuser nach dem Umbau aussehen werden.



altzentrum Detleib, 2. bis 3. Stockwerk Miete 3-7

Neue Stockwerke und Parkirg
 Neustadt/Weinstraße 12/13-15

Heinrich Pausel Haus
 Neustadt/Weinstraße 12/13-15

Baumaßnahmen Die Projektsteuerung stellt sich vor

Die Projektsteuerung für die anstehenden Baumaßnahmen stellt sich hier allen Bewohnern und Bewaherinnen aber auch unseren Gästen, Angehörigen und natürlich unseren Mitarbeitenden vor.



Stephanie Krieger-Lind
 Projektleiterin

Für die anstehenden Baumaßnahmen des Clarenbachwerks – Alterszentrum Detleib, Häuser Stephanus & Paulus sowie Heinrich Pausel Haus – wollen wir uns Ihnen heute als Projektsteuerer vorstellen.

Wir sind seit vielen Jahren in zahlreichen Neubauten und Sanierungsmaßnahmen an unseren Kunden mit gleichlaufenden Aufgaben unterwegs.

Wir wurden vom Vorstand des Clarenbachwerks im November 2012 mit der Projektsteuerung beauftragt. Wir übernehmen damit die Bauleistungen in einem spannenden Bauvorhaben. Damit koordinieren wir die unterschiedlichen Aufgabebereiche, wie beispielsweise des Architekten, des Statikers, der Brandschutzbeauftragten, Bauleiter, Kostenträger der Einrichtungsleistungen, des Vorstandes, der Geschäftsführung und nicht

zuletzt die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner der Einrichtungen. Die Gründe für die Baumaßnahmen sind Ihnen sicher bekannt: die Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben nach dem Wohn- und Teilhabegesetz für pflegebedürftige Menschen gilt es zu erfüllen, die Anforderungen nach den neuen Eingangsverfahren, nicht zuletzt aber auch die vielen Anregungen der Bewohner und Angehörigen zur Gestaltung von Zimmern und Wohnbereichen.

Mit den ersten Bildern möchten wir Ihnen die Freude auf das „Neue“ vermitteln. Der Weg zu diesem Ziel geht nur gemeinsam mit allen. Auf dieses gemeinsame Miteinander freuen wir uns sehr.

Am Ende dieses Jahres 2014 wünschen wir Ihnen allen eine gesegnete Adventszeit und ein erfülltes Weihnachtsfest!

Ihre Projektleiterin
 Priska Weidt & Jasmin Weidt

Weitere Entwicklungen der letzten Jahre

- ASB Pirna, Pflegeheim 86 Plätze
- Haus Benedikt, Pentling, 77 Plätze
- DRK Jungfernkopf, Kassel, 77 Plätze
- Seniorenzentrum Am Wasserschloss Friedewald, 60 Plätze
- St. Martin, Füssen, 84 Plätze
- Derzeit: K.D. Feddersenstiftung Hamburg, 244 Plätze,
- Clarenbachwerk Köln 330 Plätze usw.
- Phillipine-Sauter-Haus in Neustadt/Weinstraße
- Seniorenzentrum Altenkirchen
- Seniorenzentrum Kaiserslautern
- Mutter Teresa Neuhof bei Fulda
- u.a.m.

Aufgabenstellung

- Entsprechend Erstgespräch am 19.01.2015 in Kleinheubach wird benötigt:
- Fachberatung bei der Umsetzung der strategischen Entwicklung einer Seniorenwohnanlage hinsichtlich der strategischen Gesamtentwicklung einer Daseinsvorsorge für ältere Menschen mit zunehmendem Hilfebedarf;
- Unterstützung bei der konzeptionellen Gesamtgestaltung und der Finanzierung.

Die Gemeinde will an die Hand genommen werden, um das Ziel zu erreichen!

- **1. Ideenphase:**
- Prüfen und Analysieren der Bedarfswerte in Kleinheubach
- Erstellen einer Potenzialanalyse
- Entwicklung der nachhaltigen Geschäftsidee, abgeleitet vom Bedarf, dem Standort, dem Wettbewerb und dem Kapital
- **2. Definitionsphase**
- Erstellen eines Raumkonzeptes
- Suchen eines geeigneten Betreibers (Wettbewerb)
- Suchen eines Investors (Wettbewerb), der zur Realisierung der Gesamtmaßnahme geeignet ist die baulichen Angebote zu nachhaltig wirtschaftlich interessanten Preisen errichtet
- Mitwirkung Gremienbeschlüsse Verkauf Grundstück

Diese Phasen werden evtl. für Investor erbracht...

- **3. Testphase**
- Erstellen Businessplan
- Finanzierungsverhandlungen (Begleitung des Investors)
- Abstimmung mit Notar (Teilungserklärungen)
- Vorbereiten des Verkaufs der Einheiten, Verhandlung mit Produktpartnern (örtliche Banken)
- **4. Realisierungsphase**
- Klassische Projektsteuerung
- wird in der Regel vom Investor selbst geleistet

Phase 1

- Prüfen und Analysieren der Bedarfswerte in Kleinheubach
- Erstellen einer Potenzialanalyse
- Entwicklung der nachhaltigen Geschäftsidee, abgeleitet vom Bedarf, dem Standort, dem Wettbewerb und dem Kapital



Auftrag

- Am 11.02.2015 beauftragte die Gemeinde Kleinheubach, vertreten durch den Bürgermeister Herr Stefan Danninge die CPB CONSOLUTIONS mit der Erstellung einer qualifizierten Standort- und Wettbewerbsanalyse für ein geplantes Wohnprojekt für ältere Menschen in Kleinheubach verbunden mit
- der Inaugenscheinnahme und Bewertung des Standortes hinsichtlich seiner harten, weichen und personenbezogenen Faktoren,
- die Bewertung der Mitbewerber
- Klärung der Fragen zur nachhaltigen Vermarktbarkeit im Einzugsgebiet.
- Die Standort- und Wettbewerbsanalyse nimmt keine rechtliche Würdigung der festgestellten Sachverhalte oder Ergebnisse vor.

Zweckbestimmung

- Die Standort- und Wettbewerbsanalyse wird zur Darstellung des Marktrisikos für den Auftraggeber erstellt. Der Auftraggeber wird mit Hilfe der Standort- und Wettbewerbsanalyse die weitere Entwicklung des Projektes vornehmen. Hierzu soll die Standort- und Wettbewerbsanalyse ein eindeutiges Ergebnis liefern.

Das Grundstück



Bevölkerung

Bevölkerung	Fahrzeit, KFZ 5 Min	Fahrzeit, KFZ 10 Min	Fahrzeit, KFZ 15 Min		Gemeinde
Bevölkerung	3.897	21.583	44.004		3.579
Fläche in km ²	6,19	45,47	148,67		9,49
Bevölkerungs-dichte (EW/km ²)	629,96	474,64	295,99		377,10

Angebote
Stationäre Pflege und Betreutes Wohnen

CPB SOLUTIONS...
 Projekt- und Umsetzungsgesamt
 für die Gesundheitsreform
 Beratung für Kommunen und Betreiber

Erwerbstätigenstruktur

CPB SOLUTIONS...
 Projekt- und Umsetzungsgesamt
 für die Gesundheitsreform
 Beratung für Kommunen und Betreiber

Struktur Erwerbstätigkeit	Fahrzeit, KFZ 5 Min	Fahrzeit, KFZ 10 Min	Fahrzeit, KFZ 15 Min	Gemeinde
Erwerbstätige	1.995	10.820	22.035	1.835
Arbeiter, Auszubildende in diesem Bereich	594	3.220	6.550	547
Anteil Arbeiter, Auszubildende in diesem Bereich (%)	29,80	29,76	29,73	29,81
Angestellte, Beamte, Auszubildende in diesem Bereich	1.149	6.237	12.712	1.057
Anteil Angestellte, Beamte, Auszubildende in diesem Bereich (%)	57,61	57,64	57,69	57,60
Selbständige und mithelfende Familienangehörige	251	1.363	2.774	231
Anteil Selbständige und mithelfende Familienangehörige (%)	12,59	12,60	12,59	12,59

Prognose Pflegebedürftige im Einzugsgebiet

CPB SOLUTIONS...
 Projekt- und Umsetzungsgesamt
 für die Gesundheitsreform
 Beratung für Kommunen und Betreiber

Pflegebedürftige (alle Arten der Betreuung) - gesamt	Fahrzeit, KFZ 5 Min	Fahrzeit, KFZ 10 Min	Fahrzeit, KFZ 15 Min	Gemeinde
gesamt – 2010	97	603	1.218	82
gesamt – 2015	108	676	1.376	96
gesamt – 2020	118	738	1.507	108
gesamt – 2025	127	790	1.611	118
gesamt – 2030	135	830	1.686	126
gesamt – 2035	143	859	1.740	132
Entwicklung gesamt 2010 bis 2035 in %	47,4	42,5	42,9	61,0

PKW-Bestand

PKW-Bestand	Fahrzeit, KFZ 5 Min	Fahrzeit, KFZ 10 Min	Fahrzeit, KFZ 15 Min		Gemeinde
Pkw (privat) gesamt	2.071	11.540	23.398		1.892
Pkw (privat) pro Haushalt	1,22	1,19	1,18		1.21
Pkw (privat) pro Einwohner	0,53	0,53	0,53		0,53

Erkenntnisse

- In Kleinheubach lebt man gerne, zwischen Odenwald und Spessart, idyllisch am Mainufer
- Die Bürger von Kleinheubach sind tüchtig, sie verdienen gutes Geld, man hat sich eingerichtet
- Man möchte im Alter am liebsten hier bleiben, aber es soll ein adäquates Angebot geben

Ergebnis

- In Kleinheubach werden 32 Wohnungen für Betreutes Wohnen nach DIN 77800 sowie 15 Tagespflegeplätze benötigt.
- Das Wohnungs- und Betreuungsangebot kann auch gemixt werden, wie beispielsweise 20 Wohnungen des Betreuten Wohnens und 12 Wohnplätze in einer Senioren WG.

Ergebnis

- Ein solcher Neubau wird sich aus Sicht der Gutachter auf dem Markt behaupten.
- Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Architektur gefällig und bezahlbar wird, und ein geeigneter Dienstleister (Kümmerner) gefunden wird.
- Architektur und Städtebau mit Einbindung des kleinen Bachlaufes bei Klärung des Baurechts und die Suche nach einem dienstleistungsbereiten Kümmerner sind nach Bekanntgabe dieses Gutachtens die nächsten Schritte.
- Auch die Schaffung weiterer niederschwelliger Angebote (Seniorentreff, Mittagstisch) ist sinnvoll und wird unsererseits empfohlen. Mit einem zu bildenden Arbeitskreis könnten nun Festlegungen zur Barrierefreiheit des Grundstückes und dem Raumprogramm der Wohnangebote getroffen werden.

Arbeitskreis

- ein fest definierter Kreis
- sich einbringen und mitwirken
- Termine:
 - 18.06.2015, 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr
 - 10.07.2015: 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr
 - 24.07.2015: 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr
 - 30.07.2015: 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Aufgabenstellung

- Festlegung der Grundstückskriterien
- Festlegung der baulichen Kriterien
 - Betreutes Wohnen
 - Tagespflege
- Festlegung der Projektschritte zur Realisierung (z.B. Wettbewerbe, Budgetfragen, rechtliche Fragen)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Zusammenfassung & Ausblick
Fragen, Anmerkungen, Diskussion...





Ihre Ansprechpartner

- Joachim Vetter
CPB CONSOLUTIONS GmbH & Co.KG
Wiesenweg 5, 56472 Hardt
- Fon 02661 94 95 86
Fax 02661 93 97 58
- vetter@cpb-gmbh.de
- www.cpb-gmbh.de





Ihre Ansprechpartnerin

- Frauke Weiß
CPB CONSOLUTIONS GmbH & Co.KG
Wiesenweg 5, 56472 Hardt
- Fon 02661 94 95 86
Fax 02661 93 97 58
- weiss@cpb-gmbh.de
- www.cpb-gmbh.de