

CPB GmbH & Co.KG Wiesenweg 5, 56472 Hardt

Projektentwicklung und Projektsteuerung  
Gebäude-Checks  
Potenzial- und Betriebsanalysen  
Standort- und Wettbewerbsanalysen  
Gebäudemanagement  
Strategie- und Prozessberatung stationäre  
Altenpflege



Stand 02.08.2015

# Seniorenwohnanlage und Tagespflege in Kleinheubach



## Ergebnisreport

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.

### **2.1. Vorgehensweise in Kleinheubach- Stufen der Projektentwicklung**

Das Projekt in folgenden Stufen entwickelt:

1. Ideenphase (Arbeitskreis, 1. Treffen am 10.07.2015)
2. Definitionsphase (Konzeptprüfung, erster Businessplan)
3. Testphase (Finanzierung, Fortführung Businessplan, Festlegung Investor)
4. Realisierungsphase (Bau der Anlage)

## **2.2. Bürgerbeteiligung**

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), Waltraud Dick (Großheubach, PDL), Silvia Kummer (Kleinheubach), Frau Kopmann-Wöber (Kleinheubach), Frau Zöllner (Großheubach, Betreiberin Seniorenwohnanlage), Frau Wirl (Kleinheubach), Frau Fischer (GR, Kleinheubach)

### 3 Festlegungen Raumprogramm

#### 3.1. Tagespflege

##### Raumprogramm Tagespflege

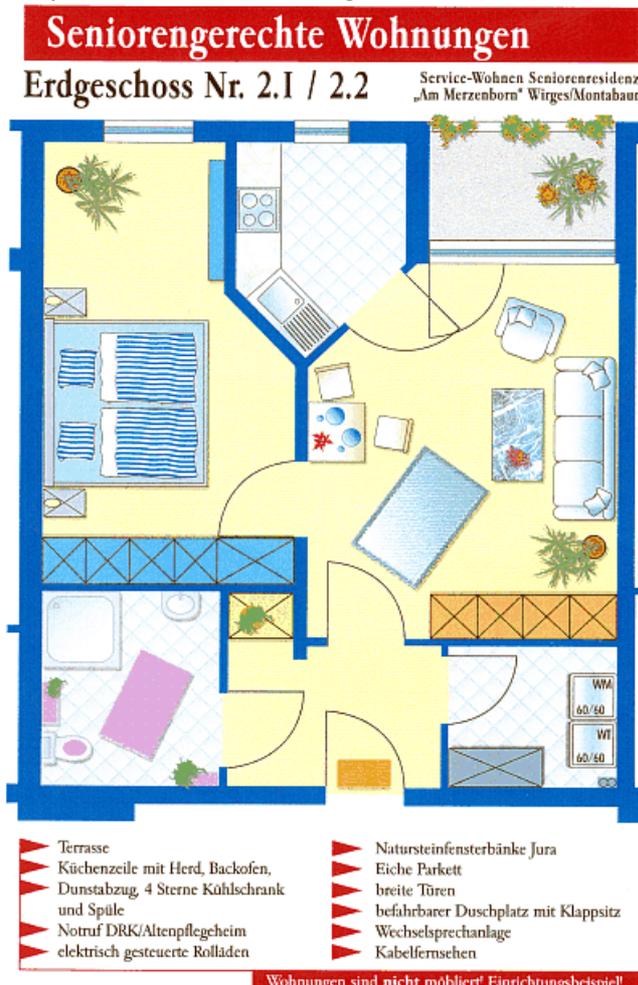
Pos	Art des Raumes	Größe	Anzahl	Summe	Beschaffenheit
	Windfang	6	1	6	
	Foyer	16	1	16	gemeinsame Nutzung mit Sozialzentrum???
	Flur	45	1	45	Garderobe, Wertfächer
	Aufenthaltsraum	60	1	60	Tische, Stühle mit Lehne, 2 Sitzler, Einsitzer, Schrank,
	Ruheräume	16	2	32	
	Aktivraum	18	1	18	TV, Tische, Stühle, Wasseranschluss, CAT 7 Duplex 2 x
	WC Damen, Herren Gäste	8	1	8	
	WC Damen und Herren Mitarbeiter	4	1	4	
	WC Behinderte	6	1	6	DIN 18040 Teil 2 R
	Pflegebad	14	1	14	Pflegewanne vorrüsten, WC, Dusche, Waschbecken, Liege
	Küche	12	1	12	ausgestattet mit Herd, Backofen, Herd 5 Platten, Kühlschrank 180 l, Spülmaschine, halbgewerblich, Handwaschbecken, 1,5 Becken, Abzugshaube, Unterschränke, Oberschränke,
	Speisekammer	5	1	5	
	Schmutzraum	4	1	4	Müllsammelstelle, Fäkäspüle, Ausgussbecken, Besenschrank
	Hauswirtschaftslager	6	1	6	Reinigungswagen, Regal für WC-Papier, Hygieneartikel...
	Dienstzimmer	10	1	10	2 Arbeitsplätze
	Sozialraum, Dusche, WC	8	2	16	Spind, Stuhl..
	Lageraum Pflege	6	1	6	Regal, Steckdosen für Ladegeräte
				0	
				268	Anzahl Plätze: 15; Fläche je Platz = 18 m <sup>2</sup>

### 3.2. 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			

Beispiel einer Musterwohnung:



### 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 Rollstuhl	60	2			
35	Vorflur	5	2	10	Zugang zu Bad, Wohnzimmer, Kammer, Flur	
36	Bad	0		0	Türen 102 cm, DIN 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 normal	75	8			
46	Vorflur	6	8	48	Zugang zu Bad, Wohnzimmer, Kammer, Flur	
47	Bad	5,5	8	44	Türen 102 cm, DIN 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 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 Betreutes Wohnen						2712,5

## 2.3. Raumprogramm Sozialzentrum

### Raumprogramm Sozialzentrum

Pos	Art des Raumes	Größe	Anzahl	Summe	Beschaffenheit
	Windfang	0	1	0	
	Foyer	16	1	16	
	Bistro	12	1	12	
	Produktionsküche	40	1	40	
	Spülküche	12	1	12	
	Küchenleiterbüro	8	1	8	
	Sozialraum	12	1	12	Dusche, WC
	Küchenvorbereitung	6	1	6	
	Trockenlager	8	1	8	
	Kühlräume	16	1	16	Mopro, Wurst/Käse, Gemüse, TK
	Hygieneschleuse, Eingang Ware und Ausgang Essen	10	1	10	
	Konfiskatkühler	4	1	4	
	Flur	40	1	40	
	Getränkelerager	12	1	12	
	Pflehehilfsmittellager für Diakonieverein	12	1	12	
	Restaurant/Saal	90	2	180	Essen, Gymnastik, Vorträge, kombiniert mit Bistro, und Küche
	Stuhllager	10	1	10	Stapelstühle
	Büro Kümmerer	12	2	24	
	WC-Anlagen	12	2	24	
	Hausmeisterwerkstatt	16	1	16	
	Hausmeistermagazin	10	1	10	
	Hausmeister WC	4	1	4	
	Behinderten WC	6	1	6	
	Therapieraum	24	1	24	für diverse Therapeuten
	Fitnessraum	40	1	40	fakultativ, mit Außenanlage gekoppelt, mit eingebautenn Geräten
	Gymnastikraum	150	1	150	Tanz, Gymnastik, Thai Shi, Zumba, Erobic, Beschallung, Licht, Weichboden
	Sanitärbereich Fitnessraum	12	1	12	Dusche, WC
				708	

- Erschließungen und Zuwegungen



## 4 Festlegungen Betriebskonzept

Das Betriebskonzept ist abhängig von der späteren Betreiberin.

Folgende Varianten sind möglich:

1. Betreiberin wird auf dem Markt gesucht: lokal, national (privatgewerbliche, Wohlfahrtsverbände wie BRK, Caritas, Diakonie, ASB, AWO). Durch eine gezielte Ausschreibung kann auch ein Wettbewerb ausgelöst werden.
2. Die Kommune wird Betreiberin.
3. Die Bürger von Kleinheubach nehmen gemeinsam die Aufgabe wahr und gründen einen Verein, eine Stiftung, eine Genossenschaft.

Den größten Einfluss auf das spätere Konzept hat die Variante 3; diese Variante lässt den größten Spielraum zu.

- Betreutes Wohnen

Das Betriebskonzept Betreutes Wohnen orientiert sich an der DIN 77800. Diese schreibt vor, dass folgende Kriterien zu erfüllen sind:

Grundleistung des Wohnraums:

- Barrierefreiheit nach DIN 18040 Teil 2
- Mietvertrag, der nicht wegen Eigenbedarf gekündigt werden darf
- Mietvertrag ohne Verpflichtung der Abnahme von Wahlleistungen

Grundleistung der Betreuung

- 24-stündiger Hausnotruf
- Sicherstellung der Wohlbefindlichkeitskontrolle
- Abarbeitung der nichtplanbaren Leistung
- Durchführen von Sprechstunden

Der Mieter einer Wohnung schließt somit einen Mietvertrag mit dem Vermieter und einen Betreuungsvertrag mit dem Kümmerer ab. Jeder Mieter hat die Wahlfreiheit, welche Wahlleistung er annehmen möchte (z.B. Mithilfe bei der Morgentoilette, Reinigen der Wohnung, Lieferung der Mahlzeiten und Getränke).

- Tagespflege

Die Betreiberin der Tagespflege benötigt eine Zulassung für eine teilstationäre Einrichtung und muss hierzu die Vorgaben der AOK Bayern zur Betreibung einer Tagespflege berücksichtigen.

Vorgabe:

## 1. Rahmenbedingungen zur Planung

Die für die Planung einer Tagespflegeeinrichtung relevanten räumlichen Rahmenbedingungen seien hier kurz zusammengefasst:

- Die Tagespflege-BesucherInnen sind in der Regel noch relativ mobil, also nicht bettlägerig, vielfach jedoch gehbehindert (Rollstuhlfahrer) und mit steigender Tendenz altersverwirrt.
- Die NutzerInnen bedürfen im wesentlichen einer sozialen Betreuung, daneben allerdings auch bis zu einem gewissen Grad einer körperlichen Pflege. Der Tagesablauf wird bestimmt durch gemeinsame Mahlzeiten mit den dazugehörigen Vor- und Nachbereitungstätigkeiten, Beschäftigungsangeboten verschiedener Art (Unterhalten, Musikhören, Vorlesen usw.), Ruhe- und Erholungspausen, pflegerischen Angeboten, therapeutischen Übungen in der Gruppe oder als Einzeltherapie, Ankunft und Abholende BesucherInnen.
- All diese Aktivitäten sollen in den Räumen der Tagespflege möglich sein. Das Raumprogramm muss demnach umfassend sein, wenn die Tagespflege als eigenständige Einrichtung betrieben werden soll. Falls die Tagespflege an eine stationäre Einrichtung angebunden wird, können ohnehin vorhandene Raumangebote teilweise mitgenutzt werden (z.B. Gymnastikraum).
- Der Standort für die Tagespflege muss entsprechend dem örtlichen Bedarf sorgfältig ausgewählt werden. Er sollte von dem anzusprechenden Nutzerkreis gut erreichbar sein. Die Anfahrtszeiten sollten 30 Minuten nicht überschreiten.

### Raumprogramm für 10 – 15 Nutzer

Grundstück/ Außenanlagen

Das Tagespflege-Heim muss einen leicht auffindbaren, sicher zu erreichenden Zugang haben. Für Fahrzeuge ist eine direkte Vorfahrt mit Stellplatz notwendig, außerdem sollten für MitarbeiterInnen Parkmöglichkeiten vorhanden sein. Der Zugang für Fußgänger sollte vom Fahrweg deutlich getrennt sein. Wichtig sind eine gute Beleuchtung, die Vermeidung von Stufen und, wenn nötig, Orientierungshilfen mit eindeutigen Hinweisschildern. Der Eingang sollte durch ein Vordach wettergeschützt sein.

Die Außenanlagen können bei entsprechender Gestaltung das Raumangebot und damit den Aktionsradius der NutzerInnen sinnvoll ergänzen. Bei schönem Wetter können Bewegungsübungen an der frischen Luft, Spaziergänge und Kaffeestunden im Garten stattfinden. Es kann auch Bestandteil des therapeutischen Konzeptes sein, die Tagespflege-BesucherInnen an der Gartenpflege zu beteiligen. Im Hinblick auf den hohen Anteil altersverwirrter Menschen sollte der Gartenbereich durch entsprechenden Anpflanzungen nach außen geschützt sein.

Eingangsbereich (ca. 20 m<sup>2</sup>) Wünschenswert ist eine ebenerdige Erschließung der Tagespflege von außen, d.h., die Lage im Erdgeschoss wegen des problemlosen Zugangs und der Möglichkeit, eine evtl. vorhandene Gartenfläche mitzubenutzen. Der Eingang muss windgeschützt sein, also möglichst mit vorgeschaltetem Windfang, der genügend Platz auch für Rollstuhlfahrer bietet. Aus Platzgründen und wegen der leichteren Benutzbarkeit sind automatische Schiebtüren von Vorteil.

Eine Lage im Obergeschoss erfordert selbstverständlich eine behindertengerechte Erschließung (DIN 18025 Teil 1).

Im Eingangsbereich ist zunächst eine Garderobe vorzusehen. Einzelne, abschließbare Spinde für jeden Besucher sind von Vorteil, weil damit die so bestehende Verwechslungsgefahr ausgeschlossen wird. Zusätzlich ist eine offene Garderobe, z.B. für regennasse Kleidung und Schuhe sinnvoll, außerdem ein großer Spiegel mit Konsole, Hutablage, Schirm- und Stockständer, Abstellmöglichkeit für Rollstühle und Gehhilfen.

Vor der Garderobe muss genügend Bewegungsfläche zum An- und Ausziehen vorgesehen werden, dabei sind Rollstuhlfahrer und hilfebedürftige Menschen zu berücksichtigen. Deshalb sollte auch eine Sitzmöglichkeit eingeplant werden. Wenn die Fläche im Eingangsbereich es erlaubt, sollte hier auch eine Sitzecke mit Sesseln vorgesehen werden, möglichst mit direktem Blick auf den Vorplatz (für die Zeit vor dem Abgeholtwerden). Im Eingangsbereich

sollten außerdem Informations- und Orientierungshilfen wie Schwarzes Brett, Uhr, evtl. Kalender, jahreszeitlich bezogene Dekorationen, Fotos usw. vorhanden sein. Im Windfang sollte eine Schmutzfängermatte eingelassen werden.

*Aufenthaltsbereich (insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>)*

*Er bildet den Kernpunkt der Tagespflege, in dem Tagespflege-BesucherInnen und MitarbeiterInnen die meiste Zeit ihres Aufenthaltes in der Tagespflege verbringen. Hier werden, ähnlich wie in einer großen Familie die Mahlzeiten eingenommen, und hier findet ein Großteil der angebotenen Aktivitäten statt. Der Aufenthaltsbereich gliedert sich in einen Essraum, der auch als Aufenthaltsraum und für Therapiezwecke genutzt wird, und in einen Wohnraum, der im Gegensatz zu der aktiven Aufenthaltszone einen eher ruhigen Rückzugsbereich darstellt. Wegen des i.d.R. knapp bemessenen Personalschlüssels empfiehlt es sich, die Räume ineinander übergehend zu planen, so dass sie einen gemeinsamen Aufenthalt aller ermöglichen, die Betreuung für die MitarbeiterInnen überschaubar bleibt und dennoch eindeutig Raumzonen zu bilden sind. Abtrennungen für unterschiedliche Gruppierungen sollten möglich sein.*

*Der Ess- und Aufenthaltsraum und Therapieraum (ca. 40 m<sup>2</sup>)*

*Der Ess- und Aufenthaltsraum sollte mit bequemen Armlehnstühlen und mehreren kleinen Tischen, die miteinander zu größeren Gruppen kombiniert werden können, möbliert werden. Sinnvoll für Veranstaltungen mit Angehörigen sind außerdem zusätzliche Stühle, die als Stapelstühle im Abstellraum aufbewahrt werden können. Diese Stühle sind auch für Stuhlgymnastik geeigneter als die Armlehnstühle. Hinzu kommen Geschirrschrank, Anrichte, Regalwand für Bastel- und Therapiematerial, Dia-Vorrichtung. Wenn der Aufenthaltsbereich genügend groß ist, erübrigt sich ein separater Therapieraum, es sei denn, Krankengymnastik und Bewegungstherapie stellen einen konzeptionellen Schwerpunkt in der Tagespflege dar. Für Einzeltherapie könnte der Ruheraum mitbenutzt werden.*

*Der Wohnraum (ca. 30 m<sup>2</sup>)*

*Der Wohnraum ist mit Sesseln und Sofas auszustatten. Er sollte gemütliche Gesprächs- und Spielrunden und auch Entspannung ermöglichen. Hierzu gehört eine Schrankwand für Bücher und Spiele, eine Musikanlage, evtl. auch ein Fernsehgerät (wobei die Notwendigkeit hierfür nicht unbedingt besteht). Der Wohnraum wird auch als Ruhezone, z.B. nach dem Essen genutzt; deshalb sollten die Sessel in Liegeposition verstellbar sein, die Sofas möglichst als Dreisitzer vorgesehen werden (Mittagsschläfchen).*

*Küche (ca. 20 m<sup>2</sup>)*

*Die Küche ist in Verbindung mit dem Essraum zu planen, sollte für die BesucherInnen leicht zugänglich und möglichst einsehbar sein, um die Tagespflege-NutzerInnen in die dort stattfindenden hauswirtschaftlichen Aktivitäten mit einzubeziehen. Hierdurch können lebenspraktische Verrichtungen trainiert werden, die das Verbleiben in der eigenen Wohnung unterstützen, außerdem spielt auch das kommunikative Element eine wichtige Rolle. Daher sollte die Küche ausreichend Platz bieten für Tisch und Stühle, Arbeitsflächen zum gemeinsamen Vor- und Nachbereiten der Mahlzeiten sowie zweckmäßig und funktionsgerecht ausgestattet sein. Eine streng behindertengerechte Ausstattung ist oftmals nicht möglich und auch nicht unbedingt notwendig, da i.d.R. auch zu Hause Kompromisse gefunden werden müssen. Zur Ausstattung gehören ein normaler Elektroherd, Backofen mit herausfahrbarem Wagen, ein Kühlschrank mit Tiefkühlfach (bei Belieferung mit Tiefkühlkost zusätzlich Tiefkühl- und Auftaumöglichkeiten/ Mikrowelle), eine Geschirrspülmaschine neben der normalen Spüle, außerdem Stauraum für Geschirr, Töpfe, Küchenutensilien, Vorräte.*

*Ruheraum (ca. 20 m<sup>2</sup>)*

Für etwa 1/3 der Tagespflege-BesucherInnen soll die Möglichkeiten zur Mittagsruhe (im Liegen) gegeben sein. Hierfür sollte ein separater Raum vorgesehen sein, der anstelle von Betten auch mit Klappliegen oder Schrankbetten ausgestattet werden kann. Weiterhin notwendig sind Kleiderhaken, kleine Ablagetische, einige Stühle, evtl. auch ein Einbauschränk. Der Ruheraum kann, wenn er nicht als solcher benötigt wird, auch für andere Zwecke genutzt werden, z.B. für Einzeltherapie, MitarbeiterInnen- oder Angehörigengespräche oder er kann abends an Selbsthilfegruppen vermietet werden.

Bad (ca. 18 m<sup>2</sup>)

Oftmals haben Tagespflege-BesucherInnen zu Hause nicht die Möglichkeit zu baden, oder sie benötigen Hilfe beim Baden. Schon aus diesem Grunde ist das Vorhalten eines Badeszimmers in der Tagespflege sinnvoll und notwendig. Darüber hinaus treten häufig Situationen auf (z.B. bei Inkontinenz), wo jemand gewaschen und umgekleidet werden muss. Das Bad sollte mit einer Wanne (idealerweise eine hydraulische Pflegewanne), einem Duschplatz, WC und Waschtisch behindertenfreundlich ausgestattet sein. Weiterhin benötigt werden Schränke für Handtücher und Pflegeartikel (evtl. auch für Ersatzwäsche für die BesucherInnen), Sitzgelegenheit und Ablagemöglichkeit für Kleidung, Platz für Rollstuhl oder Hilfsgerät.

Dienstraum (ca. 20 m<sup>2</sup>)

als Pflegedienstraum, Büro und Besprechungszimmer. Hier werden Verwaltungs- und Pflegearbeiten erledigt, Gespräche mit MitarbeiterInnen und Angehörigen geführt. Entsprechend muss die Möblierung ausgerichtet sein, d.h. Schreib- und Arbeitsplatz, Aktenschrank, Regale, Telefon, Pflegedokumentation, Sitz- und Besprechungsecke.

WC-Anlage (ca. 14 m<sup>2</sup>)

Für die Tagespflege-BesucherInnen sind 1 Damen- und 1 Herren-WC, jeweils mit Vorraum, sowie ein Behinderten-WC vorzusehen. Alternativ wären statt dessen auch 2 behindertengerechte WCs (für Damen und Herren) ausreichend.

Für das Personal ist ein separates WC erforderlich.

1. Eingangsbereich ca. 20 m<sup>2</sup>
2. Aufenthaltsbereich ca. 70 m<sup>2</sup>
- 2.a Ess-/ Aufenthaltsbereich ca. 40 m<sup>2</sup>
- 2.b Wohnraum ca. 30 m<sup>2</sup>
3. Küche ca. 20 m<sup>2</sup>
4. Ruheraum ca. 20 m<sup>2</sup>
5. Bad ca. 18 m<sup>2</sup>
6. Putzmittel/ Ausguss ca. 4 m<sup>2</sup>
7. Abstellraum ca. 10 m<sup>2</sup>
8. Dienstraum ca. 20 m<sup>2</sup>
9. WC-Anlage ca. 14 m<sup>2</sup>

Zusammenstellung des Raumprogramms (10-15 Plätze)

Ermittlung der Flächenwerte

Nutzfläche NF = ca. 200 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche (Flure) VF ca. 20 % ca. 40 m<sup>2</sup>

Nettogrundfläche NGF= ca. 240 m<sup>2</sup>

Tabelle 4: Ermittlung der Flächenwerte

Dies entspricht bei 10 bis 15 BesucherInnen einer Nettogrundfläche von 16 bis 24 m<sup>2</sup> je Person.

Literatur: AOK Bayern mit Hinweis auf Positionspapier KDA, Coburg 2015

- Erschließungen und Zuwegungen

Der Arbeitskreis hat folgende Kriterien festgelegt:

Das gesamte Grundstück incl. der Gebäude soll das Prädikat Barrierefrei gemäß DIN 18040 erhalten. Damit soll zu Ausdruck gebracht werden, dass alle Nutzer dieser Anlage ein stolperkantenfreies Grundstück vorfinden und dort in großer Selbständigkeit ihren Bewegungsraum finden. Das Grundstück soll die angrenzenden Straßen verbinden, soll zum Treffpunkt und Verbindungselement zwischen der Wohngemeinde, Schule und Verwaltung werden und als offenes Ensemble geplant werden.

Die Wege sollen so breit sein, dass Begegnungsverkehr mit Rollatoren und Rollstühlen möglich ist. Der Weg, der sich am Rohrbach entlang schlängelt soll bestenfalls bis ins Fischgässle reichen. Wasserspiele, ein Seniorenspielplatz bzw. Generationentreff, gesäumt von Hochbeeten und Pflanzkübeln soll zur Gestaltung dienen. Im Arbeitskreis sprach man vom Highway 66+ und dem autorfreien Grundstück. Sollte ein Nutzer der Anlage in Not geraten und fremde Hilfe benötigen, können sogenannte Notruf-Buzzer an markanten Stellen angebracht werden.

- Betriebskonzept Sozialzentrum

Das Sozialzentrum soll ein Treffpunkt für Bürger aus Kleinheubach werden, die sich aufgrund Ihres Alters oder Ihrer Interessen unabhängig vom Alter hier treffen. Daher ist der Name "Sozialzentrum" zunächst nur ein Arbeitstitel.

Das Angebot soll gemäß den Vorstellungen des Arbeitskreises folgende Kriterien erfüllen: Angebot Mittagessen im Sinne einer Frischküche mit seniorenrechtlicher Ernährung unter Einhaltung der HACCP-Vorgaben der EU;

die Öffnungszeiten sollen werktäglich von 11:00 Uhr bis 18:00 Uhr und am Wochenende bei Bedarf stattfinden. Es soll dort Vorträge für alle Generationen stattfinden, das Weitergeben von Know-how, wie Rezepte oder die Haltbarmachung von Lebensmitteln von älteren an jüngere Generationen weitergegeben werden, es soll ein Wellnessangebot entwickelt werden, Themen wie Gesundheit und Wohlbefinden auch im hohen Alter stehen dort im Fokus der Nutzung.

## 5 Kosten

Mit dem Raumprogramm wird die Kostenschätzung über die Massen vorgenommen. Hierbei wird ein guter, zeitgemäßer und nachhaltiger Baustandard angesetzt.

	Plätze	Fläche	BGF in m <sup>2</sup>	Aufteilung in %	antl. Kosten
			0	0	- €
Bau Betreutes Wohnen		2.713	3146,5	74	5.506.375,00 €
Bau einer Tagespflege	15	268	310,88	7	544.040,00 €
Bau einer Sozialzentrum		708	821	19	1.437.240,00 €
			4278,66	100	7.487.655,00 €

Es gilt nun, im nächsten Schritt die Plausibilität der Kosten darzustellen, um den Bürgern von Kleinheubach ein attraktives Angebot vorzuhalten.

Dabei muss zunächst die Frage des Investors geklärt werden.

Folgende Varianten sind möglich:

- Einzelinvestor (Ausschreibung, gezielte Ansprache, Renditeerwartung meist 6-8%)
- Wohnungsbaugesellschaft (gemeinnützig oder gewerblich, Ausschreibung, gezielte Ansprache, haben große Erfahrung im Bau solcher Anlagen, die Einflussnahme der Bürgerschaft wird begrenzt, Renditeerwartung zwischen 5-8%),
- Genossenschaft
- Stiftung (Bürgerstiftung, Stiftungsgründung, Satzung, Stiftungsaufsicht, Stiftungstreuhanderin, Kontrollorganschaften, hohe Mitwirkung der Stifter möglich, Steuervorteile der Gründungsstifter und der Zustifter, Renditeerwartung 3-5%)

Sobald alle Faktoren des Betreibers und Investors bekannt sind, erstellt die CPB einen Businessplan, der eine der Grundlagen der weiteren Beschlüsse sein wird.

## 6 Umsetzung des Gesamtprojektes

Der Arbeitskreis empfiehlt folgende Vorgehensweise:

### **Durchführen eines eingeschränkten, gutachterlichen Architektenwettbewerbs:**

Votum: Der Arbeitskreis empfiehlt dem Gemeinderat folgende Vorgehensweise:

Die Gemeinde Kleinheubach führt gemäß dem Vorschlag des Arbeitskreises Seniorenwohnen einen eingeschränkten, gutachterlichen Architektenwettbewerb durch. Ziel ist es, einen geeigneten Architekten zu finden, der das Raumprogramm städtebaulich und prozessorientiert unter Einhaltung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen realisieren kann. Dabei sollen 5-10 Büros bundesweit angeschrieben werden.

Die Architekten müssen nachweisen, dass sie

- in den letzten 5 Jahren 2 Projekte mit dem Prädikat barrierefrei nach DIN 18040 realisiert haben,
- diese Referenzen mit den jeweiligen Ansprechpartnern benennen möchten,
- mehr als 500.000.-€ Umsatz in den letzte 3 Jahren tätigen konnten,
- und die deutsche Sprache verstehen.

Das Preisgeld soll wie folgte ausgelobt werden:

der Sieger bekommt den Auftrag der Planung (LP 1-4 nach HOAI),

der zweite Sieger erhält ein Preisgeld von 3.000.-€, der dritte Sieger erhält ein Preisgeld von 2.000.-€.

### **Die Suche des Betreibers ist der zweite Vorschlag des Arbeitskreises an den Gemeinderat.**

Votum:

Auf der Suche nach dem Generalanmieter bzw. Betreiber schlägt der Arbeitskreis folgende Vorgehensweise vor: Im Umkreis von 100 km werden alle Betreiber von Seniorenwohnanlagen und ambulanten Pflegedienste angeschrieben und erhalten die Möglichkeit, ihr Interesse innerhalb von 3 Wochen nach Zugang des Schriftstückes zu bekunden. Die eingegangenen Bekundungen werden aufgelistet. Jeder Interessent erhält dann die Konzeption und kann ein entsprechendes konzeptionelles Angebot abgeben.

Danach erfolgt die Auflistung der Angebote. Eine Jury, deren Zusammensetzung noch bestimmt werden muss, wird dann in einem persönlichen Kennenlernen den Betreiber bewerten. Der Betreiber mit der höchsten Punktzahl erhält dann den Zuschlag.

Die Bewertung erfolgt nach einem Bewertungsschema des Fraunhoferinstituts. Die Moderation der Jury und die Ausarbeitung der Bewertung erfolgt mit Unterstützung der CPB.

### **Suche des Investors**

Als dritten Vorschlag des Arbeitskreises an den Gemeinderat soll wie folgt verfahren werden:

Der Arbeitskreis hat bei der Suche nach einem geeigneten Investor eine erste favorisierte Lösung ins Visier genommen: die Bürgerstiftung.

Der Gemeinderat wird dieses erste Votum zur Prüfung der Möglichkeit zur Gründung einer Bürgerstiftung zur Kenntnis nehmen und ermöglicht die Möglichkeit zur Prüfung und Machbarkeit. Hierzu soll mindestens ein geeigneter Wirtschaftsprüfer, der sich im Stiftungsrecht auskennt, hinzugezogen werden.

Mit diesem Konzept kann nun der Gemeinderat mit seinen Beschlüssen die Umsetzung der Ergebnisse aus dem Arbeitskreis hinterfragen und würdigen.

Damit ist die erste Stufe der Projektentwicklung (Ideenphase) abgeschlossen.

Nach den Beschlussfassungen, deren Ausgang heute offen ist, kann die Definitionsphase mit Plänen, Zahlen, Fakten beginnen.

Wir, die CPB, bedanken uns bei allen Beteiligten für das konstruktive und ergebnisorientierte Miteinander. Wir freuen uns nun, Sie alle bei dem nächsten Schritt begleiten zu dürfen.

Hardt, den 01.08.2015

∇

Joachim Vetter