

Zusammenfassung der Ergebnisse 2022-08-25

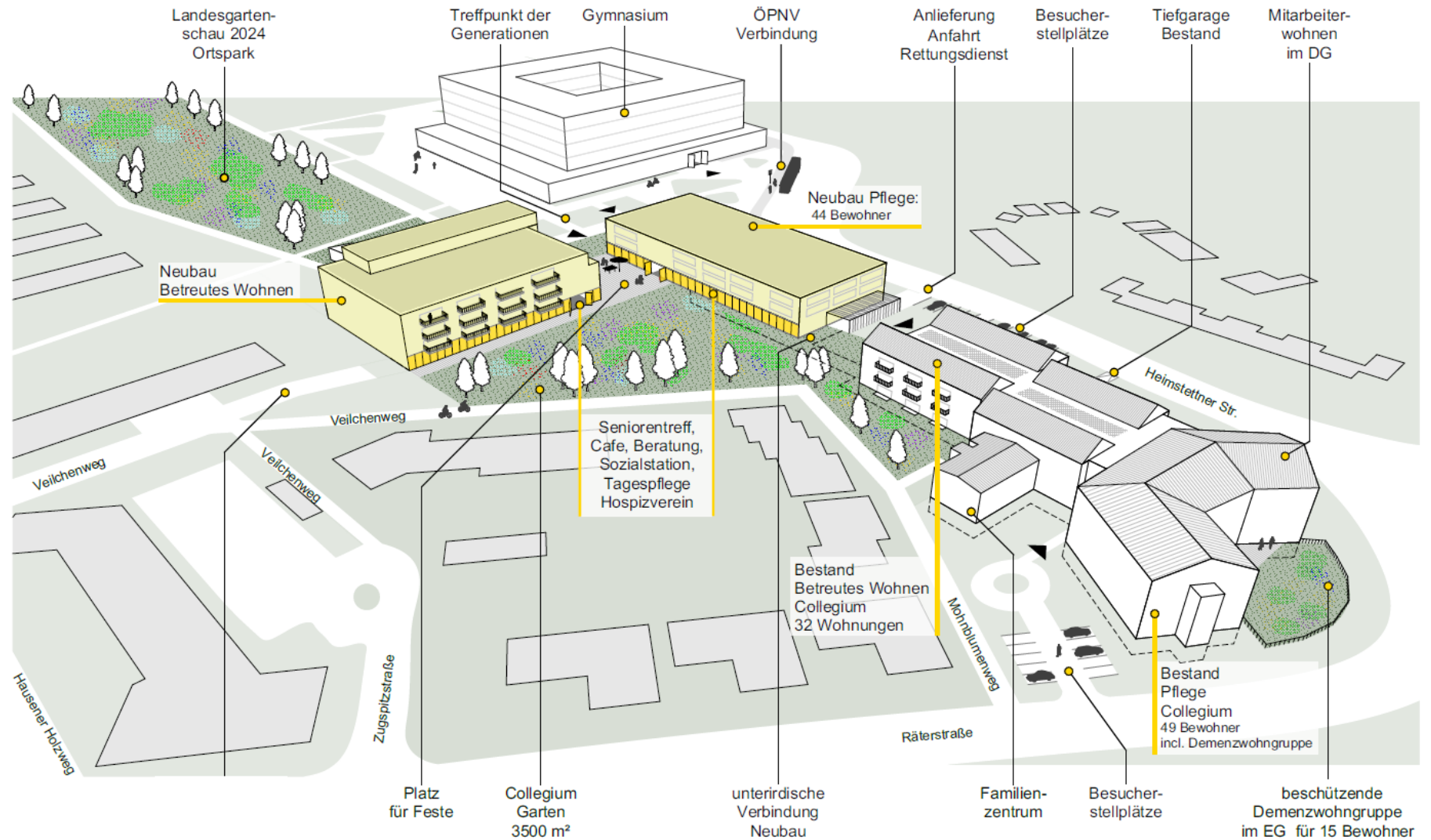


Lph 0 – Erarbeitung einer Planungsgrundlage für eine Betreute Wohnanlage und eine stationäre
Einrichtung der Pflege im B-Plan Nr. 100 für das Projekt Kirchheim 2030

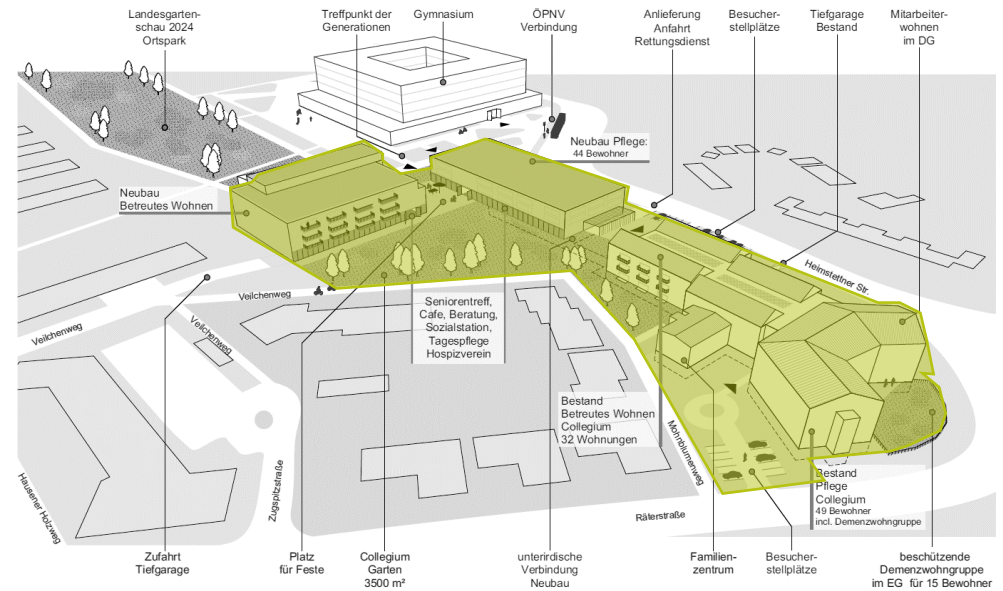
„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“

Bearbeitungszeitraum September 2020 bis Juni 2022

„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“



Grundlagen „Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“



Grundlagen Ergebnisse SAGS-Studie

- Ausbau Betreutes Wohnen zuhause
- Essen auf Rädern fehlt in Kirchheim
- Mehrgenerationenhäuser und Beschützende Einrichtung fehlt
- „Welche Wohnform kommt für Sie in Frage“ - Mehrfachnennung möglich
 - ca. 40 % barrierefreie Wohnung
 - ca. 60 % Wohnen mit Ansprechpartner
 - ca. 7 % Hausgemeinschaft mit Gleichaltrigen
 - ca. 20 % Mehrgenerationenhaus
- „Bei Pflegebedürftigkeit würde ich am Liebsten....“
 - Zu Hause Wohnen bleiben ca. 80 %
 - In andere Wohnform umziehen ca. 12%

Grundlagen Bescheid FQA Collegium 2000

Wesentliche Punkte

Bis 2026

- Einzelzimmer zu klein (7 Zimmer)
- Doppelzimmer zu klein (1 Zimmer) – Wird bereits als Einzelzimmer genutzt

bis 2030

- 25 % R-Quote
- Umbau Bäder (17 Bäder)

Grundlagen Bürgerbeteiligung

Ergebnisse des Dialogverfahrens vom 19.11.2020

Nr.	Thema	Anregungen / Fragen	Stellungnahme	Weitere Schritte		
				nein	ja	wenn ja, welche
1	Datengrundlage / Bedarf	1.1 Demographische Daten zur Verfügung stellen	wurden am 19.11.2020 vorgestellt, SAGS - Studie	X		
		1.2 Deckt die Fläche im B-Plan den Bedarf?	die zukünftige Größe der stationären Einrichtung mit ca. 93 Plätzen wird seitens der Einrichtungsleitung als zukunftsorientiert angesehen, insbesondere im Hinblick auf das Fachkräfteangebot. Die Nachfrage nach stationären Plätzen und auch dem Betreuten Wohnen (derzeit Warteliste 170 Interessenten) ist groß.	X		
2	Wohnformen	2.1 Ambulant Betreute Wohngemeinschaft errichten	Nach PflWoqG müssen sich ABWG in räumlicher Nähe zu stationären Einrichtungen der Pflege befinden, darum ist eine Errichtung neben dem Collegium nicht möglich.	X		
		2.2 Betreutes Wohnen dahoam	Essen auf Rädern, Mittagstisch im Collegium und Alltagsassistenten wird derzeit bereits angeboten.	X		
		2.3 Tagespflege	Soll vergrößert und in den Neubauten untergebracht werden		X	Entscheidung EG Pflege oder Betreutes Wohnen
		2.4 Kurzzeitpflege	derzeit sind keine eigene Kurzzeitpflegeplätze geplant, nur eingestreute. Sollen solche angeboten werden, muss die Gemeinde mit dem Collegium 2000 über einen ggf. erforderlichen Defizitausgleich sprechen		X	politische Entscheidung zu Kurzzeitpätzen erforderlich
		2.5 Mehrgenerationenhaus	ist nicht auf den Flächen vorgesehen	X		
		2.5 Senioren-WG	ist nicht auf den Flächen vorgesehen	X		

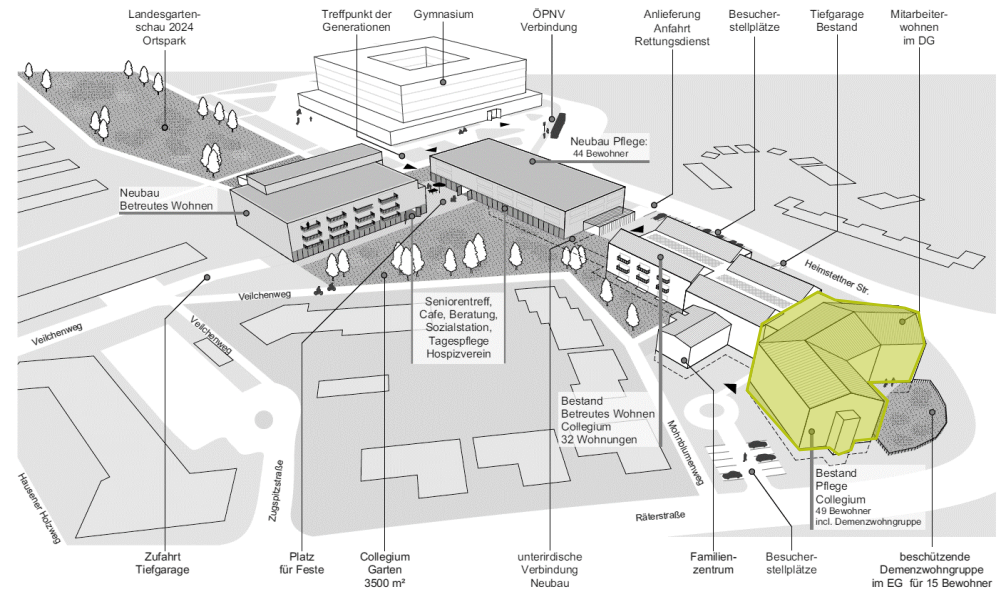
Grundlagen Bürgerbeteiligung

Nr.	Thema	Anregungen / Fragen	Stellungnahme	Weitere Schritte		
				nein	ja	wenn ja, welche
3	Seniorenzentrum / Beratungstreff	3.1 Flächen für Beratungen / Selbsthilfegruppen	Beratungsbereich ist vorgesehen		X	Größe definieren, Aufnahme Raumprogramm
		3.2 Fläche für Kultur- und Freizeitangebote	grundsätzlich vorgesehen, aber Konkretisierung erforderlich		X	Bedarf und Größe definieren, Aufnahme Raumprogramm
		3.3 Fläche für Begegnungsstätte	grundsätzlich vorgesehen, aber Konkretisierung erforderlich		X	Bedarf und Größe definieren, Aufnahme Raumprogramm
		3.4 Fläche für Hospizverein	vorgesehen, Raumprogramm aufgenommen	X		
		3.5 Fläche für Sport/Therapie	neue Anregung, Bedarf diskutieren		X	Bedarf und Größe definieren, Aufnahme Raumprogramm
		3.6 Seniorenzentrum / Beratungstreff nach außen öffnen	ist angedacht	X		
		3.7 Pflegestützpunkt planen	neue Anregung als Fachberatungsstelle, Bedarf diskutieren, Frau Pointner durchläuft gerade die Ausbildung zur Pflegeberaterin		X	Bedarf und Größe definieren, Aufnahme Raumprogramm
4	erforderliche Konzeptentwicklung	4.1 Wohn- und Versorgungskonzept für neues Betreutes Wohnen, ggf. mit Nachtwache	Konzept muss erarbeitet und im Gemeinderat beschlossen werden		X	Wohn- und Versorgungskonzept erarbeiten
		4.2 Aufbau eines ambulanten Dienstes	ist angedacht		X	Konzept entwickeln, im Raumprogramm verankern
		4.3 freies barrierefreies Wohnen in Konzept integrieren	ergänzt das Betreute Wohnen im Bestand und Neubau, Unterstützung durch ambulanten Dienst möglich		X	Rücksprache mit freiem Wohnungsmarkt
5	Wünschenswerte Angebote	5.1 Physiotherapie	wird derzeit schon angeboten, ist eher schwierig, Physiotherapeuten zu finden	X		
		5.2 Palliativversorgung	erfolgt derzeit bereits ambulant	X		
6	Bauliches	6.1 Betreutes Wohnungen für Aufstellung Pflegebett konzipieren	derzeit zu früh, aber Wunsch aufgenommen	X		
		6.2 Stationäre Einrichtung pandemie-tauglich planen	Schleuse, Besucherzimmer und wohngruppenbezogene Freiflächen in den Obergeschoßen werden aufgenommen		X	in Raumprogramm aufnehmen
		6.3 Raum für Konsiliar-Visite	Auch nach Meinung der Einrichtungsleitung wichtig		X	in Raumprogramm aufnehmen
		6.4 Wohngruppenbezogene Gemeinschaftsbereiche in der Pflege zonieren, Therapieraum mind. je Geschoß schaffen	richtiger Hinweis		X	in Raumprogramm aufnehmen
		6.5 attraktive Personalbereich schaffen	richtiger Hinweis		X	in Raumprogramm aufnehmen

Grundlagen Bürgerbeteiligung

Nr.	Thema	Anregungen / Fragen	Stellungnahme	Weitere Schritte		
				nein	ja	wenn ja, welche
7	Ausstattung	7.1 Videophonie anbieten	derzeit zu früh, aber Wunsch aufgenommen	X		
		7.2 Technologische Entwicklungen in der Pflege berücksichtigen	derzeit zu früh, aber Wunsch aufgenommen	X		
		7.3 gut zu lüftende und helle Räume im Betreuten Wohnen	derzeit zu früh, aber Wunsch aufgenommen	X		
		7.4 Digitalisierung berücksichtigen	derzeit zu früh, aber Wunsch aufgenommen	X		
		7.5 gute Raumakustik planen	derzeit zu früh, aber Wunsch aufgenommen	X		
8	ggf. weitere Projektentwicklungen	8.1 Ambulant Betreute Wohngemeinschaft	bei Bedarf im Gemeindegebiet an anderer Stelle		X	ggf. Grundstücke vermitteln
		8.2 Mehrgenerationenhaus	bei Bedarf im Gemeindegebiet an anderer Stelle		X	ggf. Grundstücke vermitteln
		8.3 Senioren-WG	bei Bedarf im Gemeindegebiet an anderer Stelle		X	ggf. Grundstücke vermitteln
9	Außenbereich	9.1 Garten Collgium demenzfreundlich planen	derzeit zu früh, aber Wunsch aufgenommen	X		
		9.2 möglichst viele Besucherstellplätze schaffen	aufgenommen		X	im Stellplatznachweis berücksichtigen
		9.3 Erhalt Kastanienallee wünschenswert	derzeit zu früh, aber Wunsch aufgenommen	X		

Bestand Pflege Collegium



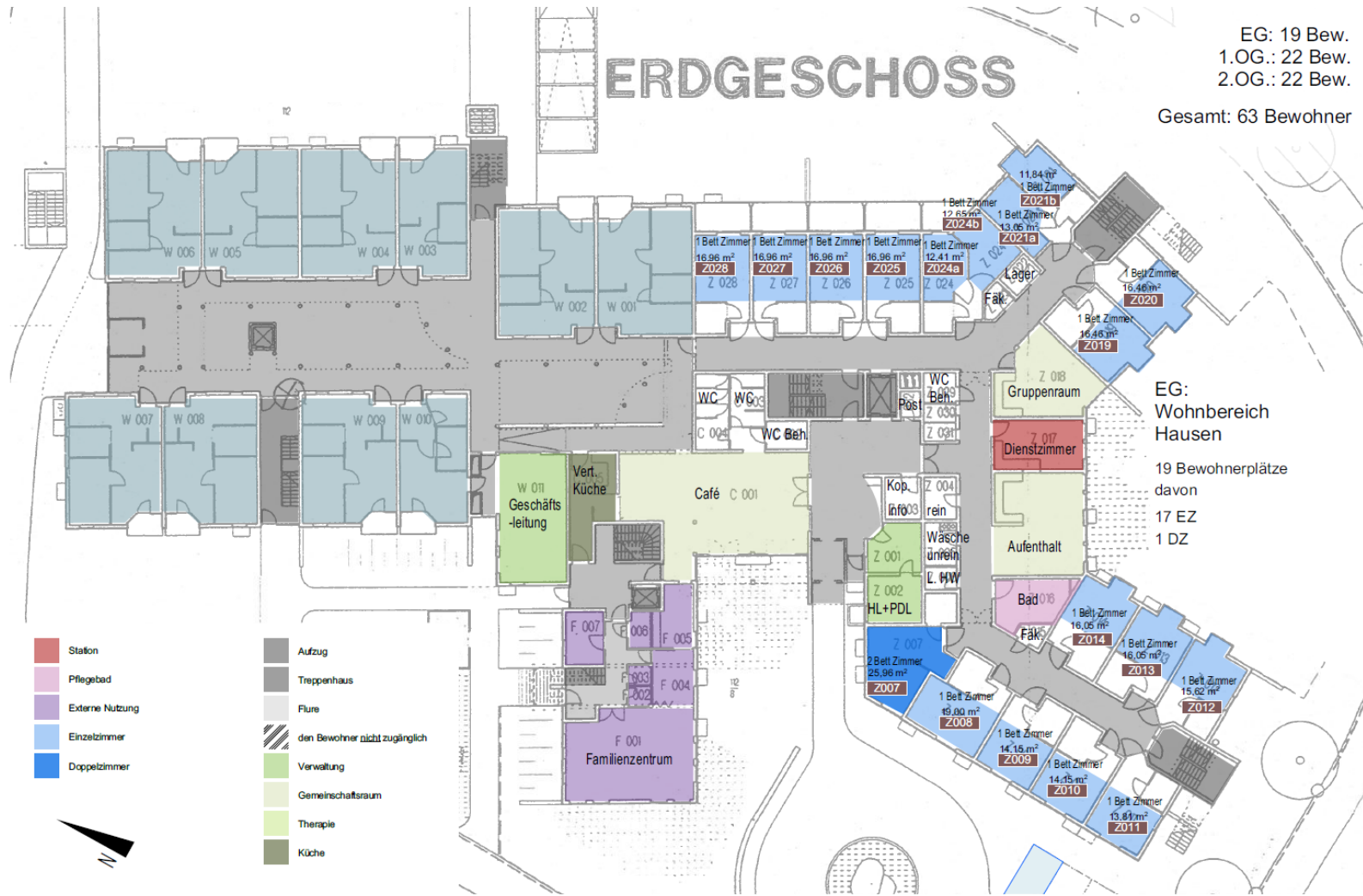
Bestand Pflege Collegium - Nutzungen im Bestand

UG



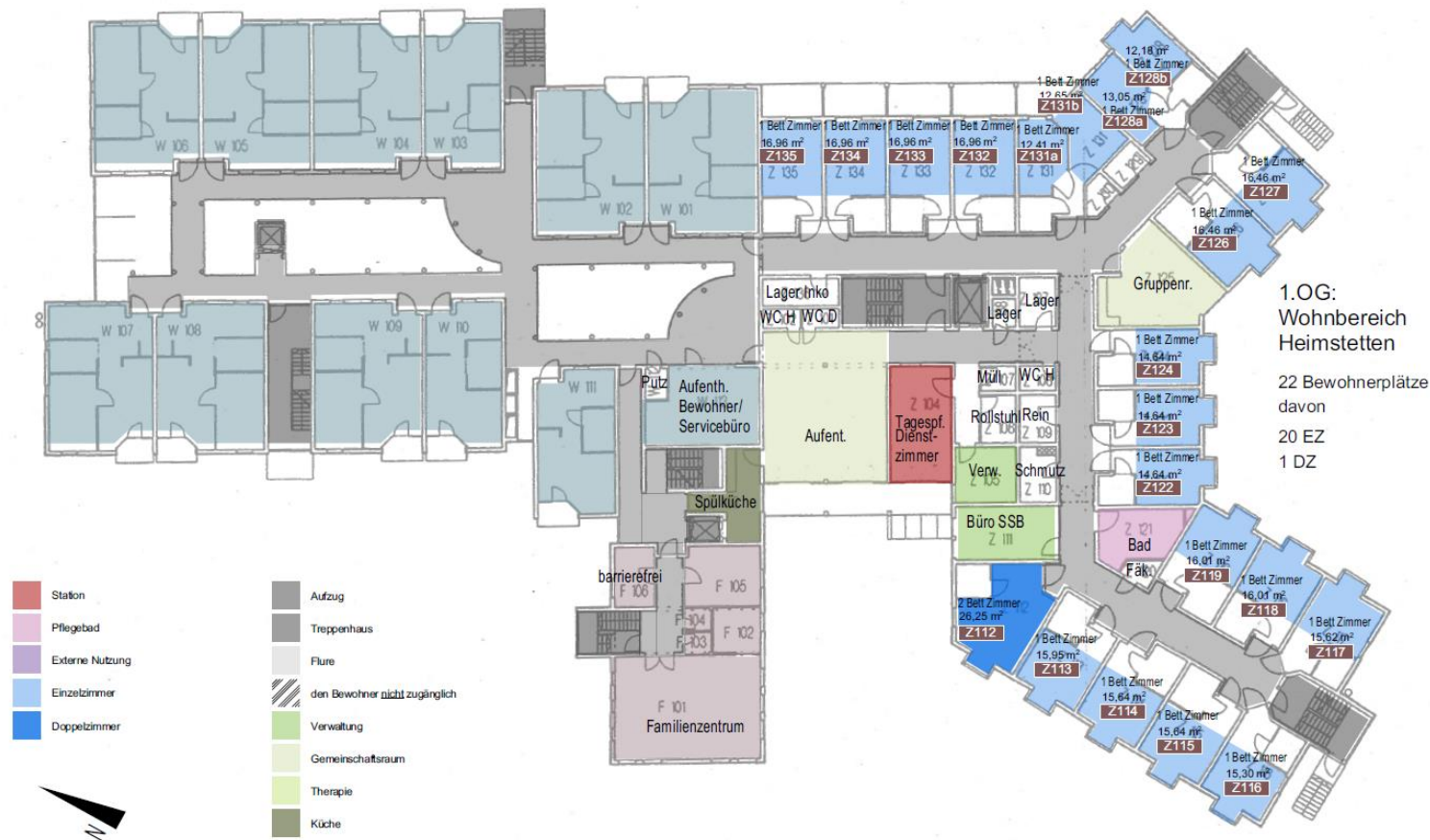
Bestand Pflege Collegium - Nutzungen im Bestand

EG



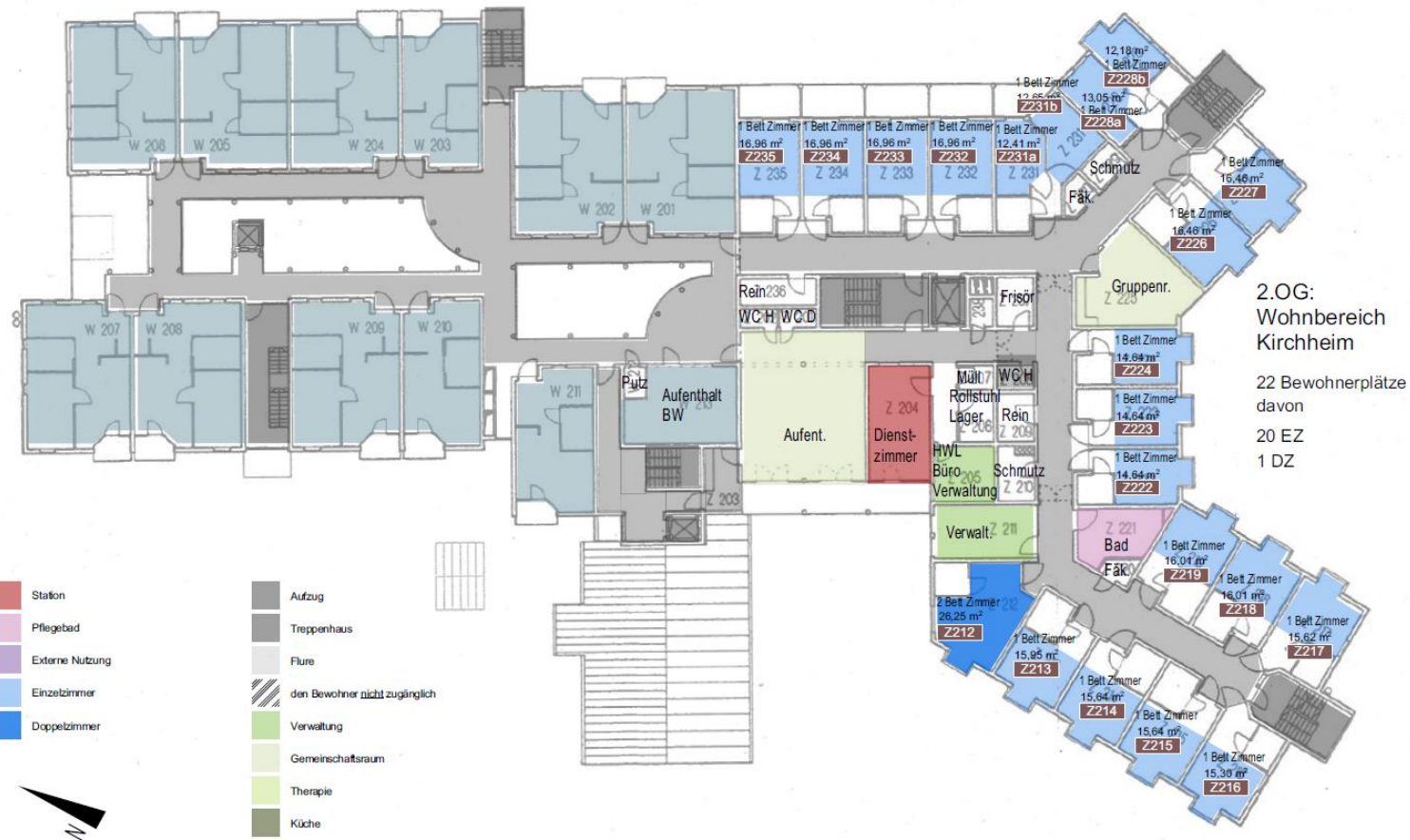
Bestand Pflege Collegium - Nutzungen im Bestand

1.OG



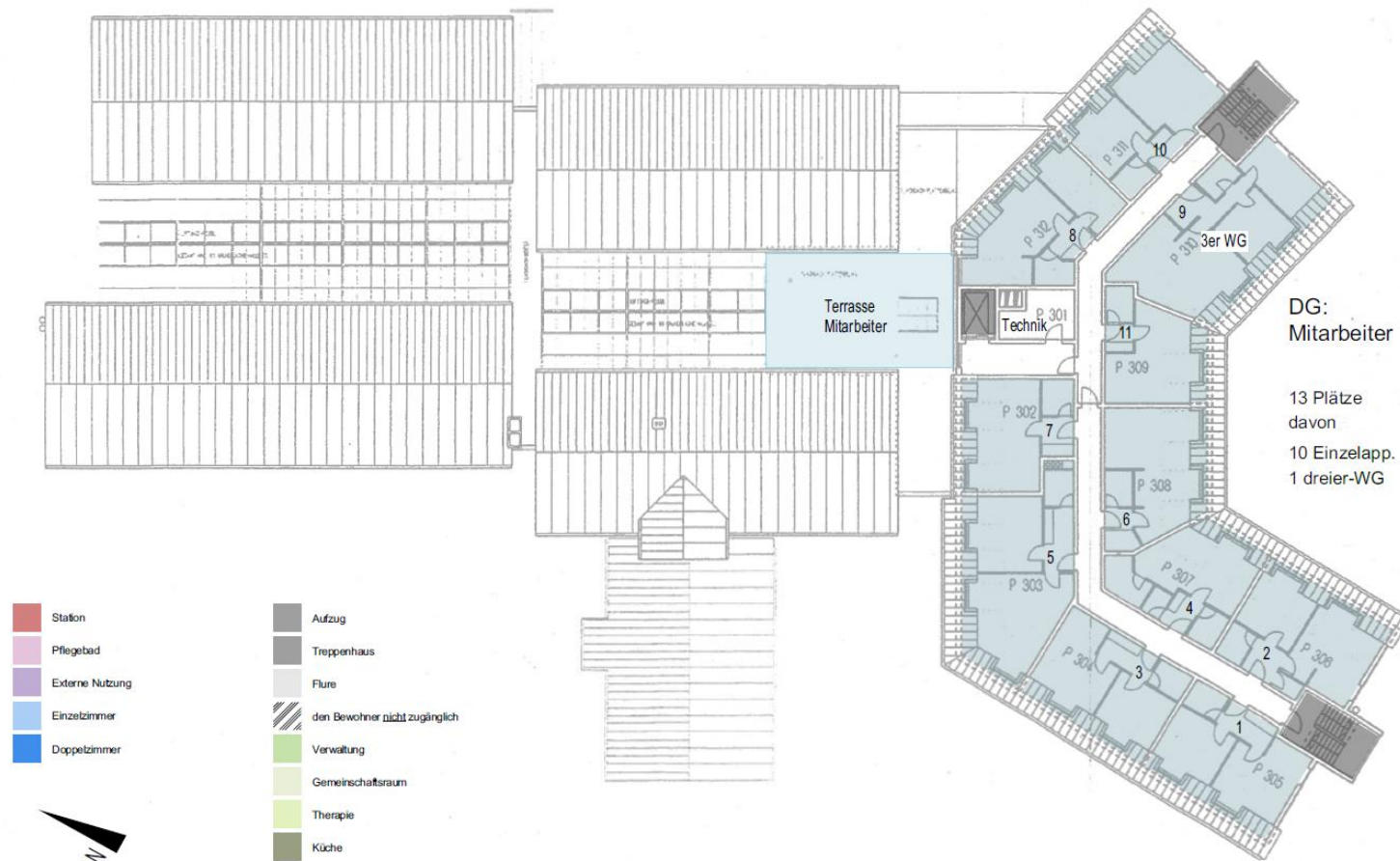
Bestand Pflege Collegium - Nutzungen im Bestand

2.OG



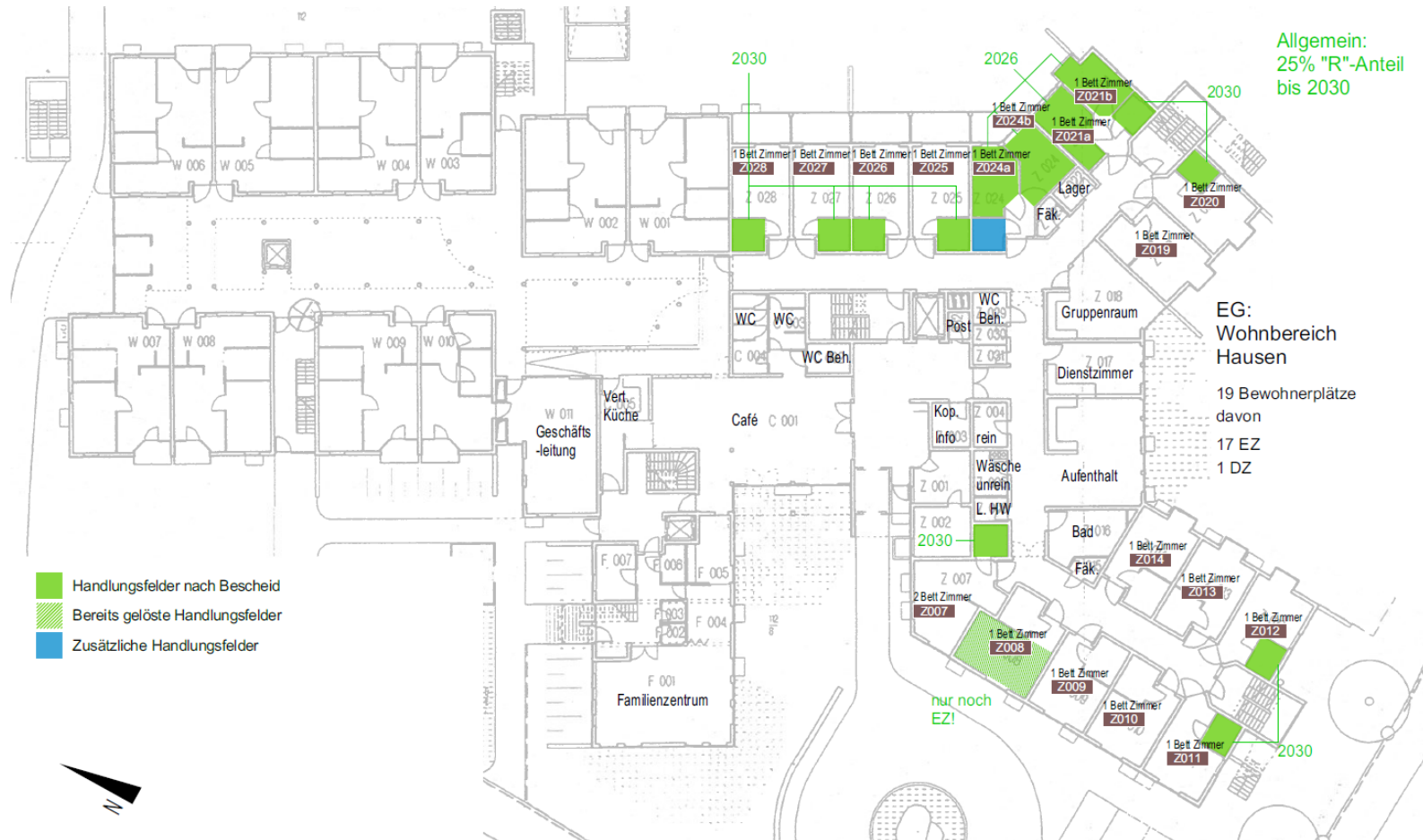
Bestand Pflege Collegium - Nutzungen im Bestand

3.OG



Bestand Pflege Collegium - Mängel

EG



Bestand Pflege Collegium - Mängel

1.OG



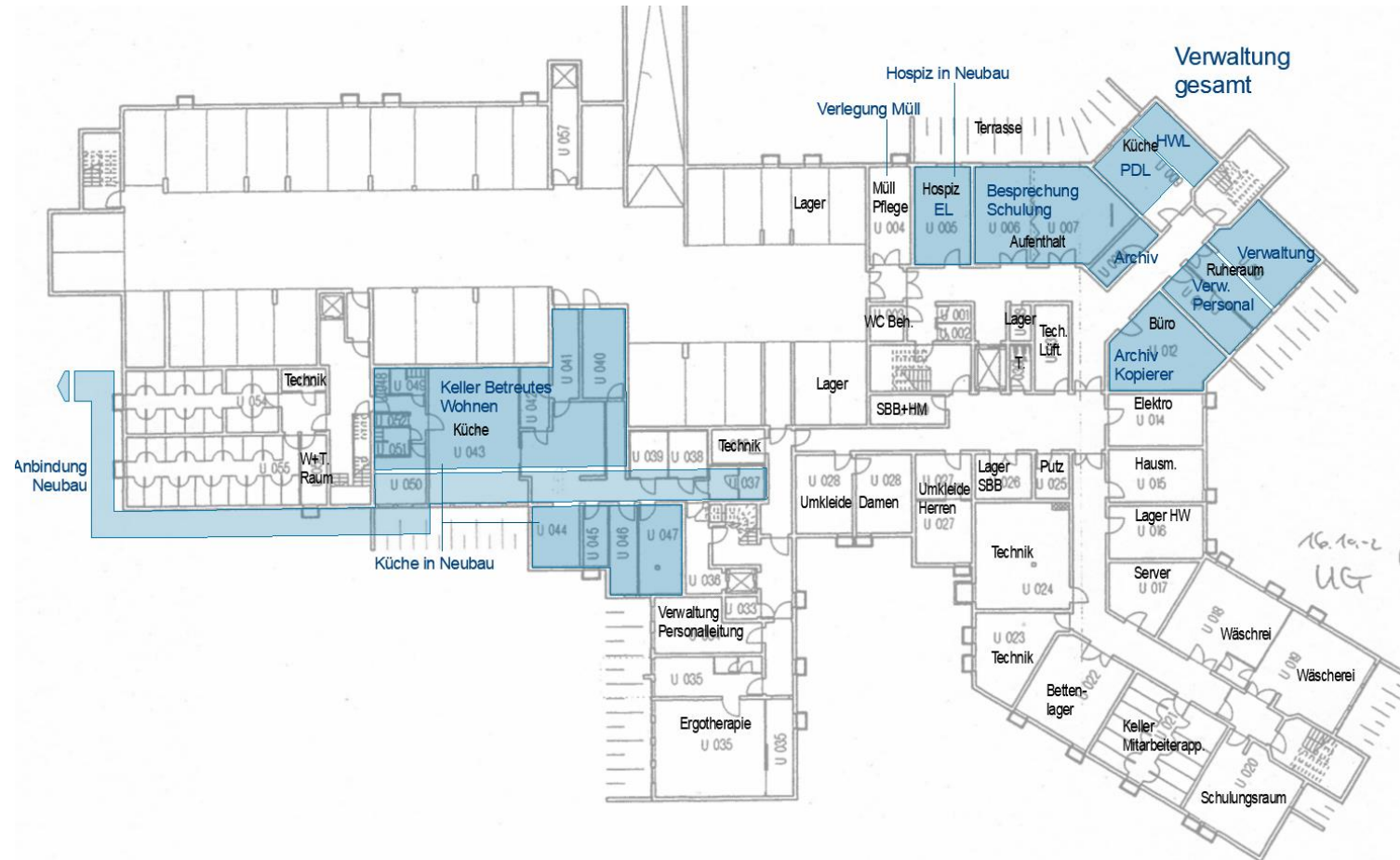
Bestand Pflege Collegium - Mängel

2.OG



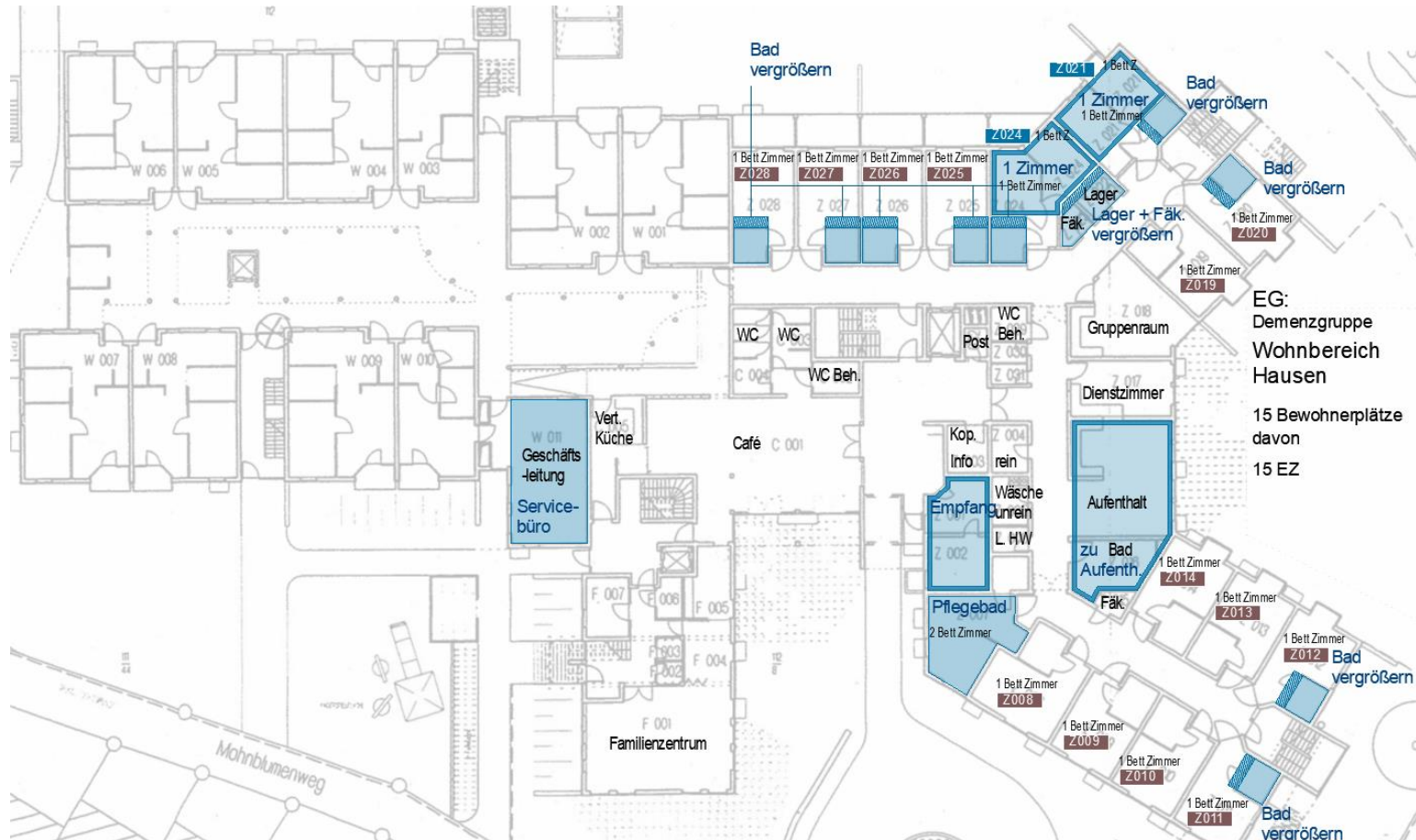
Bestand Pflege Collegium – vorgeschlagene Maßnahmen

UG



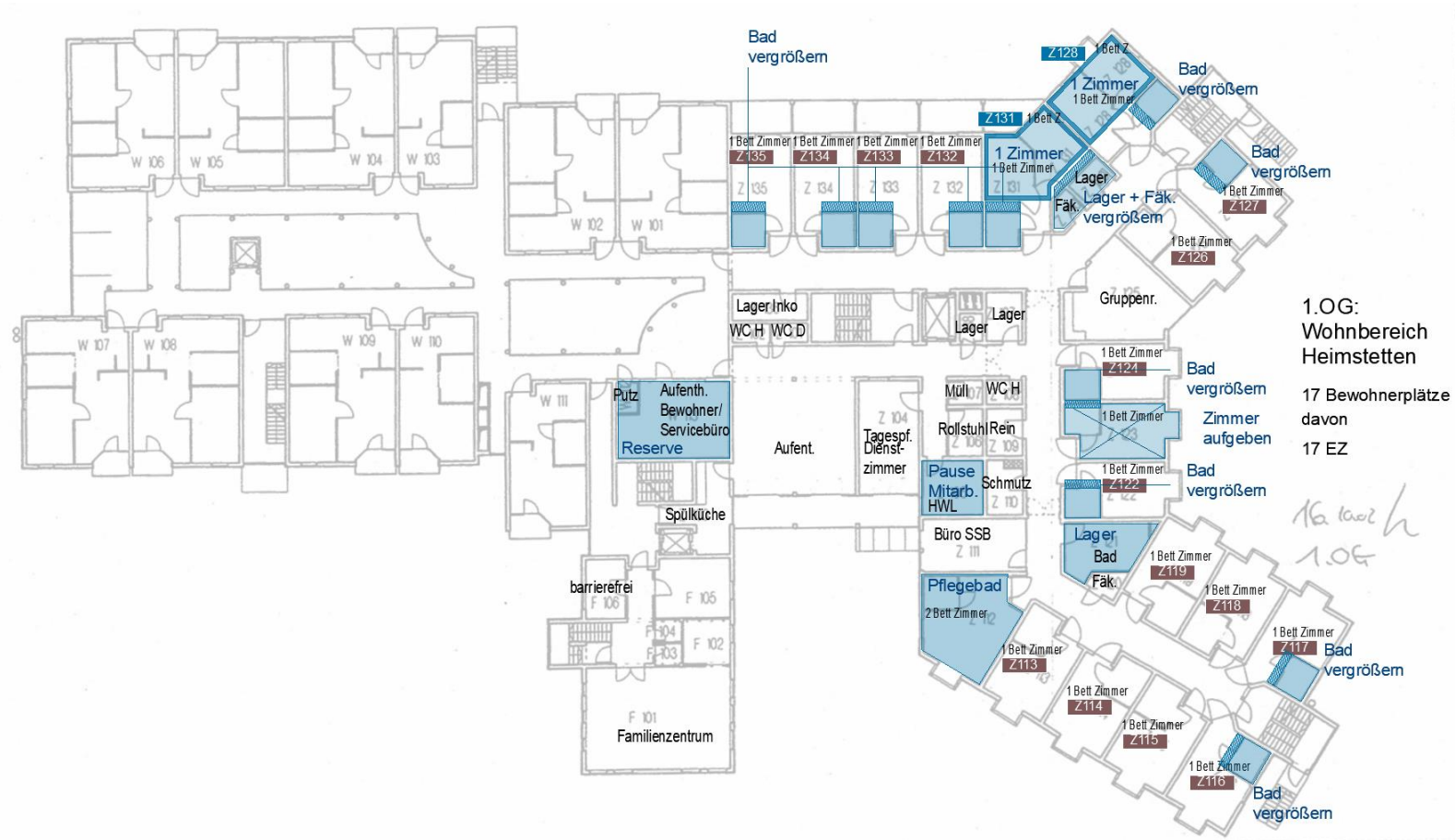
Bestand Pflege Collegium – vorgeschlagene Maßnahmen

EG



Bestand Pflege Collegium – vorgeschlagene Maßnahmen

1.OG



Bestand Pflege Collegium – vorgeschlagene Maßnahmen

2.OG



Bestand Pflege Collegium – vorgeschlagene Maßnahmen Zusammenfassung

- UG:
 - Verlegung Küche in Neubau, Nutzung der ehemaligen Küche als Lager
 - Anbindung Neubau über Verbindungs-“Tunnel“ entlang der Außenkellerwände des Betreuten Wohnens
 - Zentrale Anlieferung im Neubau mit Lastenaufzug, damit Verbesserung der derzeitig schlechten Situation
 - Umbau der Tagespflege zu zentraler Verwaltung
 - Verlegung Büro Hospizverein in Neubau Betreutes Wohnen
 - Aufgabe der Wäscherei, zukünftige Nutzung der Wäscherei noch ungeklärt
 - Pausenraum Mitarbeiter schaffen
- EG:
 - Nutzung als beschützender Bereich, „Demenzgruppe Hausen“
 - vier „Problem“-Zimmer Nord zu zwei EZ zusammenlegen
 - Bäder vergrößern
 - Aufgabe DZ (bereits erfolgt)
 - statt früher 19 nun 15 Bewohner
 - Service-Büro Betreutes Wohnen in ehemaliges Büro Einrichtungsleitung
- 1.OG:
 - vier „Problem“-Zimmer Nord zu zwei EZ zusammenlegen
 - Bäder vergrößern
 - Aufgabe DZ, sowie ein schmales EZ
 - statt früher 22 nun 17 Bewohner
 - Pausenraum Mitarbeiter schaffen
- 2.OG:
 - vier „Problem“-Zimmer Nord zu zwei EZ zusammenlegen
 - Bäder vergrößern
 - Aufgabe DZ, sowie ein schmales EZ
 - statt früher 22 nun 17 Bewohner
 - Pausenraum Mitarbeiter schaffen
- DG:
 - Mitarbeiter-Wohnen bleibt

Bestand Pflege Collegium – vorgeschlagene Maßnahmen Zusammenfassung

- Demenzwohngruppe im EG 15 Bewohner
- Wohngruppe 1.OG 17 Bewohner
- Wohngruppe 2.Og 17 Bewohner

- Somit gesamt 49 Bewohner, Reduzierung durch Umbauten um 14 Wohnplätze

- Nur noch Einzelzimmer

- Pflegebäder verlegen (an Außenwände mit Fenstern)

- Zentralverwaltung im Untergeschoß (ehemalige Tagespflege)

- Unterirdische Verbindung zu neuer Pflegeeinrichtung, Verbesserung der Anlieferung

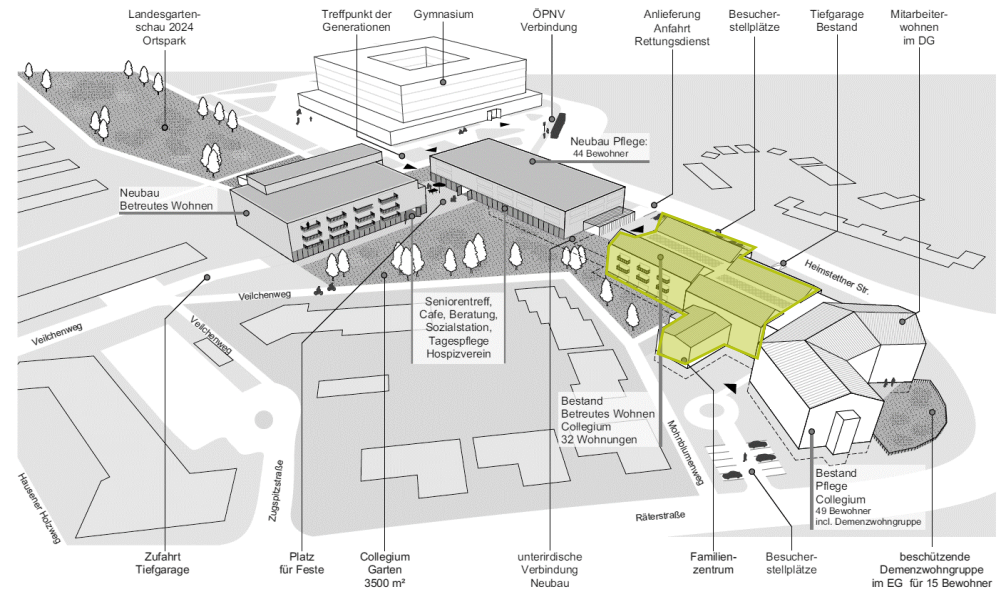
- Die fehlenden uneingeschränkt rollstuhltauglichen Zimmer (25% der Bewohnerplätze) sind komplett im Neubau nachzuweisen.

- Familienzentrum und Ergotherapie bleiben erhalten

Bestand Pflege Collegium – Aufnahme von Wünschen für den Umbau

- Ausstattung mit Klimatisierung
- Der Aufzug stationär, ist zwar gerade noch passend für ein Pflegebett aber größer wäre besser.
Ggf. Nachrüstung mit einer akustischen Stockwerksansage
- Die aktuelle Büroaufteilung sollten wir ggf. nochmals überdacht werden
(evtl. Seniorenbüro runter ins GL Büro und GL Büro runter in den Verwaltungstrakt (alte Tagespflege))
- Pausenraummöglichkeit finden

Bestand Betreutes Wohnen Collegium



Bestand Betreutes Wohnen Collegium

Angaben Frau Pointner
Januar 2021

„Erfahrungswert aus den Beratungsgesprächen und den Anmeldungen im Betreuten Wohnen:

- *Nachfrage nach zwei Zimmer Wohnungen am höchsten.*
- *Aber durchaus wird auch nach drei Zimmer Wohnungen in den letzten zwei Jahren immer häufiger gefragt.*
- *Ein Zimmer Wohnungen sind weniger nachgefragt. Bevorzugt meistens von alleinstehenden Herren und / oder bei niedriger Rente/ Einkünfte.*
- *„R“ Anteil: wurde ich in den letzten Jahren einmal angefragt*

Generell stelle ich fest sind viele Kirchheimer Senioren in einer sehr guten finanziellen Lage. Hier entscheidet die Monatsmiete selten über die Wohnungsgröße. Allerdings bei Familienzusammenführungen aus anderen Bundesländern verhält es sich anders . Hier ist der monatliche Mietpreis plus zusätzlichen kosten, sehr oft entscheidend für die Wohnungswahl. „

Bestand Betreutes Wohnen Collegium

Bestehende Wohnungen

Insgesamt 32 WE

8 x

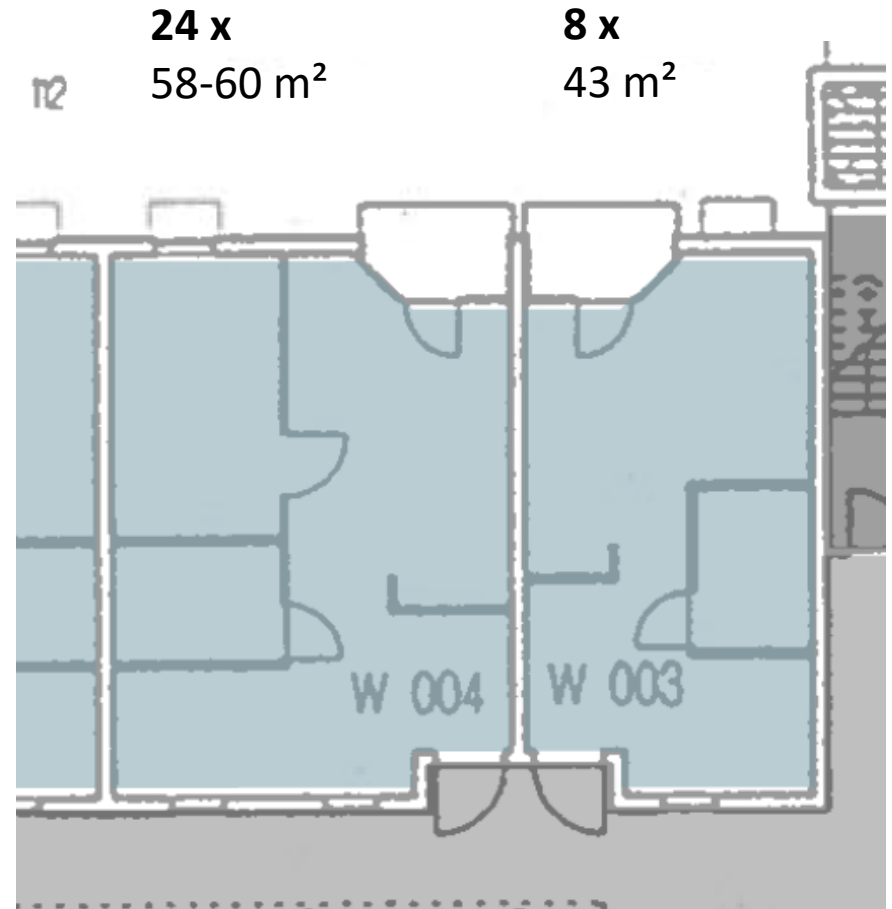
ca. 43 m²

Essküche, Bad, Wohn-Schlafrum, Balkon

24 x

ca. 58-60 m²

Essküche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer,
Balkon



Bestand Betreutes Wohnen Collegium

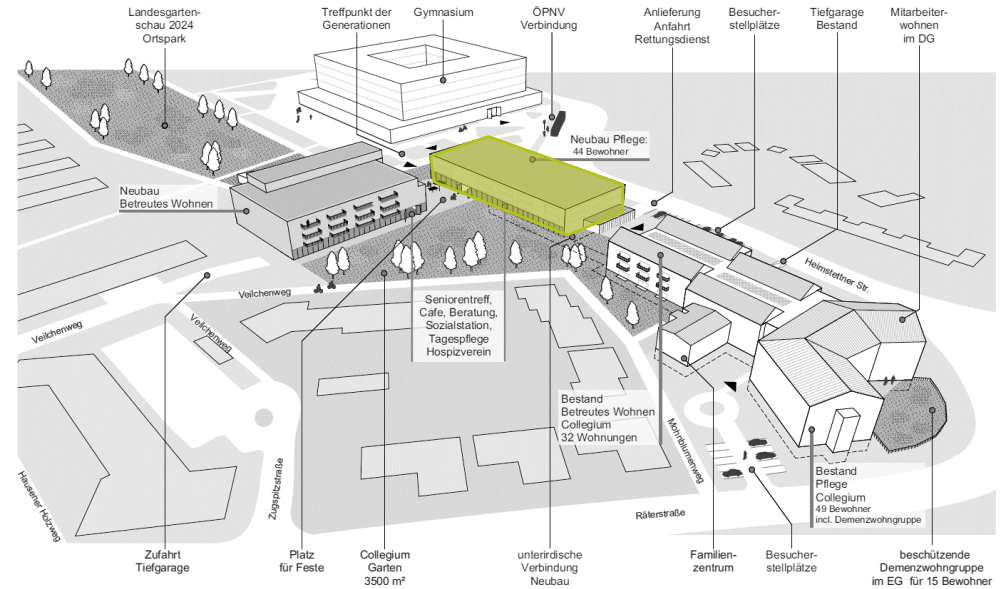
Wohnungsmix

Wohnungen	Wfl in m ²	Collegium 2000	Neubau
Mikroappartment	35 m ²		
1 Person, 1,5 Zimmer	40 m ²	8 x	
1 Person, zwei Zimmer	55 m ²		
1 Person, zwei Zimmer „R“	65 m ²		
2 Personen, zwei Zimmer	60 m ²	24 x	
2 Personen, zwei Zimmer „R“	75 m ²		
2 Personen, drei Zimmer	80 m ²		
2 Personen, drei Zimmer	104 m ²		
Gesamt		32 WE	

Bestand Betreutes Wohnen Collegium – Aufnahme von Wünschen

- Der Aufzug für betreutes Wohnen sollte vergrößert werden, damit hier Rettungstragen reinpassen...aktuell müssen die Rettungsdienste immer durchs ganze Haus laufen, evtl. Außen an der Glasfront möglich?

Neubau Pflege Collegium 2000



Neubau Pflege Collegium 2000

Baufeld Gemeinbedarf 5
GB 5
Pflegeheim und Kindertagesstätte
Erweiterung Collegium 2000 gGmbH

3480 m² GF

Ansatz:

860 m² GF Kita für ca. 75 Kinder

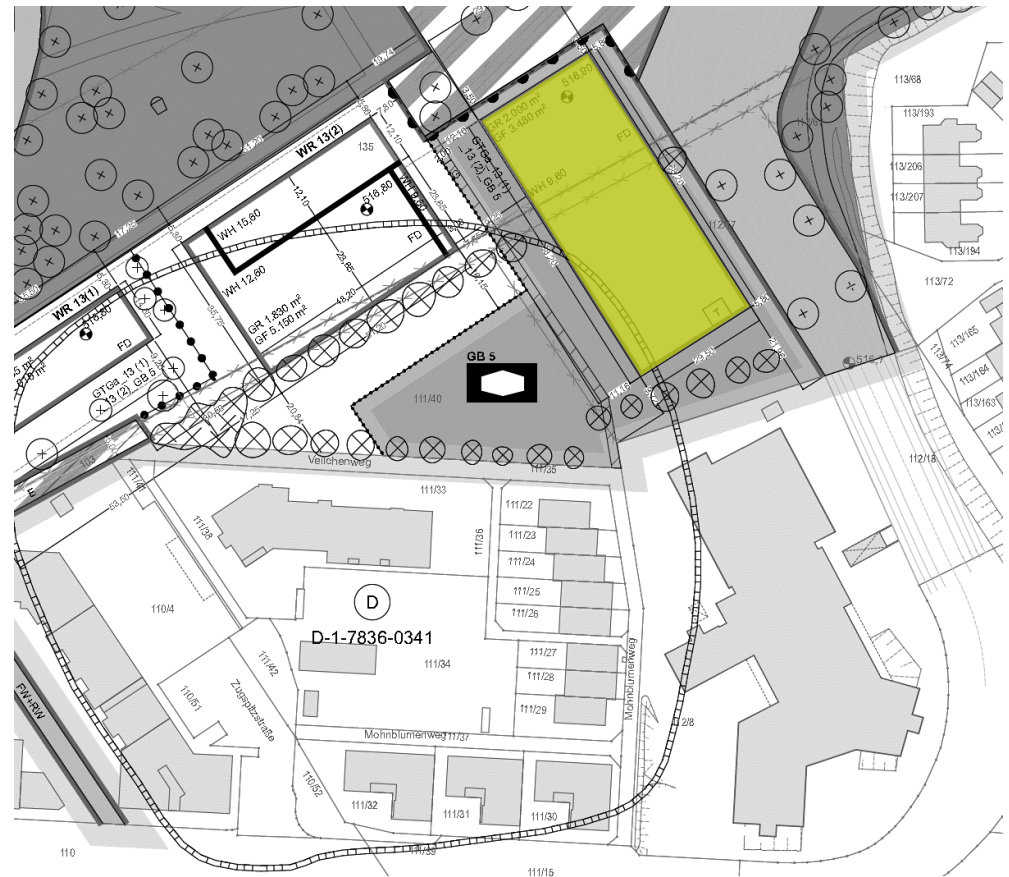
2620 m² GF Pflege

2150 m² NRF

somit ca. 42 neue Pflegeplätze (ohne Allgemeinflächen)

§ 2b (5): Errichtung eines Pflegeheimes und einer
Kindertagesstätte

Grundstück: Gemeinde Kirchheim



Neubau Pflege Collegium 2000

NEUBAU PFLEGE

PFLEGE	EG	Verwaltung	Büro Einrichtungsleitung				Altbau
			Büro PDL				Altbau
			Büro HWL				Altbau
			Büro Verwaltung				Altbau
			Büro "Pforte"			12 m²	
			Büro stellvertretende PDL			12 m²	
			Besprechungsraum				Altbau
			Kopierraum, Fax, Lager			3 m²	
			Archiv				Altbau
			EDV-Server				Altbau
		Eingang	Foyer (auch Erweiterung Mohnblume 2)			50 m²	
			Besucherraum "Pandemie"			20 m²	
		Sozialräume	Gebets-/Andachtsraum (schaltbar zu Mohnblume 2)			40 m²	
			Multifunktionsraum Mohnblume 2			120 m²	
			WC-Besucher D			5 m²	
			WC-Besucher, H + Behinderten-WC			7 m²	
			Frisör			0 m²	Altbau
		Personal	Personalaufenthalt			30 m²	
		Anlieferung	Küchenanlieferung			20 m²	
			Zentralanlieferung / Zwischenlager			30 m²	
			Hausmeister / Warenannahme			15 m²	

EG ohne Tagespflege				
NF	VF	NUF	KF	BGF
	25%		17%	
364,00	91,00	455,00	77,35	532,35 m²

Neubau Pflege Collegium 2000

TAGESPFLEGE EG	Gruppe 1	20 Bewohner			
		12 x 16 m²			192 m²
		8 x 4 m²			32 m²
	Gruppe 2	20 Bewohner			
		15 x 16 m²			192 m²
		5 x 4 m²			32 m²

Tagespflege gesamt					
NF	VF	NUF	KF	BGF	
	15%		17%		
448,00	67,20	515,20	87,58	602,78	m²

EG gesamt					
NF	VF	NUF	KF	BGF	
812,00	158,20	970,20	164,93	1.135,13	m²

Neubau Pflege Collegium 2000

PFLEGE	1.OG	WG	Organisationseinheit Wohngruppen auf einer Etage (2 x 11 Bewohner)		
		Stützpunkt	Dienstzimmer		22 m ²
			Pflegebad		22 m ²
			Lager Station / Pflegehilfsmittel		14 m ²
			Reinigungsmittel, Putzwagen		6 m ²
			WC-Personal		3 m ²
			Therapie		20 m ²
			Besucher-WC		3 m ²
		Wohngruppe 1	5 EZ Pflege, Naßzelle, Dusche	5 x 22,5 m ²	112,5 m ²
			6 EZ Pflege, Naßzelle, Dusche "R"	6 x 26 m ²	156 m ²
			Gemeinschaftsraum, Ess-, Wohnbereich, Ba	4,5 m ² /BW	50 m ²
			Küche		10 m ²
			Vorratsraum (i.Z.m. Kochen)		5 m ²
			Arbeitsraum rein, Bettwäsche, Abstell, Lager		7 m ²
			Arbeitsraum unrein, Fäkalienkübel, Müll, Schmutzwäsche		8 m ²
			EUV		2 m ²
		Wohngruppe 2	5 EZ Pflege, Naßzelle, Dusche	5 x 22,5 m ²	112,5 m ²
			6 EZ Pflege, Naßzelle, Dusche "R"	6 x 26 m ²	156 m ²
			Gemeinschaftsraum, Ess-, Wohnbereich, Ba	4,5 m ² /BW	50 m ²
			Küche		10 m ²
			Vorratsraum (i.Z.m. Kochen)		5 m ²
			Arbeitsraum rein, Bettwäsche, Abstell, Lager		7 m ²
			Arbeitsraum unrein, Fäkalienkübel, Müll, Schmutzwäsche		8 m ²
			EUV		2 m ²

Neubau Pflege Collegium 2000

1.OG gesamt		1.OG gesamt	NF	VF	NUF	KF	BGF	
				25%		17%		
			791,00	197,75	988,75	168,09	1.156,84	m²
PFLEGE 2.OG gesamt		2.OG gesamt	NF	VF	NUF	KF	BGF	
				25%		17%		
			791,00	197,75	988,75	168,09	1.156,84	m²
PFLEGE Gesamt		EG gesamt	NF	VF	NUF	KF	BGF	
			812,00	158,20	970,20	164,93	1.135,13	m²
		1.OG gesamt	791,00	197,75	988,75	168,09	1.156,84	m²
		2.OG gesamt	791,00	197,75	988,75	168,09	1.156,84	m²
		BGF Gesamt	2.394,00	553,70	2.947,70	501,11	3.448,81	m²
zulässige GF nach B-Plan							3.480,00	m³

Neubau Pflege Collegium 2000

UG	Lagerräume	Lager Hauswirtschaft		20	m²																		
		Lager Putzmittel und Geräte		15	m²																		
		Verabschiedungsraum		0	m²																		
		Lager Pflege		20	m²																		
		Lager Möbel/Bewohner		35	m²																		
		Lager Leergut		8	m²																		
		Hausmeister Arbeitsraum/Werkstatt		20	m²																		
	Küche	Vollküche		280	m²																		
	Personal	Umkleieräume für m/w Personal, Duschen	1m²/BW	60	m²																		
	Wäscherei	kein Bedarf																					
	Technik	Heizung		47	m²																		
		Lüftung		15	m²																		
		Elektro / EDV		17	m²																		
		Batterie		5	m²																		
		Hausanschluss		5	m²																		
UG gesamt		UG gesamt		<table><tr><td>NF</td><td>VF</td><td>NUF</td><td>KF</td><td>BGF</td><td></td></tr><tr><td></td><td>25%</td><td></td><td>17%</td><td></td><td></td></tr><tr><td>547,00</td><td>136,75</td><td>683,75</td><td>116,24</td><td>799,99</td><td>m²</td></tr></table>		NF	VF	NUF	KF	BGF			25%		17%			547,00	136,75	683,75	116,24	799,99	m²
NF	VF	NUF	KF	BGF																			
	25%		17%																				
547,00	136,75	683,75	116,24	799,99	m²																		
					Platzreserve BGF bei Vollunterkellerung	356,85 m³																	
					ggf für TG																		
Außenraum	Geräte- u. Lagerraum Hausmeister		15	m²																			
	Müll		30	m²																			

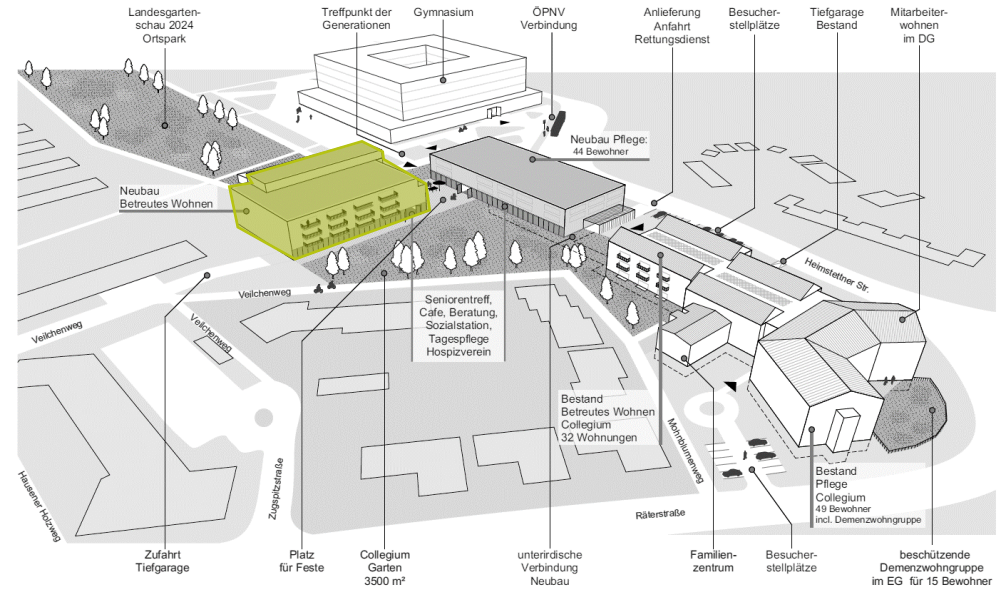
Neubau Pflege Collegium Zusammenfassung

- Eigener Eingang (vom Vorplatz Gymnasium aus), aber betriebsorganisatorisch sind Bestand und Neubau ein Haus
 - Pforte und ein Büro (stellvertretende PDL) im Eingangsbereich
 - Erweiterung für 44 BewohnerInnen, somit gesamt mit Bestand dann 93 Bewohner
 - Im 1. und 2. OG je ein Wohnbereich für 22 BewohnerInnen, bestehend aus zwei Wohngruppen für 11 BewohnerInnen
 - Im EG eine große Tagespflege (40 Nutzer) , bestehend aus zwei Bereichen für je 20 Nutzer
 - Cafe Mohnblume 2 mit 120 m², schaltbar mit Foyer und Andachtsraum
 - Pandemie-Besucherzimmer mit eigenem Eingang vorgesehen
 - Zentrale Anlieferung im Bereich zwischen Neubau und bestehendem Betreutem Wohnen
-
- Küche im UG mind. 280 m² NF (bestehende Küche ca. 230 m²),
erweiterbar bei Vollunterkellerung um bis zu 357 m² BGF, somit dann 525 m² NF
bei Unterbringung der zentralen Lagerräume in alten Küchenbereich nochmals 120 m² Reserve, somit dann 645 m² NF
 - Restlicher Keller für Lagerräume, Umkleideräume, Technik
-
- Unterirdische Anbindung an bestehendes Haus
 - Zentrale Anlieferung für beide Häuser
 - Zentrale Müllentsorgung für beide Häuser

Neubau Pflege Collegium – Aufnahme von Wünschen für den Umbau

- Ausstattung mit Klimatisierung
- ggf. neben dem zentralen Pausenraum im Erdgeschoß Pausenräume je Geschoß vorsehen

Neubau Betreutes Wohnen



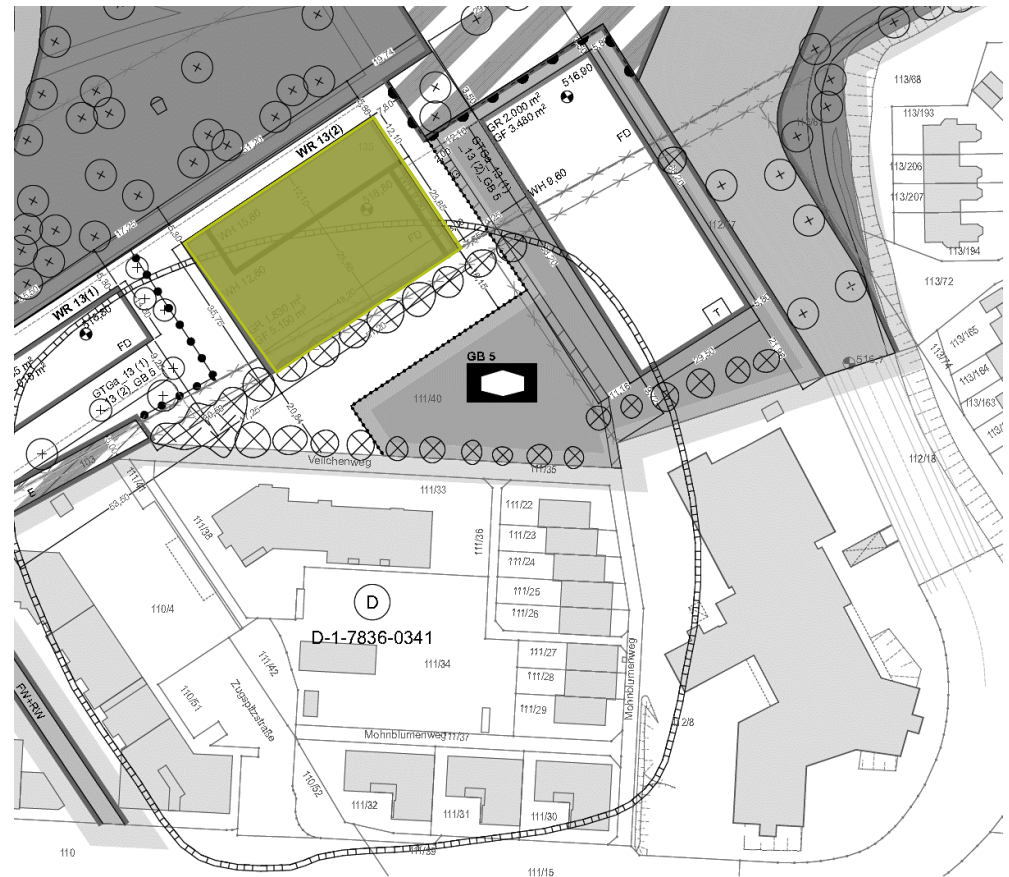
Neubau Betreutes Wohnen

WR 13(2) Wohnanlage „Betreutes Wohnen“

5150 m² GF
somit ca. 3250 m² Wfl
somit ca. 60 Wohnungen

§ 2b:
Unterbringung von Senioren und Personalwohnungen

Realisierung DIBAG AB



Neubau Betreutes Wohnen - Raumprogramm

NEUBAU BETREUTES WOHNEN

SOZIALSTATION	EG	Büro		18	m²							
		Umkleiden		20	m²							
		Sozialstation gesamt					NF	VF	NUF	KF	BGF	
								25%		17%		
					38,00	9,50	47,50	8,08	55,58	m²		
BERATUNG	EG	Büro		18	m²							
		Beratung / Selbsthilfegruppe 1		18	m²							
		Beratung / Selbsthilfegruppe 2		18	m²							
		Beratung gesamt					NF	VF	NUF	KF	BGF	
						25%		17%				
					54,00	13,50	67,50	11,48	78,98	m²		
SENIORENTREFF		Kultur- und Freizeitangebote /Schulungen		50	m²							
		Begegnungsstätte/ Cafe		40	m²							
		Gymnastik / Sport		50	m²							
		Küche mit Lager		15	m²							
		WC behind		6	m²							
		WC		8	m²							
		Putz / Stuhllager		15	m²							
		Seniorentreff gesamt					NF	VF	NUF	KF	BGF	
								25%		17%		
							184,00	46,00	230,00	39,10	269,10	m²

Neubau Betreutes Wohnen - Raumprogramm

GEMEINSAME NUTZUNGEN	EG	Besprechung		30	m²							
		Teeküche		6	m²							
		WC Personal		6	m²							
		Gemeinsame Nutzungen gesamt				NF	VF	NUF	KF	BGF		
					25%		17%					
				42,00	10,50	52,50	8,93	61,43	m			
BETREUTES WOHNEN		ca 55 Wohnungen a 55 m²		3025	m²							
		Sozialstation gesamt				Wfl	VF	NUF	KF	BGF		
						3.025,00				4.684,93	m	
GESAMT						NF	VF	NUF	KF	BGF		
		EG gesamt				318,00	79,50	397,50	67,58	465,08	m	
		Betreutes Wohnen gesamt				3.025,00				4.684,93	m	
		Gesamt				3.343,00				5.150,00	m	
											5.150,00	m
						zulässige GF nach B-Plan					5.150,00	m

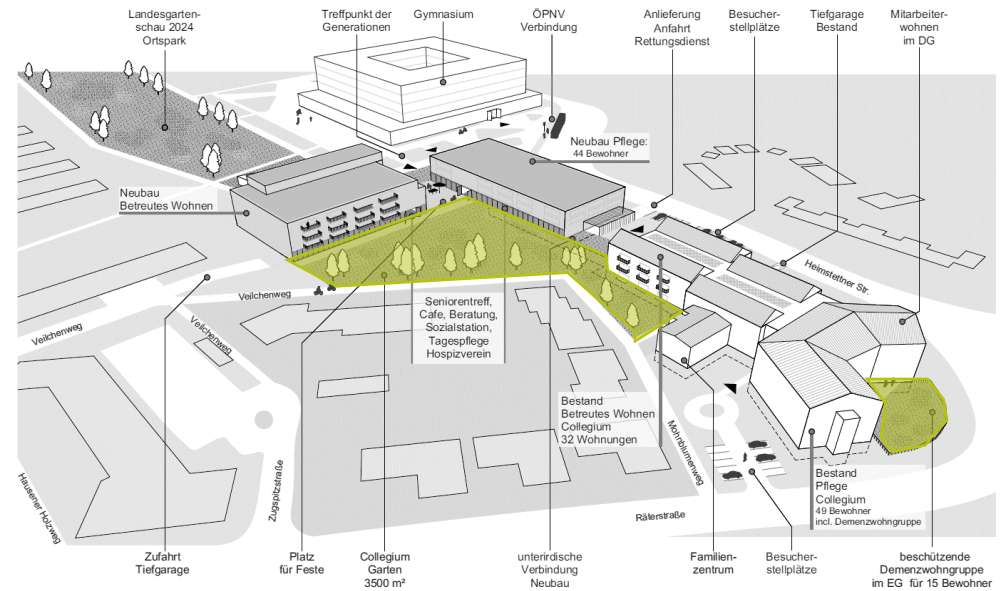
Ziel- Raumprogramm Betreutes Wohnen (Bestand und Neubau)

Wohnungen	Wfl in m ²	Collegium 2000	Neubau 3025 m ² Wfl	Typen Neubau
Mikroappartment	35 m ²		0 x	
1 Person, 1,5 Zimmer	40 m ²	8 x	0 x	
1 Person, zwei Zimmer	55 m ²		47 x	A,B,C,D
1 Person, zwei Zimmer „R“	65 m ²		0 x	
2 Personen, zwei Zimmer	60 m ²	24 x	5 x	E
2 Personen, zwei Zimmer „R“	75 m ²		0 x	
2 Personen, drei Zimmer	80 m ²		9 x	F,G,
2 Personen, drei Zimmer	104 m ²		2 x	H
Gesamt		32 WE	63 WE	
		ca. 95 WE		

Neubau Betreutes Wohnen Zusammenfassung

- Großer Seniorenbereich im EG (318 m² NF), bestehend aus
 - Seniorentreff (auch offener Mittagstisch)
 - Beratungsbereich (z.B. Hospizverein, Pflegeberatung,...)
 - Sozialstation
 - gemeinsam genutzter Besprechungsbereich
- 63 Wohnungen, davon 52 eher kleinere Zwei-Zimmer-Wohnungen und 11 Drei-Zimmer-Wohnungen
- Zusammen mit Bestand dann 95 Betreute Wohnungen
- Laubengang-Hof-Erschließung (offen oder geschlossen denkbar)
- Alle Bäder mit Waschmaschinenanschluss
- Bei kleinen Wohnungstypen Schlafraum durch Schiebetüren zum Wohnraum schaltbar
- Gemeinschaftsdachterrasse (ggf. Urban Gardening)

„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Außenanlagen



„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Außenanlagen

Zusammenfassung

Collegium-Garten mit ca. 3500 m², Nutzung durch Pflege und Betreutes Wohnen

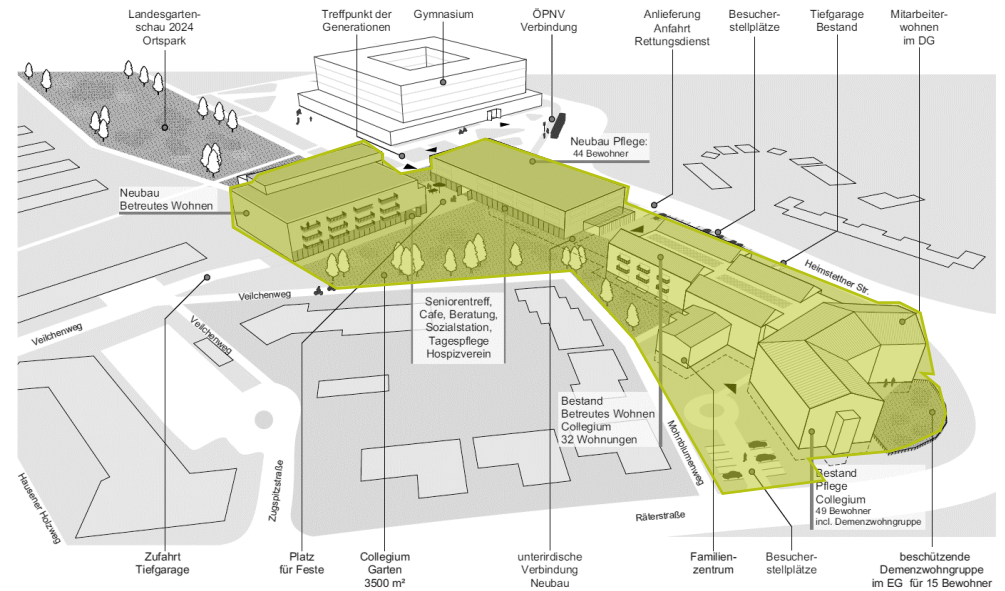
Aufgenommene Anregungen:

- Barrierefreie Wegebeziehungen für Menschen mit motorischen und Seh- Einschränkungen
- Kneippanlage
- Sinnesgarten
- Platz der Religionen
- Befestigter Bereich zwischen den Häusern als gemeinsamer Außenbereich zur Bestuhlung und für Feste

Zonierung Garten (Betreutes Wohnen, Pflege, Tagespflege) erarbeiten

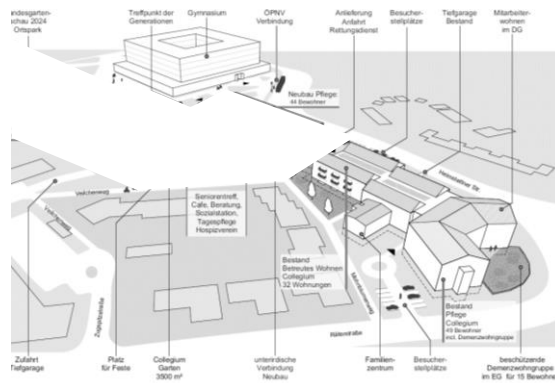
Getrennter Demenzgarten im EG Bestand

„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Zeitlicher Ablauf



„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Zeitlicher Ablauf

Phase 1 2022/2023

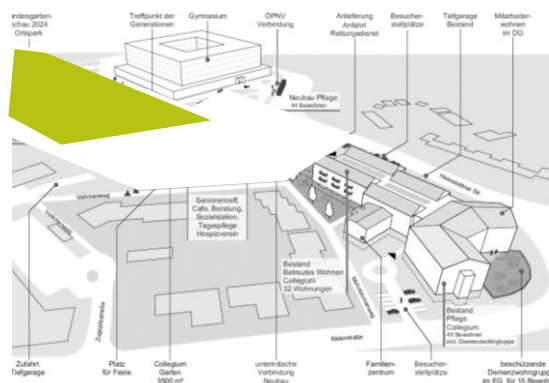


Ausgangssituation

Entwurf/Planung/Bauantrag/
Mietvertrag

63 Pflegeplätze
32 Betreute Wohnungen

Phase 2 Mai bis Oktober 2024

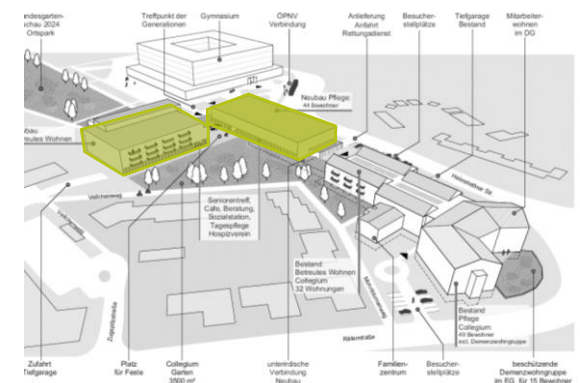


Landesgartenschau

Ausschreibung Vergabe

63 Pflegeplätze
32 Betreute Wohnungen

Phase 3 Dezember 2024- Oktober 2026



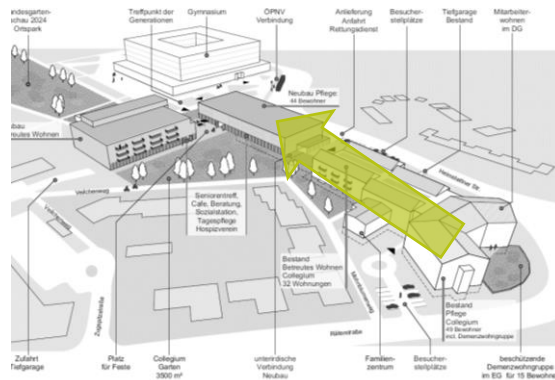
Neubau Pflege und Betreutes
Wohnen

Bauzeit eher knapp

63 Pflegeplätze
32 Betreute Wohnungen

„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Zeitlicher Ablauf

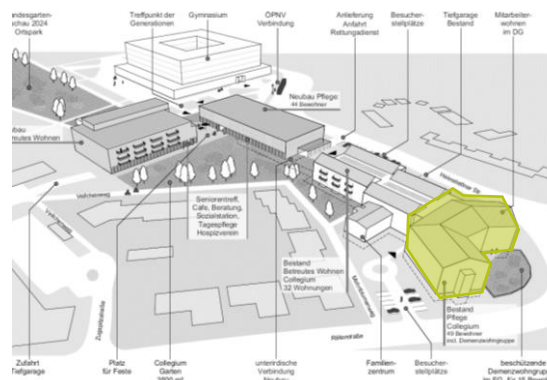
Phase 4 November 2026



Umzug von 44 Bewohner in
Neubau, Stilllegung bestehende
Pflege

44 Pflegeplätze
95 Betreute Wohnungen

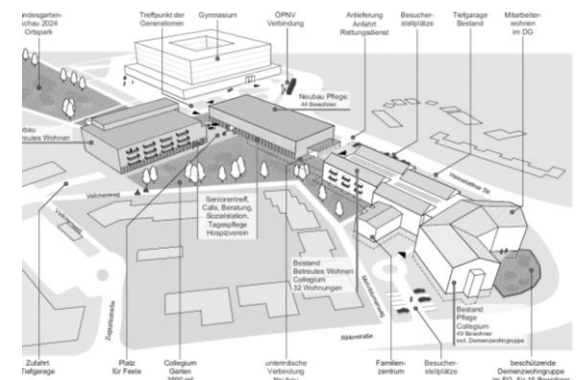
Phase 5 Dezember 2026 bis Dezember 2027 ab Januar 2028



Sanierung Bestand

44 Pflegeplätze
93 Betreute Wohnungen

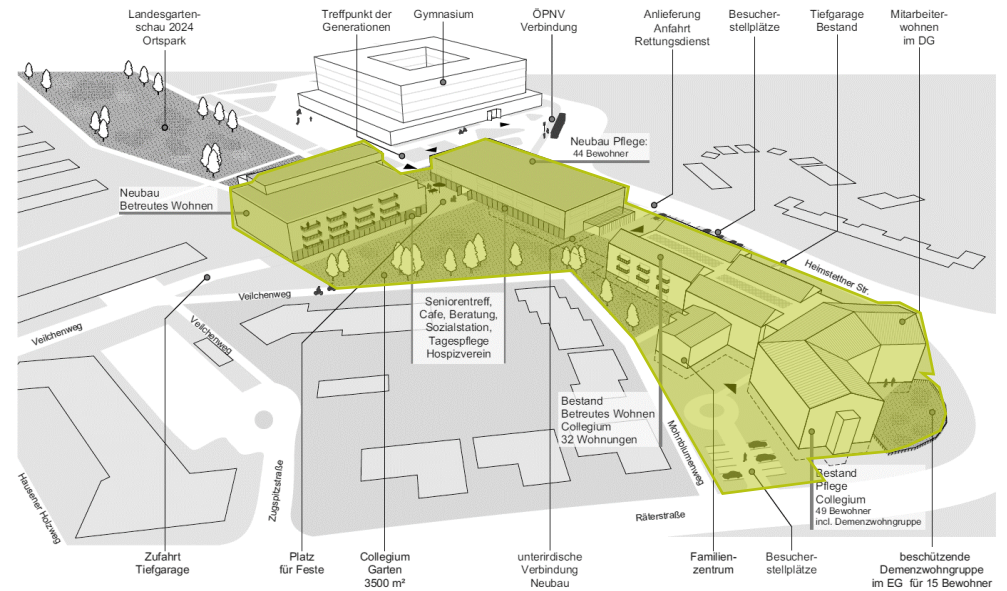
Phase 6 Dezember 2026 bis Dezember 2027 ab Januar 2028



Gesamtfertigstellung
„Senioren- und Pflegezentrum
Kirchheim“

93 Pflegeplätze
93 Betreute Wohnungen

„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Parkierung



Gesamtareal Parkierung

Stellplätze Bestand Collegium 2000

	Eigentum	Essensbus	Vermietet Bewohner BW	Vermietet Personal- wohnungen	Vermietet extern	frei	Besucher Pflege
Tiefgarage 23 Stp	3	1	8	3	4	4	
oberirdisch							10

Somit stehen derzeit 33 Stellplätze im Bestand zur Verfügung.

Eigentlich verfügt die Tiefgarage über 30 Stellplätze, sieben davon werden derzeit anderweitig (Lager etc.) genutzt.

Durch eine Verlegung z.B. der Hausmeisterlagerräume oder der Müllräume in den zentralen Anlieferbereich zwischen den Gebäuden könnten wieder Stellplätze gewonnen werden.

Gesamtareal Parkierung Collegium 2000

		Bestand		Nach Erweiterung	
Nutzung	Schlüssel	Einheiten	STP	Einheiten	STP
Bewohnerplätze	1 STP/12 Betten	63 Betten	5 STP	49 Betten 44 Betten	4 STP 4 STP
Betreutes Wohnen	0,2 STP/Whg 1 STP/Pfleger	32 Whg 2 Pfleger?	6 STP 2 STP	32 Whg 2 Pfleger?	6 STP 2 STP
Mitarbeiterapp. (bis 59 m ²)	1 STP/Whg	10 Whg	10 STP	10 Whg	10 STP
Mitarbeiterapp. (ab 60 m ²)	2 STP/Whg	1 Whg	2 STP	1 Whg	2 STP
Ergotherapie	Je 30 m ² Min 3 Stp	? M ²	3 STP	? M ²	3 STP
Familienzentrum	1 STP/ 10 Sitzplätze	50 Sitzplätze	5 STP	50 Sitzplätze	5 STP
Tagespflege	1 STP/12 Plätze Min 3 STP		3 STP	40 Plätze	3 STP
GESAMT			36 STP		39 STP

Gesamtareal Parkierung

Stellplatzbedarf Collegium 2000 einschließlich Neubau Pflege

Stellplätze vorhanden	Bestand	Nach Erweiterung
Eingangsbereich	10 STP	10 STP (ggf weitere Stellplätze durch Aufgabe Kreisel)
Tiefgarage	(30 STP) derzeit nur 23 STP	23 STP
Einfahrt Heimstettner Straße	0 STP	11 STP
GESAMT	33 STP	44 STP Erforderlich 39 STP

Gesamtareal Parkierung Stellplatzbedarf Neubau Betreutes Wohnen

Nutzung

Stp-Platz Schlüssel
je Wohnung

Gesamt Wohnungen

Wohnungen bis 59 m²

Wohnungen ab 60 m²

Gebäude mit Altenwohnungen

je Pfleger

somit Stellplätze

je m² HNF

Beratung

somit Stellplätze

Sozialstation

somit Stellplätze

je Sitzplatz

Seniorentreff

somit Stellplätze

Somit Stellplatzbedarf

WA 13(2)

Betreutes Wohnen

Seniorentreff

Beratung

Var 1

Var 2

Var 3

64

58

61

2

2

2

15

14

14

54

54

54

2

2

2

38

38

38

1

1

1

60

60

60

6

6

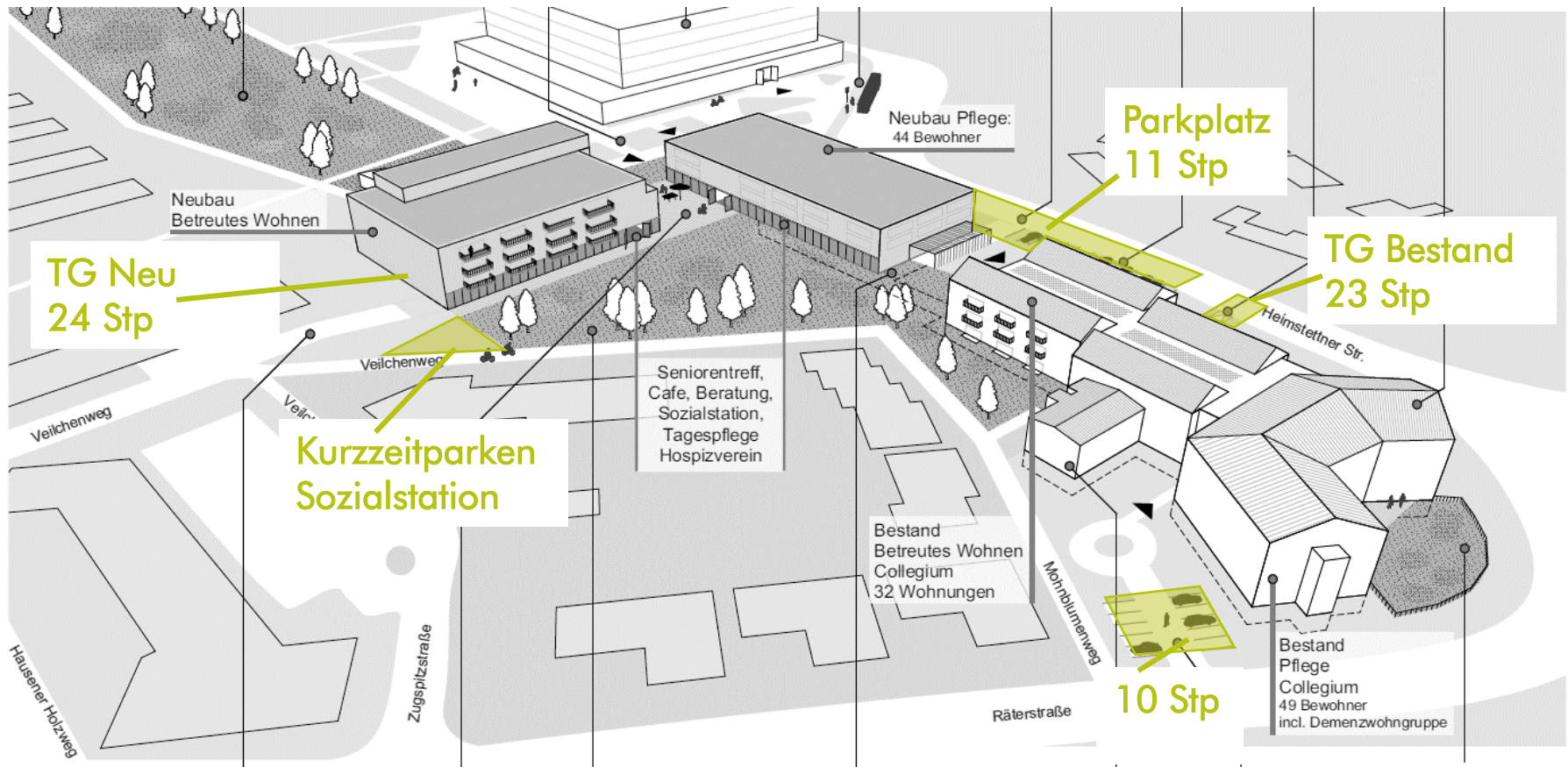
6

24

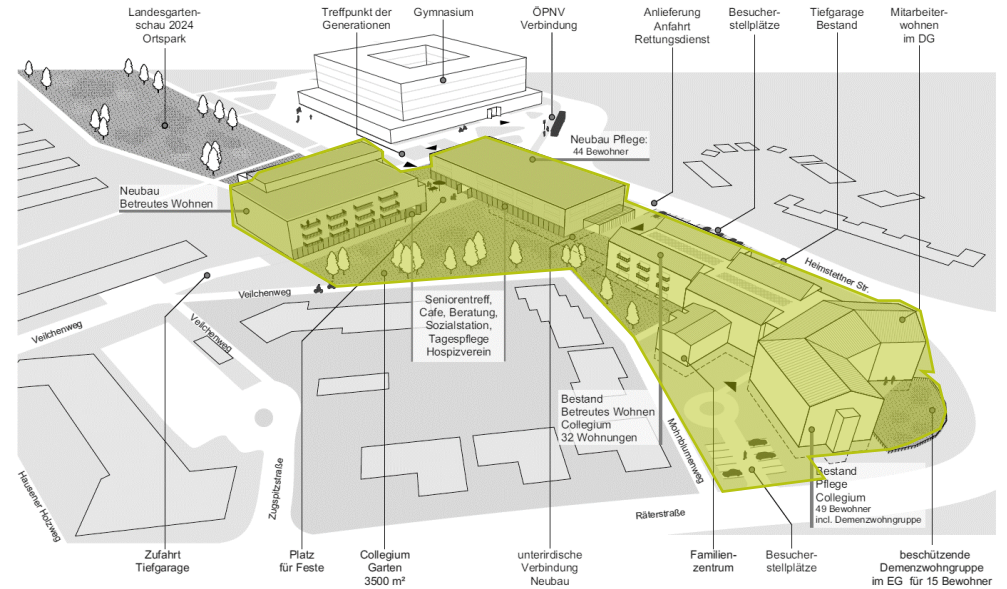
22

23

Gesamtareal Parkierung



„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Technische und gesetzliche Rahmenbedingungen



„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Technische und gesetzliche Rahmenbedingungen

Pflege:

- **PfleWoqG**
Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Pflege- und Wohnqualitätsgesetz – PflWoqG)
- **AVPfleWoqG**
Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes und Weiterbildung in der Pflege und Hebammenkunde (AVPfleWoqG)
- **Schreiben Sozialministeriums**
vom 10. 05. 2013 (Az/1113/0021. 06-1/1408)
- **DIN 18040-2:2011-9**
Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2:

„Senioren- und Pflegezentrum Kirchheim“ Technische und gesetzliche Rahmenbedingungen

Betreutes Wohnen:

Hier ist der geschuldete Leistungsumfang frei zu vereinbaren.

Vorschlag:

Die gesamte Wohnanlage ist nach

- **DIN 18040-2:2011-9**
Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2:

zu realisieren.

Uneingeschränkt rollstuhltaugliche Wohnungen („R“-Standard) werden dabei seitens des Nutzers für nicht erforderlich erachtet.