

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/23/169

öffentlich

## Bebauung Flurstück 299/11 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen

hier: Neubau einer Einrichtung für betreutes Wohnen  
einschließlich Tagespflege

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 22.08.2023 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt:**

Die Abeto Real Estate GmbH ist Eigentümerin des Flurstückes 299/11 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen.

Gewünscht ist die Bebauung mit einer Einrichtung für betreutes Wohnen, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern, einer Tagespflege, einem Restaurant sowie 196 Außenstellplätzen. Vorabstimmungen mit Vertretern der Gemeinde sind erfolgt.

Die Gemeinde wird gebeten sich zu positionieren, ob dieses Vorhaben gewünscht ist.

Für die Umsetzung wäre ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Vorhabenträger zu bitten, einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellen.

[Der Antrag wurde im September 2023 in der Sitzung des Bauausschusses behandelt und mit Auflagen an den Vorhabenträger zurückgestellt. Protokollauszug ist als Anlage beigefügt.](#)  
Der Vorhabenträger hat nun die offenen Punkte aus der Sitzung im September 2023 bearbeitet und wünscht erneute Vorstellung im Bauausschuss. Die Planungsunterlagen wurden nicht verändert sondern nur um die gewünschten Punkte der Gemeinde ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt dem Vorhaben für betreutes Wohnen, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern, einer Tagespflege, einem Restaurant sowie 196 Außenstellplätzen auf dem Flurstück 299/11 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen zu.

Das Vorhaben soll im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	Erläuterungsbericht öffentlich
2	Bebauung Flurstueck 29911 der Flur 1 BH öffentlich
3	Beschlussauszug 5.9.2023 öffentlich
4	Pflegeteam LaVie GmbH_Portfolio & Leistungsübersicht öffentlich
5	Vastani Exposé TRIBARUM_Boltenhagen_16102025 öffentlich

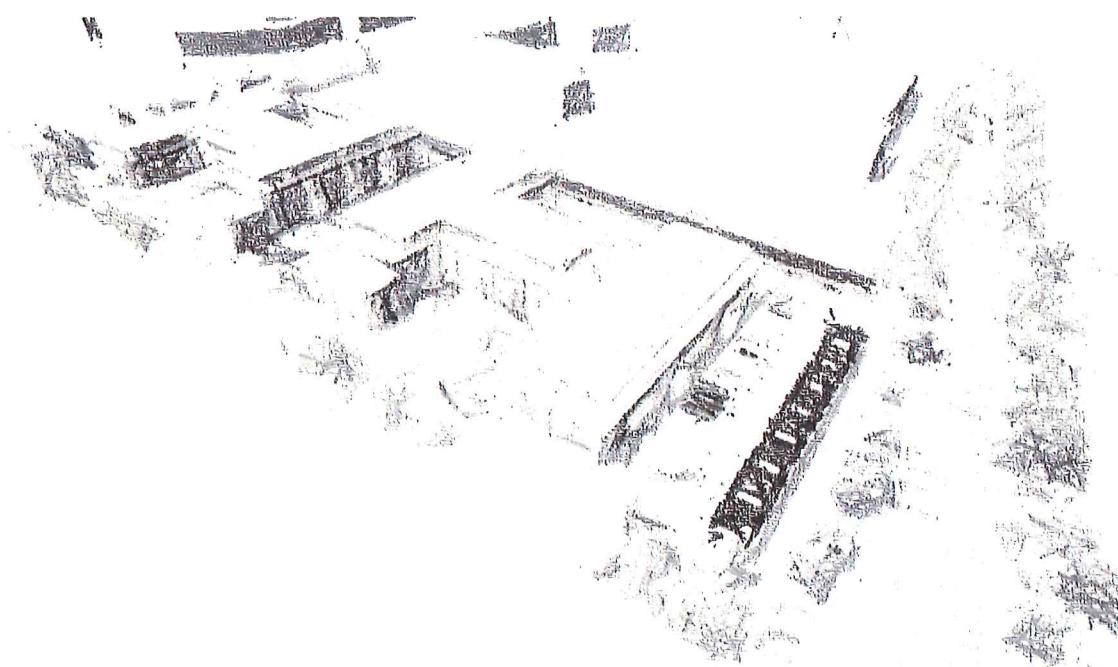
Neubau einer Einrichtung für betreutes Wohnen, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 116 Wohnungen, einer Tagespflege, einem Restaurant sowie 196 Außenstellplätzen.

Klützer Straße, 23946 Ostseebad Boltenhagen

---

Bauherr: Abeto GmbH, Kaiserstraße 12, 40221 Düsseldorf

Entwurf: DAKS GmbH, Küfergasse 7, 66117 Saarbrücken



16. August 2023

## **Projektbeschreibung:**

Bei diesem Entwurf handelt es sich um zwei Mehrfamilien-Wohnhäuser auf einem Grundstück von ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Flurstück 299/11. Beide Gebäude sind in Holz-Hybrid-Bauweise geplant, die die neuesten Standards der Energieeffizienz erfüllen.

Alle Wohnungen sind als betreutes Wohnen vorgesehen.

Am Objekt sind 196 Außenstellplätze geplant. Die äußere Reihe wird mit einer Solar-Carport-Überdachung errichtet. Die hierdurch gewonnene Energie wird für die zwei Wohnobjekte zur Verfügung gestellt. Weitere Solarpaneele auf dem Dach könnten vorgesehen werden; je nach Energiebedarf.

Eine Feuerwehrumfahrt ist berücksichtigt und wird nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr konkretisiert.

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und nach hydraulischer Berechnung sukzessiv in den vorhandenen Straßenkanal eingeleitet.

Für den anfallenden Hausmüll stehen zwei ausreichend dimensionierte, eingehauste Müllbereiche zur Verfügung. Das Müllfahrzeug kann diesen ohne zu wenden problemlos anfahren.

Die in diesem Entwurf angenommene GRZ beträgt 0,45. Durch die unterschiedlichen Nutzungen von Gewerbe, Restaurant, Tagespflege und Wohnen handelt es sich um eine realistische Größe, die eingehalten wird. Die hierdurch resultierende GFZ von 0,90 wird ebenfalls nicht überschritten. Eine genauere Aufstellung finden Sie auf dem Plan E211 V01.

## **Wohnhaus A**

Im Erdgeschoss des Wohnhauses A, befindet sich das Restaurant mit Terrasse. Dies ist als öffentlich zugänglich vorgesehen. Die Tagespflege mit einer Gesamtfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> steht in erste Linie den Bewohnern als auch Dritten Bewohner der Gemeinde Boltenhagen zur Betreuung zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsraum sowie vier Wohnungen sind ebenfalls hier untergebracht.

Die notwendigen Versorgungsräume und der Keller sind im nördlichen Teil des Geschosses geplant.

Die Grundfläche des Wohnhaus A beträgt: 1.995,00 m<sup>2</sup>

Siehe Plan E211 V01

Im ersten Obergeschoss sind 24 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum geplant.  
Siehe Plan E220 V01

Im zweiten Obergeschoss beginnt die Staffelung. Hier sind demnach nur 17 Wohnungen realisierbar. Die Süd-Ost-Seite wird bereits als oberstes Geschoss (Penthouse-Ebene) vorgesehen. An der Süd-West-Seite beginnt ebenfalls eine Staffelung. Daher besitzt dieses Geschoss keine Vollgeschossigkeit.

Siehe Plan E230 V01

Im obersten Geschoss (Penthouse-Ebene) werden nur sieben Wohnungen als Penthouse Wohnungen errichtet. Diese befinden sich in dem nordwestlichen Bereich des Gebäudes. Ein Vollgeschoss ist hier nicht gegeben.

Siehe Plan E240 V01

## **Wohnhaus B**

Im Erdgeschoss des Wohnhaus B, befinden sich 16 Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum sowie die notwendigen Versorgungsräume und der Keller.

Die Grundfläche des Wohnhaus A beträgt: 1.995,00 m<sup>2</sup>

Siehe Plan E211 V01

Im ersten Obergeschoss sind 24 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum geplant.

Dieses Geschoss ist identisch zum Wohnhaus A, jedoch gespiegelt.

Siehe Plan E220 V01

Im zweiten Obergeschoss beginnt die Staffelung. Hier sind demnach nur 17 Wohnungen realisierbar. Die Nord-West-Seite wird bereits als oberstes Geschoss (Penthouse-Ebene) vorgesehen. An der Süd-West-Seite beginnt ebenfalls eine Staffelung. Daher besitzt dieses Geschoss keine Vollgeschossigkeit.

Dieses Geschoss ist identisch zum Wohnhaus A, jedoch gespiegelt.

Siehe Plan E230 V01

Im obersten Geschoss (Penthouse-Ebene) werden nur sieben Wohnungen als Penthouse Wohnungen errichtet. Diese befinden sich in dem südwestlichen Bereich des Gebäudes. Ein Vollgeschoss ist hier nicht gegeben.

Dieses Geschoss ist identisch zum Wohnhaus A, jedoch gespiegelt.

Siehe Plan E240 V01

## A. Was bedeutet Betreutes Wohnen

Die geplante Einrichtung für Betreutes Wohnen ist darauf ausgerichtet, Menschen mit Unterstützungsbedarf ein selbstständiges und eigenständiges Leben zu ermöglichen, während gleichzeitig individuelle Betreuung und Hilfe angeboten werden. Die genaue Gestaltung und Ausstattung einer solchen Einrichtung kann variieren, abhängig von der Trägerschaft, dem Konzept und den Zielgruppen. Im Allgemeinen sind folgende Merkmale und Einrichtungen in einer Betreutes-Wohnen-Einrichtung zu finden sein:

1. **Wohnbereiche:** Die Einrichtung besteht aus verschiedenen Wohnbereichen oder Apartments, die den Bewohnern als persönlicher Wohnraum dienen. Die Apartments können unterschiedlich groß sein und sind mit Küchenzeilen und Badezimmern ausgestattet. Die Bewohner haben ihre eigenen Wohnräume mit Schlafzimmer, Wohnzimmer und Bad.
2. **Gemeinschaftsräume:** Neben den individuellen Wohnbereichen gibt es in der Einrichtung Gemeinschaftsräume, die von allen Bewohnern genutzt werden können. Hierzu gehören beispielsweise Aufenthaltsräume und Veranstaltungsräume.
3. **Barrierefreiheit:** Die Einrichtung ist barrierefrei gestaltet, um den Bedürfnissen von Menschen mit körperlichen Einschränkungen gerecht zu werden. Das bedeutet, dass es keine Treppenstufen gibt, breite Türen und Aufzüge für Rollstuhlfahrer.
4. **Sicherheitsvorkehrungen:** Die Sicherheit der Bewohner hat höchste Priorität. Daher sind in der Einrichtung Sicherheitsvorkehrungen wie Notrufsysteme, Brandmelder, Überwachungskameras und Zugangskontrollen installiert.
5. **Gemeinschaftliche Aktivitäten:** Die Einrichtung bietet eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Aktivitäten an, um den sozialen Austausch und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu fördern. Das können beispielsweise Ausflüge, Spieleabende, kulturelle Veranstaltungen oder Bildungsangebote sein.
6. **Betreuungs- und Pflegedienste:** In der Einrichtung sind professionelle Betreuungs- und Pflegedienste verfügbar, die den Bewohnern bei Bedarf Unterstützung im Alltag bieten. Dazu gehören zum Beispiel Hilfe bei der Körperpflege, Medikamentenvergabe, hauswirtschaftliche Unterstützung oder Begleitung zu Arztterminen.
7. **Außenanlagen:** Die Einrichtung verfügt über eine großzügige Außenanlage, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, sich im Freien aufzuhalten und die Natur zu genießen.
8. **Verpflegung:** In der Einrichtung wird eine gemeinsame Verpflegung angeboten, während in anderen Apartments Küchenzeilen zur Selbstversorgung zur Verfügung stehen.

9. Verwaltung und Büros: Die Einrichtung verfügt über Verwaltungsräume und Büros, in denen das Personal tätig ist und administrative Aufgaben erledigt werden.
10. Zusätzliche Dienstleistungen: Je nach Einrichtung können auch weitere Dienstleistungen wie Wäscherei, Reinigungsservice oder Fahrdienste angeboten werden.

Es ist wichtig zu beachten, dass die Ausstattung und das Angebot einer Einrichtung für Betreutes Wohnen variieren können und auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner zugeschnitten sind. Ziel ist es immer, den Bewohnern eine angemessene und komfortable Wohnmöglichkeit zu bieten, die ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird und ihnen eine weitgehend selbstständige Lebensführung ermöglicht.

## **B. Ziele und Aufgabe der Einrichtung für Betreutes Wohnen:**

Eine Einrichtung für Betreutes Wohnen ist eine Wohnform für Menschen, die in ihrem Alltag Unterstützung benötigen, aber dennoch weitgehend selbstständig leben möchten. Die Ziele und Aufgaben einer solchen Einrichtung sind darauf ausgerichtet, den Bewohnern ein möglichst selbstbestimmtes und eigenständiges Leben zu ermöglichen, während gleichzeitig ihre individuellen Bedürfnisse und Hilfebedarfe berücksichtigt werden. Hier sind einige der Hauptziele und Aufgaben einer Einrichtung für Betreutes Wohnen:

1. Selbstbestimmtes Leben: Das Hauptziel besteht darin, den Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Die Einrichtung bietet ihnen eine Wohnmöglichkeit, in der sie weitestgehend eigenständig handeln können, ihre Privatsphäre wahren und ihre persönlichen Entscheidungen treffen können.
2. Individuelle Betreuung und Unterstützung: Die Einrichtung stellt sicher, dass den Bewohnern die notwendige Unterstützung und Betreuung angeboten wird, um ihre individuellen Bedürfnisse und Anliegen zu befriedigen. Das kann sich auf praktische Alltagshilfe, Pflege, medizinische Betreuung, soziale Unterstützung, psychologische Beratung und weitere Bereiche erstrecken.
3. Förderung von Selbstständigkeit und Lebenskompetenzen: Ein weiteres Ziel ist es, die Bewohner dabei zu unterstützen, ihre Lebenskompetenzen weiterzuentwickeln und ihre Selbstständigkeit zu fördern. Dies kann durch gezielte Trainings, Workshops oder individuelle Unterstützung in verschiedenen Lebensbereichen geschehen.
4. Sicherheit und Geborgenheit: Die Einrichtung soll den Bewohnern ein Gefühl der Sicherheit und Geborgenheit vermitteln. Es ist wichtig, dass sie sich in ihrem neuen Zuhause wohl und gut aufgehoben fühlen.
5. Soziale Integration und Teilhabe: Die Einrichtung fördert die soziale Integration der Bewohner und ermöglicht ihnen die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Es werden regelmäßig soziale Aktivitäten und Veranstaltungen angeboten, um den Austausch untereinander zu fördern und soziale Kontakte zu knüpfen.

6. Krisenintervention und Notfallversorgung: Bei Bedarf bietet die Einrichtung Unterstützung in Krisensituationen und eine Notfallversorgung an, um die Sicherheit und das Wohlbefinden der Bewohner zu gewährleisten.
7. Netzwerkaufbau und Zusammenarbeit: Eine Einrichtung für Betreutes Wohnen arbeitet oft mit anderen Diensten und Organisationen zusammen, um ein umfassendes Netzwerk an Unterstützungsmöglichkeiten für die Bewohner zu schaffen.
8. Qualitätsmanagement: Die Einrichtung hat in der Regel ein Qualitätsmanagement-System, um die Standards der Betreuung und des Wohnens zu gewährleisten und kontinuierlich zu verbessern.
9. Dokumentation und Berichterstattung: Die Einrichtung dokumentiert die Betreuung und Entwicklung der Bewohner, um eine gezielte Planung und Evaluation der Unterstützungsmaßnahmen zu ermöglichen.
10. Beratung von Angehörigen: Die Einrichtung bietet oft auch Unterstützung und Beratung für Angehörige und Bezugspersonen der Bewohner an, um eine ganzheitliche Betreuung zu gewährleisten.

Die genauen Ziele und Aufgaben einer Einrichtung für Betreutes Wohnen können je nach Standort, Trägerschaft und Ausrichtung variieren, aber im Allgemeinen steht immer die Förderung des selbstbestimmten Lebens und die individuelle Betreuung im Vordergrund.

Aufgestellt: Abeto GmbH – DAKS GmbH

# BOLTENHAGEN / ABETO GMBH

(C) DAKS GmbH



# BOLTENHAGEN / ABETO GMBH

(C) DAKS GmbH





























BGF EG HAUS A	:	1995.00 m <sup>2</sup>
BGF HAUS A gesamt	:	6300.00 m <sup>2</sup>
EG HAUS A gesamt	:	4 Whg
EG-PH HAUS A gesamt	:	52 Whg
EG Wfl HAUS A gesamt	:	240.00 m <sup>2</sup>
Wfl HAUS A gesamt	:	3355.00 m <sup>2</sup>

BGF EG HAUS A+B	:	3990.00 m <sup>2</sup>
BGF HAUS A+B gesamt	:	12600.00 m <sup>2</sup>
EG HAUS A+B gesamt	:	20 Whg
EG-PH HAUS A+B gesamt	:	116 Whg
EG Wfl HAUS A+B gesamt	:	1110.00 m <sup>2</sup>
EG-PH Wfl HAUS A+B ges.	:	7340.00 m <sup>2</sup>
Fläche Fahrspur gesamt	:	2355.00 m <sup>2</sup>
Fläche Stellplätze gesamt	:	2450.00 m <sup>2</sup>

BGF EG HAUS B	:	1995.00 m <sup>2</sup>
BGF HAUS B gesamt	:	6300.00 m <sup>2</sup>
EG HAUS B gesamt	:	16 Whg
EG-PH HAUS B gesamt	:	64 Whg
EG Wfl HAUS B gesamt	:	870.00 m <sup>2</sup>
Wfl HAUS B gesamt	:	3985.00 m <sup>2</sup>



# Anbindung über Zufahrt Kik Filiale an Kastanienallee

= 0.45	
Flächenfläche = 13180.00 m <sup>2</sup>	= 13180.00 m <sup>2</sup>
baubar = 13180.00 m <sup>2</sup> * 0.45	= 5931.00 m <sup>2</sup>
geplant = 3990.00 m <sup>2</sup>	= 3990.00 m <sup>2</sup>
baubar + 50% = 5931.00 m <sup>2</sup> + (5931.00 m <sup>2</sup> / 2)	= 8896.50 m <sup>2</sup>
+ Stellplätze = 3990.00 m <sup>2</sup> + 2355.00 m <sup>2</sup>	
ze + 2450.00 m <sup>2</sup>	= 8795.00 m <sup>2</sup>
= 0.90	
ochossflächen = 13180.00 m <sup>2</sup> * 0.90	= 11862.00 m <sup>2</sup>
flächen geplant = (Eg 1995.00 m <sup>2</sup> + 1.0g 1995.00 m <sup>2</sup>	
+ 2.0g 1627.00 m <sup>2</sup> ) * 2 Wohnhäuser = 11234.00 m <sup>2</sup>	

## ENTWURF

PROJEKT: NEUBAU VON ZWEI MEHRFAMILIENWOHNHÄUSERN MIT  
INSGESAMT 116 WOHNUNGEN, EINER TAGESPFLEGE,  
EINEM RESTAURANT SOWIE 196 AUSSENSTELLPLÄTZEN  
KLÜTZER STRASSE, 23946 OSTSEEBAD BOLTHAGEN

BAUHERR: ABETO GMBH  
KAISTRASSE 12  
40221 DÜSSELDORF  
TEL.: 0211/50000  
GESCHÄFTSFÜHRER

TEL.:  
GESCHÄFTSFÜHRER:  
X

KUPFERGASSE 1,  
66117 SAARBRÜCKEN  
TEL.: 0681 49 84 49

GENEHMIGT: ..... DATUM: .....  
GESCHÄFTSFÜHRER HERR ALEXANDER KISS

BEMERKUNG: .....  
ERSTELLDATUM: 02.08.2023 ST PDF Writer  
PLOTDATUM: 03.08.2023 Hochformat MASSSTAB: 1:250  
PLANNI  
INDEXDAT  
BOLTENH  
VORABZUG

**DAKS**

BGF 1.0G HAUS A	:	1995.00 m <sup>2</sup>
BGF HAUS A gesamt	:	6300.00 m <sup>2</sup>
1.0G HAUS A gesamt	:	24 Whg
EG-PH HAUS A gesamt	:	52 Whg
1.0G Wfl HAUS A gesamt	:	1425.00 m <sup>2</sup>
Wfl HAUS A gesamt	:	3355.00 m <sup>2</sup>

BGF 1.0G HAUS A+B	:	3990.00 m <sup>2</sup>
BGF HAUS A+B gesamt	:	12600.00 m <sup>2</sup>
1.0G HAUS A+B gesamt	:	48 Whg
EG-PH HAUS A+B gesamt	:	116 Whg
1.0G Wfl HAUS A+B ges.	:	2850.00 m <sup>2</sup>
EG-PH Wfl HAUS A+B ges.	:	7340.00 m <sup>2</sup>

BGF 1.0G HAUS B	:	1995.00 m <sup>2</sup>
BGF HAUS B gesamt	:	6300.00 m <sup>2</sup>
1.0G HAUS B gesamt	:	24 Whg
EG-PH HAUS B gesamt	:	64 Whg
1.0G Wfl HAUS B gesamt	:	1425.00 m <sup>2</sup>
Wfl HAUS B gesamt	:	3985.00 m <sup>2</sup>



# ENTWURF

PROJEKT: NEUBAU VON ZWEI MEHRFAMILIENWOHNHÄUSERN MIT  
INSGESAMT 116 WOHNUNGEN, EINER TAGESPFLEGE,  
EINEM RESTAURANT SOWIE 196 AUSSENSTELLPLÄTZEN  
KLÜTZER STRASSE, 23946 OSTSEEBAD BOLTHAGEN

BAUHERR: ABETO GMBH  
KAISTRASSE 12  
40221 DÜSSELDORF  
TEL.:  
GESCHÄFTSFÜHRER:

GESCHÄFTSFÜHRER HERR X  
PROJEKT- ABETO GMBH  
LEITUNG: KAISTRASSE 12  
40221 DÜSSELDORF  
TEL.:  
GESCHÄFTSFÜHRER:  
X

GESCHAFTSFUHRER HERR X

**GENEHMIGT:** .....  
GESCHÄFTSFÜHRER HERR ALEXANDER KISS

GESCHÄFTSFUNKTION ALEXANDER KISS

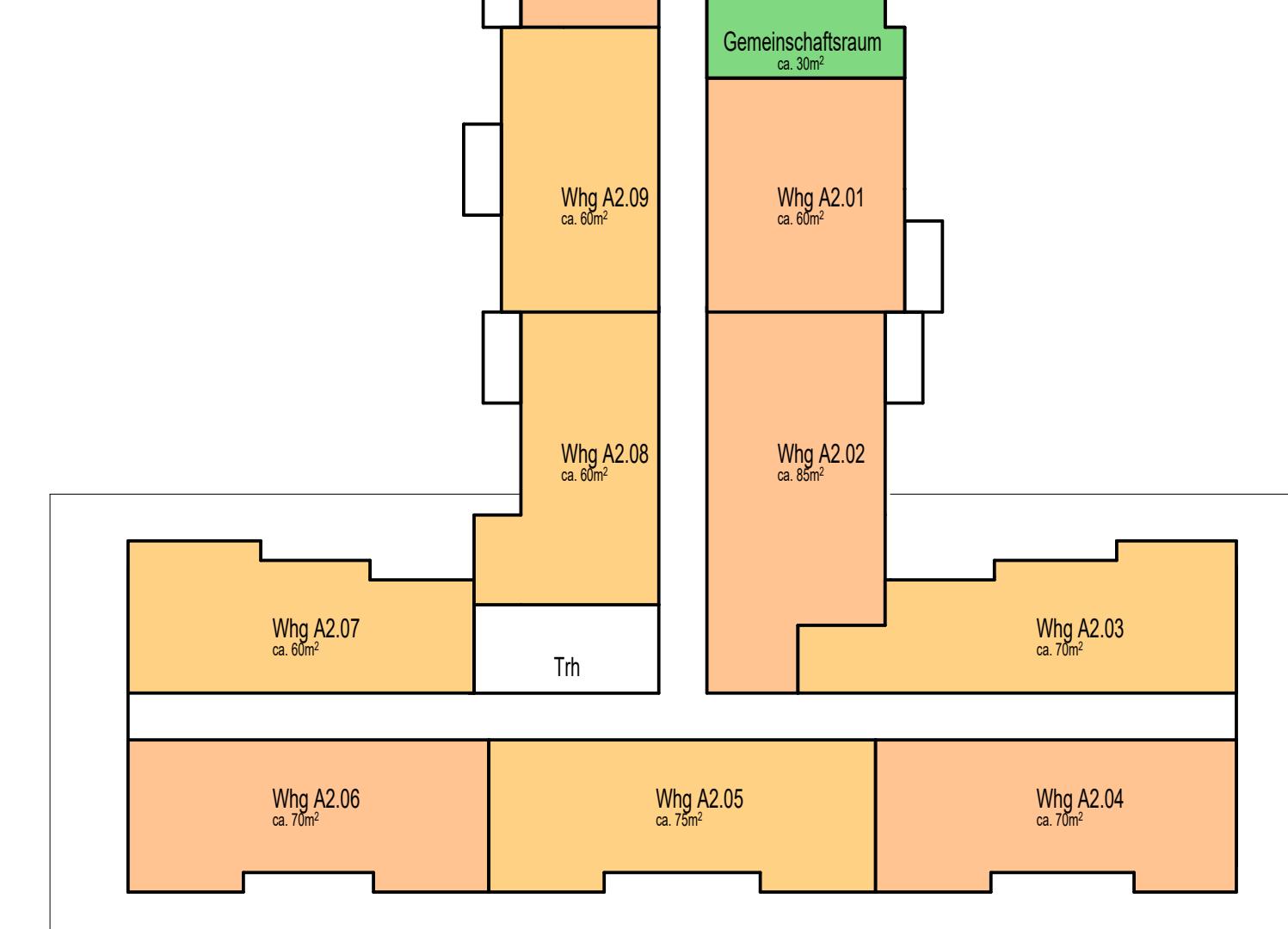
ERSTELLDATUM: 02.08.2023 ST PDF Writer  
PLOTDATUM: 03.08.2023 Hochformat MASSSTAB:  
VORARBEIT

VORABZUG INDEX  
BOLTE

**DAKS**

## 2. OBERGESCHOSS

BGF 2.0G HAUS A : 1627.00 m<sup>2</sup>  
 BGF HAUS A gesamt : 6300.00 m<sup>2</sup>  
 2.0G HAUS A gesamt : 17 Wng  
 EG-PH HAUS A gesamt : 52 Wng  
 2.0G Wfl HAUS A gesamt : 1180.00 m<sup>2</sup>  
 Wfl HAUS A gesamt : 3355.00 m<sup>2</sup>



BGF 2.0G HAUS B : 1627.00 m<sup>2</sup>  
 BGF HAUS B gesamt : 6300.00 m<sup>2</sup>  
 2.0G HAUS B gesamt : 17 Wng  
 EG-PH HAUS B gesamt : 64 Wng  
 2.0G Wfl HAUS B gesamt : 1180.00 m<sup>2</sup>  
 Wfl HAUS B gesamt : 3985.00 m<sup>2</sup>



BGF 2.0G HAUS A+B : 3254.00 m<sup>2</sup>  
 BGF HAUS A+B gesamt : 12600.00 m<sup>2</sup>  
 2.0G HAUS A+B gesamt : 34 Wng  
 EG-PH HAUS A+B gesamt : 116 Wng  
 2.0G Wfl HAUS A+B ges. : 2360.00 m<sup>2</sup>  
 EG-PH Wfl HAUS A+B ges. : 7340.00 m<sup>2</sup>



## ENTWURF

PROJEKT: NEUBAU VON ZWEI MEHRFAMILIENWOHNHAUSERN MIT INSGESAMT 116 WOHNUNGEN, EINER TAGESPFLEGE, EINEM RESTAURANT SOWIE 196 AUSSENSTELLPLÄTZEN KLÜTZER STRASSE, 23946 OSTSEE BAD BOLTHENHAGEN

BAUHERR: ABETO GMBH  
 KAISERSTRASSE 12  
 40221 DÜSSELDORF  
 TEL.:  
 GESCHÄFTSFÜHRER:  
 x

GENEHMIGT: GESCHÄFTSFÜHRER HERR X  
 DATUM:

PROJEKT-  
 LEITUNG: ABETO GMBH  
 KAISERSTRASSE 12  
 40221 DÜSSELDORF  
 TEL.:  
 GESCHÄFTSFÜHRER:  
 x

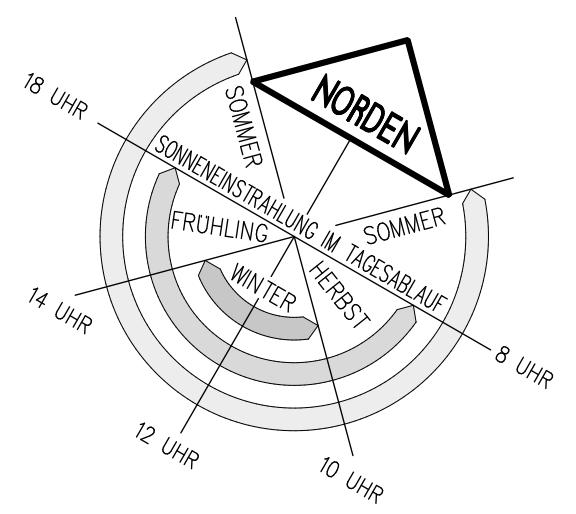
GENEHMIGT: GESCHÄFTSFÜHRER HERR X  
 DATUM:

PLANUNG: DAKS HOCHBAU PLANUNG- UND BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH  
 KÜPFERGASSE 7  
 66117 SAARBRÜCKEN  
 TEL.: 0681 49 64 49

GENEHMIGT: GESCHÄFTSFÜHRER HERR ALEXANDER KISS  
 DATUM:

PLANINHALT: 2. OBERGESCHOSS

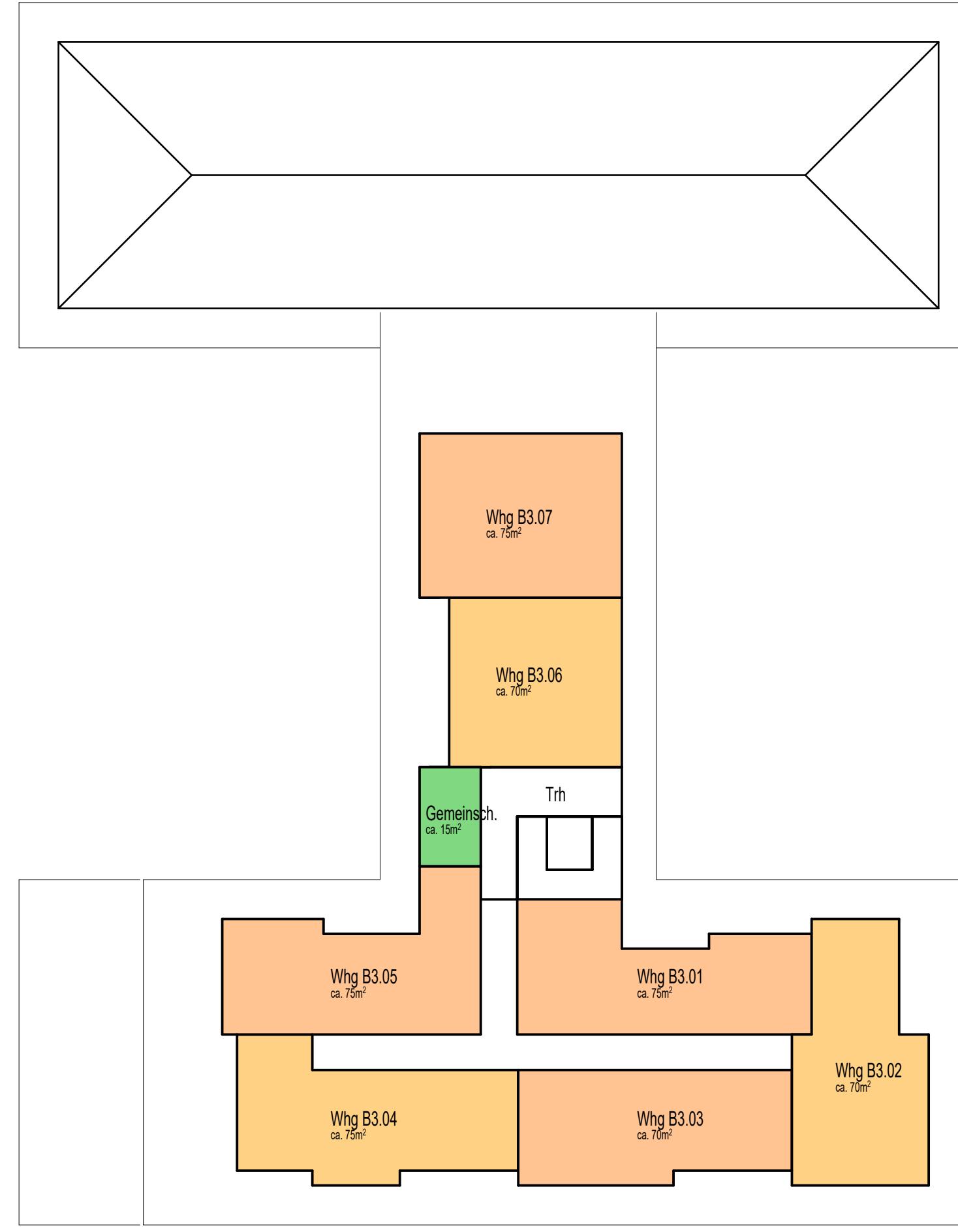
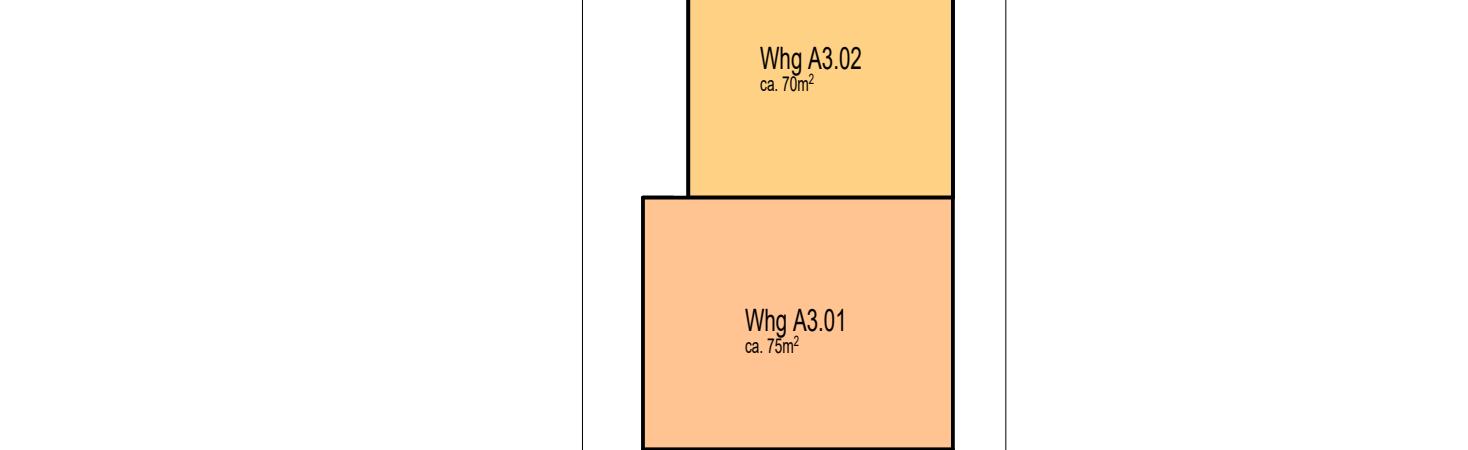
BEMERKUNG: ERSTELLDATUM: 02.08.2023 ST. PDF Werte  
 PLOTDATUM: 03.08.2023 Hochformat MASSSTAB: 1:250  
 VORABZUG



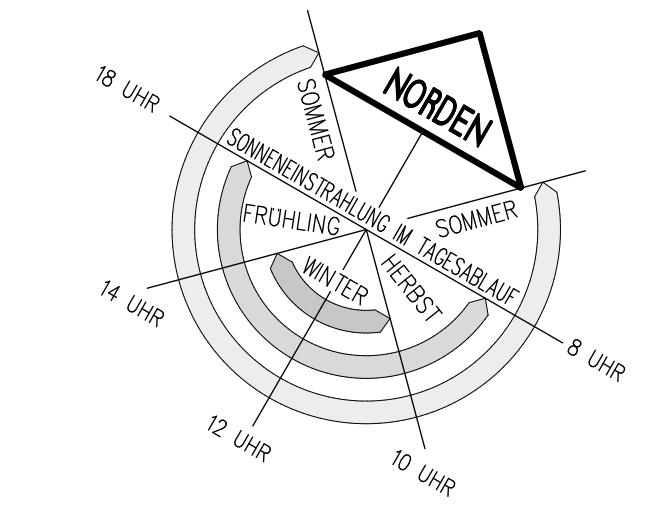
DAKS

## PENTHOUSE

BGF PH HAUS A : 682.00 m<sup>2</sup>  
 BGF HAUS A gesamt : 6300.00 m<sup>2</sup>  
 PH HAUS A gesamt : 7 Wng  
 EG-PH HAUS A gesamt : 52 Wng  
 PH Wfl. HAUS A gesamt : 510.00 m<sup>2</sup>  
 Wfl. HAUS A gesamt : 3355.00 m<sup>2</sup>



BGF PH HAUS B : 682.00 m<sup>2</sup>  
 BGF HAUS B gesamt : 6300.00 m<sup>2</sup>  
 PH HAUS B gesamt : 7 Wng  
 EG-PH HAUS B gesamt : 64 Wng  
 PH Wfl. HAUS B gesamt : 510.00 m<sup>2</sup>  
 Wfl. HAUS B gesamt : 3985.00 m<sup>2</sup>



## ENTWURF

PROJEKT: NEUBAU VON ZWEI MEHRFAMILIENWOHNHAUSERN MIT  
 INSGESAMT 116 WOHNUNGEN, EINER TAGESPFLEGE,  
 EINEM RESTAURANT SOWIE 196 AUSSENSTELLPLÄTZEN  
 KLÜTZER STRASSE, 23946 OSTSEEBAID BOLTHENHAGEN

BAUHERR: ABETO GMBH  
 KAISTRASSE 12  
 40221 DÜSSELDORF  
 TEL.:  
 GESCHÄFTSFÜHRER:  
 x

GENEHMIGT: GESCHÄFTSFÜHRER HERR X DATUM:

PROJEKT-  
 LEITUNG: ABETO GMBH  
 KAISTRASSE 12  
 40221 DÜSSELDORF  
 TEL.:  
 GESCHÄFTSFÜHRER:  
 x

GENEHMIGT: GESCHÄFTSFÜHRER HERR X DATUM:

PLANUNG: DAKS HOCHBAU PLANUNG- UND BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH  
 KÜFERGASSE 7  
 66117 SAARBRÜCKEN  
 TEL.: 0681 49 64 49

GENEHMIGT: GESCHÄFTSFÜHRER HERR ALEXANDER KISS DATUM:

PLANINHALT: PENTHOUSE

BEMERKUNG: ERSTELLDATUM: 02.08.2023 ST. PDF Werte  
 PLOTDATUM: 03.08.2023 Hochformat MASSSTAB: 1:250  
 VORABZUG

DAKS

# Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage  
BV/12/23/169  
öffentlich

## Beschlussauszug aus der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 05.09.2023

---

### Top 5.2      **Bebauung Flurstück 299/11 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen hier: Neubau einer Einrichtung für betreutes Wohnen einschließlich Tages- pflege**

Die Ausschussmitglieder diskutieren intensiv das Vorhaben, insbesondere wird angesprochen die Dichte der Bebauung, die Bedarfsorientierung, Betreibung, Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur und Auswirkungen auf die zulässigen Wohnraumkapazitäten der Gemeinde auch in Bezug auf die Bebauungspläne, die sich im Verfahren befinden und insbesondere bezo gen auf den B-Plan Nr. 38.

Herr Christian Schmiedeberg stellt folgenden Antrag:

Die Vorlage wird zurückgestellt. Auf Grund der aufgeworfenen Fragestellung ist in erster Linie ein Betreiber zu suchen. Mit dem Betreiber sind die von der Gemeinde aufgeworfenen Fragestellungen abzustimmen. Vorhabenträger und Betreiber können dann wiederum das Vorhaben im Ausschuss vortragen.

Diesem Antrag wird mit **8 Ja-Stimmen** und **1 Enthaltung** zugestimmt.



## Pflegeteam La Vie GmbH

„Ihr Leben ist der Mittelpunkt unseres Handelns.“

### **Portfolio & Leistungsübersicht**

Pflegeteam La Vie steht für individuelle Pflege mit Herz und Kompetenz. Dieses Portfolio bietet einen Überblick über unsere Werte, Leistungen und unser Engagement für Lebensqualität und Selbstbestimmung in jeder Lebensphase.

### **Kontakt:**

Pflegeteam La Vie GmbH  
Straße des 13. Januar 100  
66333 Völklingen  
Telefon: 06898 / 945500  
E-Mail: [info@pflegeteam-lavie.de](mailto:info@pflegeteam-lavie.de)  
Web: [www.360grad-lavie.de](http://www.360grad-lavie.de)

— Pflege mit Vertrauen und Verantwortung —



## Über uns / Leitbild

Seit 2012 steht das Pflegeteam La Vie GmbH für individuelle und ganzheitliche Pflege. Unser Ziel ist es, jedem Menschen die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich in der eigenen Häuslichkeit zu verbleiben. Dabei legen wir großen Wert auf Selbstbestimmung, Würde und den Erhalt vorhandener Ressourcen. Unsere Pflege orientiert sich an den Bedürfnissen unserer Klientinnen und Klienten – stets in enger Zusammenarbeit mit Angehörigen, Ärzten und Kostenträgern.

## Unsere Leistungen

Leistungskategorie	Beschreibung
Ambulante Pflege	Grundpflege, Behandlungspflege, Hauswirtschaftliche Versorgung, Entlassungsm
Tagespflege	Tagesbetreuung für Pflegebedürftige in gemeinschaftlicher Atmosphäre.
Intensivpflege	Fachpflegerische Versorgung von intensivpflichtigen Klientinnen und Klienten – au
Wohngemeinschaften	Betreutes Wohnen in gemeinschaftlich organisierten Wohnformen.
Pflegeberatung & Schulung	Individuelle Beratung und Schulung von Angehörigen und Pflegenden.
Wund Homecare Zentrum	Spezialisierte Versorgung und Schulung im Bereich moderner Wundpflege.

## Pflegekonzept und Vorgehensweise

Unsere Leistungen werden individuell geplant und regelmäßig überprüft. In enger Abstimmung mit Ärzten, Angehörigen und Kostenträgern stellen wir sicher, dass jeder Mensch die bestmögliche Unterstützung erhält. Qualität und Menschlichkeit stehen für uns an erster Stelle.

## Unser Team

Unser Team besteht aus examinierten Pflegefachkräften, Pflegehelferinnen, Wundexperten und hauswirtschaftlichen Mitarbeiterinnen. Regelmäßige Fortbildungen und

Schulungen sichern unsere hohe Pflegequalität.

## **Einsatzgebiet**

Wir sind in Völklingen und den umliegenden Gemeinden tätig. Durch unsere regionale Vernetzung können wir kurze Wege und schnelle Hilfe garantieren.

## **Kontakt**

Pflegeteam La Vie GmbH  
Straße des 13. Januar 100  
66333 Völklingen

Telefon: 06898 / 945500  
Fax: 06898 / 9455019  
E-Mail: [info@pflegeteam-lavie.de](mailto:info@pflegeteam-lavie.de)  
Web: [www.360grad-lavie.de](http://www.360grad-lavie.de)

## Vastani GmbH – Das Family Office von Jan Malkus

Die **Vastani GmbH** mit Sitz in **Frankfurt am Main** fungiert als **privates Family Office des Unternehmers Jan Malkus**. Als zentrale Verwaltungsgesellschaft ist Vastani unmittelbar oder mittelbar an den verschiedenen **Portfoliounternehmen von Jan Malkus** beteiligt. Der Aufgabenbereich umfasst die **administrative, buchhalterische und finanzielle Verwaltung** der Vermögenswerte sowie die **Konsolidierung und das Reporting** auf Gruppenebene.

Darüber hinaus nimmt Vastani eine **strategisch koordinierende Rolle** innerhalb des Unternehmensverbunds ein. Durch den gezielten Einsatz ihres **internationalen Netzwerks** unterstützt die Gesellschaft aktiv die **operative und strukturelle Weiterentwicklung** der Beteiligungen. Im Mittelpunkt steht dabei eine **ganzheitliche Wachstumsstrategie**, die auf die **Nutzung von Synergien** zwischen verschiedenen Branchen, Technologien und Märkten ausgerichtet ist. Ziel ist die **nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts** über ein diversifiziertes und zukunftsorientiertes Beteiligungsportfolio hinweg.

---

### Beteiligungsstruktur und internationale Präsenz

Unternehmer **Jan Malkus** ist über die Vastani-Gruppe an **mehr als 100 Unternehmen** in unterschiedlichen Sektoren beteiligt. Das Beteiligungsportfolio erstreckt sich über die Bereiche:

- **Immobilienentwicklung und -management**
- **Finanztechnologie (FinTech)**
- **Software- und KI-Unternehmen (Artificial Intelligence)**
- **Ökologische und nachhaltige Geschäftsmodelle**

Die Unternehmensgruppe beschäftigt **über 500 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** und ist in **mehr als 120 Ländern** operativ tätig. Die Produkte und Dienstleistungen der verbundenen Gesellschaften erreichen eine **Kundenbasis von über 500 Millionen Menschen weltweit** – ein Indikator für die Skalierbarkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmensverbunds.

---

### Engagement im Bereich sozialer und nachhaltiger Immobilien

In strategischer Partnerschaft mit der **Tribarum GmbH**, einem erfahrenen Projektentwickler, realisiert die Vastani-Gruppe unter anderem das **Projekt Boltenhagen** sowie weitere Vorhaben im Segment des **sozialen und nachhaltigen Wohnungsbaus**.

Der Schwerpunkt dieser Kooperation liegt auf der **Entwicklung und langfristigen Bewirtschaftung eines diversifizierten Bestandsportfolios** mit Fokus auf:

- **Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen**
- **Pflege- und Demenzimmobilien**
- **Bildungseinrichtungen (Kindergärten und Schulen)**
- **Bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten**

Mit diesen Initiativen verfolgt die Vastani GmbH das Ziel, **ökonomische Rentabilität und gesellschaftliche Verantwortung** in Einklang zu bringen. Die Unternehmensgruppe versteht sich als **verlässlicher Partner für nachhaltige Immobilieninvestitionen**, die nicht nur ökonomischen, sondern auch **sozialen und ökologischen Mehrwert** schaffen.



---

### Langfristige Wertschöpfung durch Diversifikation und Innovation

Die Strategie der Vastani GmbH basiert auf einem **integrierten Beteiligungsansatz**, der sowohl auf **Risikostreuung** als auch auf **innovationsgetriebene Wachstumsimpulse** setzt. Durch gezielte Investitionen in Zukunftsbranchen und die aktive Vernetzung der Portfoliounternehmen werden **Skaleneffekte und Wettbewerbsvorteile** realisiert.

Mit dieser Struktur verfolgt die Vastani-Gruppe das Ziel, **nachhaltige Renditen** für das Family Office zu generieren, **unternehmerische Verantwortung** wahrzunehmen und die **Wertschöpfung über Generationen hinweg** zu sichern.

Danijel Novakovic, Director  
16.10.2025