

Projektentwicklung „Bau eines Seniorendorfes
in Norddeutschland – Elmshorn – Kölln-Reisiek“

Seniorendorf SONNENPARK *

Kölln-Reisiek / Landkreis Pinneberg
Schleswig-Holstein

Verfasser: Projektgruppe „Seniorendorf SONNENPARK“
- Idee & Betreibergesellschaft 28832 Achim
- Managementberatung 22589 Hamburg
- Projekt- & Prozessberatung 25492 Heist

Stand: Feb. 2007

* Copyright

Inhaltsverzeichnis

1	Projektbeschreibung	3
2	Erfolgsaussichten	5
3	Funktionsbeschreibung	6
3.1	Allgemeine Funktion	6
3.2	Zentrale Funktionen.....	6
3.3	Periphere Funktionen der Wohnanlage.....	7
3.4	Zentrale Funktionen des Hauptgebäudes.....	7
4	Anlagenbeschreibung	8
4.1	Standort / Region	8
4.2	Standort / Kommune	12
4.3	Grundstück.....	13
4.4	Gebäude / Dienstleistungs-Zentrum	15
4.5	Gebäude / Wohnbauten.....	19
5	Zusammenfassung	20
6	Verzeichnis der Anlagen	25
6.1	Business-Plan	25
6.2	Organisations-Plan	25
6.3	Erläuterungen zum Organisations-Plan	25
6.4	Auswirkungen auf den Nahbereich	25

1 Projektbeschreibung

Das Konzept

- Ein besonderer Platz für besondere Menschen
- Individuelles, unabhängiges Wohnen im Bungalow
- Eigenständige Lebensplanung unter Gleichgesinnten
- Attraktive Wohnlage im Grünen mit guter Verkehrsanbindung
- Sicherheit, persönliche Betreuung und Pflege im Bedarfsfall
- Gastronomie für gehobene Ansprüche
- Umfangreiches Freizeitangebot mit Wellnessbereich

Die Zielgruppe

- 55+ Gesellschaft
- Einzelpersonen bzw. Paare, die noch nicht oder zum Teil pflegebedürftig sind
- Menschen mit gehobenen Ansprüchen, die weitestgehend unabhängig ihr Leben gestalten, jedoch auf Sicherheit nicht verzichten möchten
- Menschen mit dem Wunsch nach Gemeinschaft unter Gleichgesinnten
- Menschen mit dem Wunsch nach individueller Lebensgestaltung



Der Standort

- Attraktive Wohnlage in Kölln-Reisiek, Kreis Pinneberg, Schleswig-Holstein
- Gute Verkehrsanbindung
- Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten
- Anbindung an Golfanlage bzw. Naturreservat etc.
- Integrierte parkähnliche Gartenanlagen -> Wohnen im Grünen

Gehobenes Leistungsangebot

- Individuelle Wohnkonzepte
- Hauseigenes Schwimmbad mit Wellnessbereich
- Restaurant mit gehobenem kulinarischem Konzept
- Café mit romantischer Aussicht (See mit Teichrosen etc.)
- Gut sortierte Bibliothek
- Musikzimmer
- Aufzüge, breite Flure
- Wäscheservice
- Parkähnliche Gartenanlage
- Tennisplätze, Außenschach, -Bocciaanlage
- Gäste-Appartements
- Stationärer Pflegewohnbereich
- Frei niedergelassene Arzt/ alternativmedizinische Praxis im Haus
- Persönliche und kompetente Ansprechpartner für jeden Bereich des Hauses

Zusätzliches Service-Angebot

- Frühstücksbuffet als Einzelbuchung oder im Abonnement
- Gastronomische À-la-carte-Veranstaltungen
- Spezielle kulturelle Veranstaltungen und Ausfahrten
- Hausmeister- und Gärtnerservice
- Hausdamen-Service
- Liefer-/Abholservices
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Friseur- und Fußpflegedienste
- Apothekendienst
- Bankservice
- ambulante Pflege im eigenen Wohnbereich
- stationäre Kurz-/Langzeitpflege (gesonderter Vertrag)
- Physiotherapie/ Bewegungstherapie/Wellness etc.
- Rezeptionsdienste
- Haustierbetreuung

Beschreibung der Gebäude

Bungalows

- 4 verschiedene Bungalowtypen sowie Doppelhaustypen
- Größe der Wohnfläche zwischen 40m² und 120m²
- Eigene Terrasse bzw. eigener Garten
- Kleines Gartenhaus für Geräte, Fahrräder etc.
- PKW-Stellplatz oder Carport/Garage je nach Preislage
- Miet-/Kauf-/Investmentoption
- Barrierefreie Einrichtung
- Notfallknöpfe für erhöhte Sicherheit
- elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Telefon-/Kabelanschluss
- Waschmaschinenanschluss



Hauptgebäude

- Rezeption
- Schwimmbad mit Wellnessbereich
- Arztpraxen
- Physiotherapie
- Restaurant/Café
- Terrasse
- Bibliothek
- Musikzimmer
- Gemeinschaftsräume
- Räume für allg. Anwendungen
- Pflegestation (Intensiv)

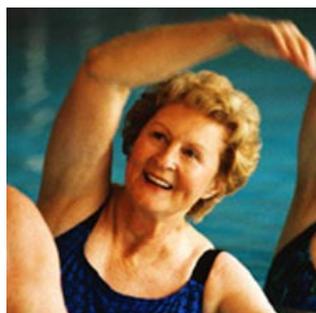
Betreuung und Pflege

- Qualifizierte Fachkräfte, wie examinierte Krankenschwestern und Altenpfleger
- ambulante Pflege im Wohnbereich
- Stationäre Kurz-/Langzeitpflege
- Schon-/Diätkost



Freizeit- und Wellnessangebot

- Aktivierende Freizeitgestaltung
- Ausfahrten
- Kursangebote
- Clubs
- Hobbygruppen
- Vorträge
- Musiknachmittage etc.



2 Erfolgsaussichten

- 2.1** Geplant sind der Bau und die Einrichtung eines qualitativ anspruchsvollen Seniorendorfes für Menschen ab 55+ Jahren. Sinn der Anlage soll sein, die Bewohner zu integrieren und deren körperliche und geistige Verfassung durch entsprechende Umgebung wie, Wellnessanlagen, Sportanlagen und sonstigen Dienstleistungen wie Restaurant, Friseur, Kosmetik etc. zu erhalten bzw. zu aktivieren. Full Service ist die Devise in allen Bereichen.
- 2.2** Es wird eine GmbH gegründet, die für das Zentralgebäude zuständig ist und vom Inhaber betrieben wird. Eine zu gründende Genossenschaft ist für die Bungalows und Doppelhäuser zuständig. (Betreiber). Im Management werden 2 Personen und 11 Angestellte für die GmbH tätig sein.
- 2.3** Standort ist die Gemeinde Kölln-Reisiek (vgl. Beschreibung im Konzept) eine kleine Gemeinde, die nahe an Elmshorn gelegen ist.
- 2.4** Es handelt sich ausschließlich um unterschiedliche Dienstleistungen, die für die hohe Qualität der Anlage notwendig sind. Der Markt der angesprochenen Zielgruppe 55+ Jahre ist ein Wachstumsmarkt. Aufgrund der hohen Lebenserwartung ist mit weiter ansteigenden Wachstumsraten in den nächsten Jahren zu rechnen. Anlagen oder Ressorts dieser Art gibt es in ganz Schleswig-Holstein nicht und es besteht kein direkter Wettbewerb durch Senioren- oder Altenheimen.
- 2.5** Zielgruppen sind Bürger ab 55 Jahre und darüber (+) mit mittlerem und höherem Einkommen
- 2.6** Die Kalkulation basiert auf marktwirtschaftlichen Daten und grenzt damit Zielgruppen mit niedrigerem Einkommen aus. Es werden unterschiedliche "Pakete" angeboten und dem Interessenten ist es überlassen, ob er einen Bungalow bzw. ein Doppelhaushälfte mieten oder kaufen möchte.
- 2.7** Die Zielgruppen werden durch einen aufwendigen, honorigen Prospekt (Broschüre oder Mappe) und über private Krankenkassen, Banken, Lebensversicherungen, den öffentlichen Medien sowie gezielte persönliche Ansprache und Veranstaltungen, öffentliche Träger und Internet angesprochen. Dieses wird direkt durch das Management der GmbH oder Dienstleister wie Ärzte, Steuerberater, Agenten etc. ausgeführt.
- 2.8** Dieser Teilmarkt wird weiterhin wachsen und ohne großes Risiko sein. Chancen können sich nach einer gewissen Einlaufphase für mögliche Anleger bieten, die mit einer höheren Rendite (ca. 7.5%) rechnen. Eigentumsbildung könnte für Bewohner auch von Interesse sein. Eventuell werden auch Genossenschaftsanteile angeboten, dieses ist alles eine Frage der wirtschaftlichen Entwicklung.

3 Funktionsbeschreibung

3.1 Allgemeine Funktion

GESAMTFUNKTION DER ANLAGE „Seniendorf SONNENPARK“

Die Anlage ist konzipiert für eine 55+ Gesellschaft, Einzelpersonen und Paare, die noch nicht oder zum Teil pflegebedürftig sind.

Menschen mit gehoben Ansprüchen für den Lebensabend.

Menschen, die weitestgehend unabhängig Ihr Leben gestalten, jedoch auf Sicherheit nicht verzichten möchten.

Menschen mit dem Wunsch nach Gemeinschaft unter Gleichgesinnten.

Menschen mit dem Wunsch nach individueller Lebensgestaltung.

3.2 Zentrale Funktionen

GENOSSENSCHAFTLICHE LEITUNG UND VERWALTUNG

- Leitung der Verwaltung
- Technik und Logistik
- Zahlungsverkehr
- Beschaffung und Einkauf
- Geräteverwaltung
- Hausmeisterservice
- Instandsetzung
- Fuhrpark
- Personal
- Behördenverkehr
- Parkanlagen
- Stammpersonal
- Kundenbetreuung
- Elektrik
- Wasser
- Telefon
- PC – ISDN
- Heizung

KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG

- Buchhaltung
- Controlling
- Budget-Planung
- Personal-Planung und Management
- Miet- und Kaufverträge
- Kontrolle der Mieteinnahmen
- Verträge mit den Dienstleistungsfirmen der Anlage
- Bank- und Zahlungsverkehr
- Gehälter
- Beschaffung, Einkauf und Auftragsvergaben
- Anlagenverwaltung
- Behördenverkehr
- Kasse
- PR und Marketing

TECHNISCHE LEITUNG

- logistische Steuerung
- technischer Betrieb der Anlagen
- Überwachung technischer Betrieb mit Hausmeister
- Energieversorgung
- Wasserversorgung
- Heizung und Klima
- IT-Kommunikation
- Telefon-Anlagen
- Fuhrpark
- Pflege der Parkanlage und Gebäude-Anlagen

3.3 Periphere Funktionen der Wohnanlage

FUNKTIONEN DER BUNGALOWS IN DER VERMIETUNG SOWIE IM VERKAUF

- Wohnnutzung der Bungalows als Mieter oder Käufer gemäß Vertrag
- Pflegestufe I+II durch Pflegeanbieter bei Bedarf realisierbar

3.4 Zentrale Funktionen des Hauptgebäudes

ZENTRALE DIENSTLEISTUNGEN

Funktion der Pflegeanbieter

- eigenständige Leitung und Bewirtschaftung
- Nutzung der gemieteten Diensträume
- Pflegen der Bewohner bis Pflegestufe I+II im Bungalow
- Pflegen der Bewohner bis Pflegestufe III im Hauptgebäude
- Medikamentenverabreichung
- Steuerung Arztbesuche

Funktion des Wellnessbereiches

- Eigenständige Leitung und Bewirtschaftung
- Nutzung des gemieteten Wellnessbereiches mit Schwimmbad, Sauna und Dampfbad

Funktion der Gastronomie

- Eigenständige Leitung und Bewirtschaftung
- Nutzung der gemieteten Restaurationräume
- Restauration mit Bistro und Cafe

Funktion der Arztpraxen

- Eigenständige Leitung und Bewirtschaftung
- Zentrale Rezeption für Arztbesuche, Physiotherapie und Ernährungsberatung
- Nutzung der gemieteten Behandlungsräume
- Medizinische Betreuung der Anlagen-Bewohner

Funktion der Ernährungsberatung

- Eigenständige Leitung und Bewirtschaftung
- Nutzung der gemieteten Beratungsräume

Funktion der Physiotherapie

- Eigenständige Leitung und Bewirtschaftung
- Nutzung des gemieteten therapeutischen Bereiches
 - Trainingsbereich
 - Massagebereich

Funktion Friseur

- Eigenständige Leitung und Bewirtschaftung
- Nutzung des gemieteten Friseur-Salons
- Haarpflege
- Kosmetik

Funktion für Nagelstudio Fußpflege

- Eigenständige Leitung und Bewirtschaftung
- Nutzung des gemieteten Studios
- Maniküre
- Pediküre

4 Anlagenbeschreibung

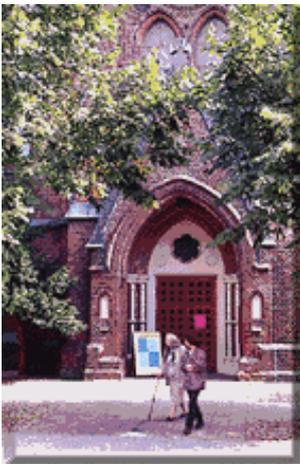
4.1 Standort / Region

Elmshorn-Stadt



Standort Elmshorn

Aus mittelalterlichen Ursprüngen, um einen Brückenschlag über die Krückau herum gewachsen, ist das heutige Elmshorn mit seinen rund 49.000 Einwohnern/innen eine bunte, dynamische, moderne, impulsive und als sechstgrößte Stadt Schleswig-Holsteins allerdings noch überschaubare hübsche Mittelstadt. Ca. 25 km nordwestlich von Hamburg gelegen, ist sie sowohl von modernen Wohn- und Geschäftsbauten als auch von zahlreichen stolzen Gebäuden und Wohngebieten aus der Gründer- und Jugendstilzeit durchsetzt. Viele Wohnstraßenzüge haben noch ihren beschaulichen, für die Region typischen und sich an dem flämischen Baustil anlehrenden Charakter bewahrt.

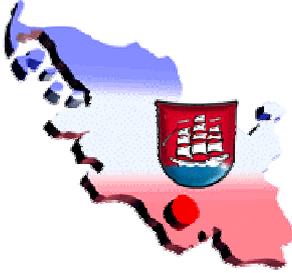


Stadtkern

Den Mittelpunkt der Stadt bildet der durchweg mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden dichtbesiedelte Stadtkern. In seiner Mitte steht die mächtige, fast 630 Jahre alte Nikolai-Kirche, die zu den schönsten Kirchenbauten der Region zählt. Von hier aus verzweigen sich nach allen Richtungen Straßen, die die weitgehend geschlossenen, von erstaunlich viel Grün durchsetzten Wohn- und Gewerbegebiete verbinden.

Mittelzentrum Elmshorn

Seit jeher erfüllt Elmshorn nicht nur ausgeprägte zentrale Funktionen gegenüber der eigenen Bevölkerung, sondern auch gegenüber der Bevölkerung der Umlandgemeinden. Planvoll wird das Angebot des Mittelzentrums Elmshorn mit einem Einzugsgebiet von rund 120.000 Einwohnern/innen im Hinblick auf zusätzliche Lebensqualität entwickelt. Die Planungen sind orientiert an gehobenen Dienstleistungen im schulischen, kulturellen, medizinischen und privaten Versorgungsbereich.



Lage

Elmshorn liegt ca. 25 km nördlich von Hamburg im Kreis Pinneberg/ Schleswig-Holstein.

Geographische Lage

53° 45' 7'' nördliche Breite

09° 39' 4'' östliche Länge

(Bezug: Nikolai-Kirche)

Höhenlage

Tiefster Geländepunkt 0,3 m über NN (Marschwiesen westlich Wilhelmstraße) Höchster Geländepunkt 21,0 m über NN (Butterberg, Stadtpark Lieth)

Wohnen

Individuelle Einfamilienhäuser, praktische Stadtreihenhäuser und funktions-tüchtige Hochhäuser prägen die ausgedehnten Wohngebiete Elmshorns. Auch für den zukünftigen Wohnungsbau hat die Stadt planerisch Vorsorge getroffen, so dass ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Wesentlicher Bestandteil der städtischen Wohnungsbauförderung ist eine gesunde Mischung von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen, also die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten.

Alle Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschossbauten) sind nach sozial verträglichen Verhältnissen vorhanden. Alle Stadtteile Elmshorns sind buchstäblich so prägend gestaltet, dass die Einwohner dieser Gebiete sich mit ihrem Stadtteil identifizieren. Auch in der Innenstadt herrscht eine gute Mischung zwischen innenstädtischer Funktion und Wohnen vor.

Ein Novum mit Pilotcharakter ist in Schleswig-Holstein die gemeinde-grenzenübergreifende Gebietsentwicklungsplanung Elmshorns und der anliegenden Gemeinden. Die Ziele des Gebietsentwicklungsplanes (Herausfiltern von möglichen Siedlungsräumen in Abwägung mit dem Naturhaushalt) sind im Flächennutzungsplan 2010 umgesetzt worden. Bis zum Jahre 2010 soll die Einwohnerzahl bis auf 50.000 anwachsen. Auf das Bevölkerungswachstum ist sowohl die nötige Flächenvorsorge für Wohnungsbau als auch für Gewerbe-, Industrie- und Naturflächen abgestimmt.

Die Planung sieht ca. 100 ha für die Wohnbaugebiete für alle Bevölkerungsschichten und für ca. 60 ha neue Gewerbeflächen vor. Es ist nicht unrealistisch, dass in Elmshorn so ca. 5.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Eine geänderte und verbesserte Infrastruktur geht bereits heute mit dem wachsenden Elmshorn einher. Besonders auf der Ebene der Bebauungsplanaufstellung wird auf Belange des Umweltschutzes geachtet. Ökologische Aspekte finden sich in jedem Neubaugebiet mit Niedrigenergiehausbebauung, Nahwärme und Versickerung von Oberflächenwasser. Die ökologischen Standards für Bebauungspläne sind zukunftsweisend.

Elmshorn und Umgebung verfügen bereits über ein ausgeprägtes Radwegenetz. Zur Optimierung ist ein Gutachten erarbeitet worden.

Die Stadtwerke Elmshorn versorgen Elmshorn und Umgebung mit Gas, Wasser und Strom.

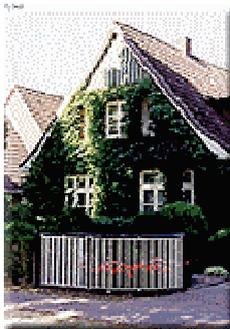
Der öffentliche Personennahverkehr in und um Elmshorn wird durch mehrere Busunternehmen sichergestellt. Außerdem stehen Taxen zur Verfügung.

Hotels und Pensionen laden zum Übernachten ein.

Vier Zeitungen informieren die Elmshorner und Elmshornerinnen täglich ("Elmshorner Nachrichten"), 2 x wöchentlich ("Blickpunkt", "Holsteiner Allgemeine Zeitung") oder monatlich (Elmshorn Live) über Neuigkeiten.



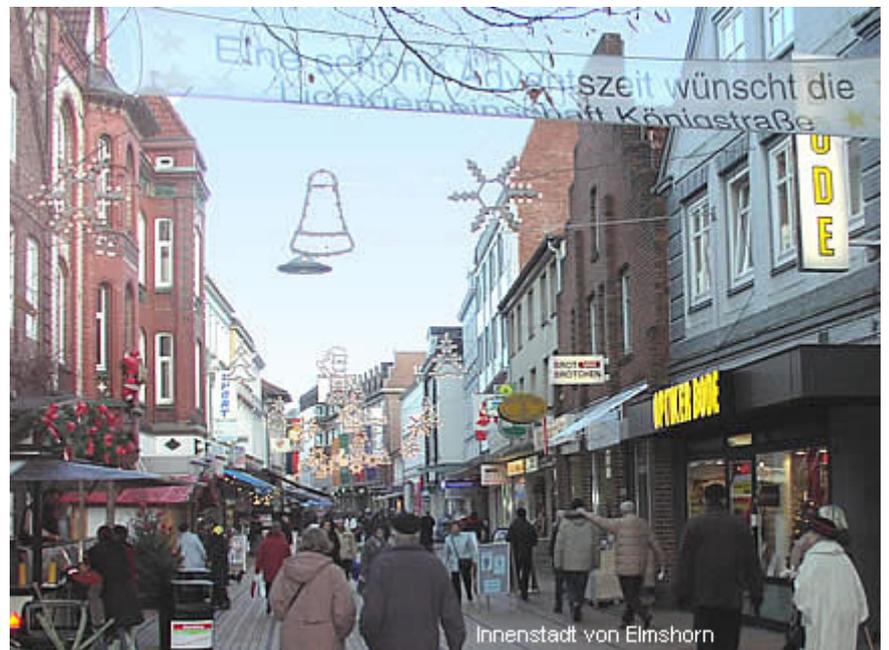
Heigoländer Straße



Burdickstraße



Rehfelder Ring



Innenstadt von Elmshorn



Zahlen und Fakten

Einwohner (Stand 31.07.2006)	48.848
Kreis:	Pinneberg
Bundesland	Schleswig-Holstein
Vorwahl:	0 41 21
Postleitzahlen:	25335, 25336, 25337
Kennzeichen:	PI
Größe des Stadtgebietes	2136,56ha
Größte Nord-Süd-Ausdehnung	6,69 km
Größte Ost-West-Ausdehnung	6,6 km

Flächenstruktur

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27,6 %
Grünanlagen, Sport- und Spielflächen	7,8 %
Wasserflächen	1,0 %
Verkehrs- und Versorgungsleitungsflächen	12,0 %
Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen	3,0 %
Wohnbauflächen	27,3 %
Gewerbliche Flächen	5,6 %
Gemischte Flächen	5,1 %
Sonderbauflächen	2,3 %
Sonstige Flächen	8,3 %

Quelle: www.elmshorn.de

4.2 Standort / Kommune

Kölln-Reisiek

Im Kreis Pinneberg liegt die Gemeinde Kölln-Reisiek, die mit ihren ca. 2.500 Einwohnern nur ca. 25 km nordwestlich von der Metropole Hamburg unmittelbar an die Stadt Elmshorn angrenzt.

Die Vorteile in Kölln-Reisiek leben zu dürfen, liegen auf der Hand. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur, die schnelle Anbindung an die großen Städte und verliert dabei nicht den Charme eines kultivierten und anspruchsvollen Wohnortes.

Wer gerne mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird dank eines ausgeprägten Radwegnetzes voll auf seine Kosten kommen. Die Möglichkeit, das Auto einfach einmal stehen lassen zu können, wird durch mehrere Busunternehmen des öffentlichen Personennahverkehrs sichergestellt.

Selbstverständlich bietet Kölln-Reisiek seinen „kleinen“ Bürgern eine Grundschule sowie im benachbarten Elmshorn ein sehr gutes Angebot an weiterführenden Schulen.

Insgesamt bietet Kölln-Reisiek seinen Bewohnern einen hohen Wohn- und Freizeitwert sowie alle Vorteile der unmittelbaren Nähe zur Großstadt.



Quelle: www.Baufirma-Ditting.de

4.3 Grundstück

Flächen/Größe

Die Flächenermittlung unter Einbezug des zentralen Gebäudes und der Ansiedlung von ca. 40 Bungalows mit jeweils ca. 120 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse und einem PKW-Stellplatz vor dem Haus ergab eine ungefähre Grundstücksgröße von ca. 3 ha = 30.000 m².

Für die zentrale Gebäudeeinheit ist eine Gesamtfläche von ca. 10.600m², aufgeteilt auf 4 Ebenen – Keller, EG, OG & DG - anzusetzen. Das entspricht einer Grundrissfläche im Erdgeschoss von ca. 3.500 m². Für das Nebengebäude – EG & Dach - ist eine Grundrissfläche von ca. 1.400 m² anzusetzen.

Für die angefachten freizugänglichen Bereiche – auch externe Nutzer – wurde eine jeweilige Personenanzahl von 80 – 100 gleichzeitigen Nutzern zugrunde gelegt.

Bebauung

In den Grundüberlegungen wurde eine bebaute Wohnbaufläche von ca. 30-35% des Grundstücks zugrunde gelegt.

Anlage

Das Grundstück ist in unterschiedliche Flächen und Zonierungen aufzuteilen wie z.B.

- Parkflächen (Mitarbeiter, Gäste und Bewohner)
- Lieferzone
- Zuwegung (Haupt-, Gäste und Lieferanten-Zufahrten)
- Anlagen-Bewirtschaftung (Gartenabfälle, Müll, etc.)
- Festfläche
- Spiel-Fläche
- Aufenthaltsfläche/Zonen
- Gartenanlage und Zuwegung zu Wohnflächen

Das Grundstück soll in einer parkähnlichen Landschaftsgestaltung angelegt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die freien Flächen – auch für externe Besucher der Anlage – die Wohnflächen nicht beeinträchtigen. Spaziermöglichkeiten für die Bewohner der Anlage über das gesamte Gelände mit entsprechenden Aufenthaltszonen sind einzuplanen. Diese Aufenthaltszonen können z.B. als Fest- & Spielfläche, Grillplatz, einem kleinen See/Teich oder Sonnenterrasse etc. ausgestaltet werden. Der Bewuchs ist einer angenehmen Form in Ausgestaltung von Beetanlagen sowie klein-, mittel- und hochwachenden Bäumen und Büschen zu planen. Auf die Einhaltung der entsprechenden DIN-Vorgaben und landesspezifischen Bauordnung ist zu achten.

Plandarstellung der zur Verfügung stehenden Fläche mit derzeitiger anderer Nutzungsbelegung



Die Plandaten und Pläne sind der hier beschreibenden Darstellung noch anzupassen bzw. diese Beschreibung der möglichen Plandaten (Baudichte/bebaute Fläche).

4.4 Gebäude / Dienstleistungs-Zentrum

Dieses zentrale Gebäude wird barrierefrei ausgestattet und fungiert als Pflege- & Leistungszentrale für die Anwohner.

Im Dienstleistungs-Zentrum werden medizinische Dienstleistungen, sowie Dienstleistungen des allgemeinen Bedarfes wie z.B., Friseur, Nagelstudio, Massagen & Wäscherei uvm. angeboten. Für das allgemeine Wohlbefinden werden eine Wellness-Landschaft mit Schwimmbekken, sowie ein gastronomischer Bereich zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig nimmt dieses Gebäude die Verwaltung des Anwesens und der Dienstleistungen, sowie ein kleine Pflegestation bis zur Pflegestufe III auf.

Das zentrale Gebäude wird energie- & betriebseffizient sowie rohstoffverbrauchsarm mit angenehmen Raumklima und technischem Equipment & Hilfseinrichtungen des derzeitigem (+ mind. 5 Jahre) technischen Standard entsprechenden modularen Systemen und Steuerungseinheiten, z.B. Brand-/Rauchmelder-Anlage, automatisierte Gebäudenutzung etc. errichtet. Bei der Auswahl der zu verwendenden Materialien wird auf die ökologische, ökonomische, nachhaltige sowie funktionale und ästhetische Herstellung und Verarbeitung sowie Verwendung und Gebrauchlichkeit geachtet. Die Ausführung erfolgt im mittleren bis gehoben Ausstattungsstandard in massiver Bauweise.

Dienstleistungs-Zentrum / Nutzung

KELLER-GESCHOSS

Im Keller befinden sich Lager- & Kühlflächen für den gastronomischen Bereich, sowie die Küche und separate Sanitärzonen für das Küchenpersonal. Die Küche beliefert das Restaurant, das Bistro/Bar, die Bewirtung in der Wellness-Zone, sowie die Pflegestation der Stufe III im Haus.

Des Weiteren befinden sich Abstell- & Lagerräume, sowie Umkleide- und Sanitäreinrichtungen für alle weiteren im Haus ansässigen Bereiche wie, Pflege, Dienstleistung, Hausverwaltung & Hausbewirtschaftung. Die Wäscherei ist ebenfalls im Keller inkl. der, den Bungalow-Bewohnern zugänglichen, Empfangs- & Ausgabe-Bereich für Frisch- & Schmutzwäsche untergebracht.

Weitere Flächen werden für die Haustechnik und der Flächenanbindung vorgehalten. Die Flächenanbindung sieht zwei Fahrstühle zur Nutzung von Gästen & Bewohnern über alle Ebenen vor. Weiter sind ein Personal-Fahrstuhl und ein Lastenfahrstuhl, sowie zwei Treppenhäuser und Verkehrsflächen im potentiellen Ansatz berücksichtigt.

ERD-GESCHOSS

Im Erdgeschoss sind Flächen für den Empfang & zur Buchung externer Angebote, ein kleines Büro für diesen Bereich, sowie ein Foyer und eine Lounge vorgehalten. Des Weiteren wurden Flächen für den Wellnessbereich, ausgestattet mit z.B. drei Saunen, Erlebnis-Dusche, Liege- & Entspannungsf lächen, Ruheraum, Dampfbad und ein Schwimmbekken, sowie Massage- & Solarium-Zone angedacht. Sanitär- und Umkleide-Bereiche für Nass- & Trockenzone, die Gastronomie und deren Sanitär-

flächen für Gäste & Personal, sowie die Gebäude-Flächenanbindung sind in der Größenhochrechnung ebenfalls enthalten.

OBER-GESCHOSS

Im Obergeschoss wurde der gesamte Dienstleistungsbereich angesiedelt. Berücksichtigt wurden hierbei Flächen für die medizinische Zone wie, Empfang, Warten, Beratungs- & Therapieräume für Physiotherapie / Krankengymnastik, Ernährungsberatung / psychologische Beratung und der Allgemein-Medizin.

Ebenso berücksichtigt wurden Flächen für die Dienstleistung des allgemeinen Bedarfs wie, z.B. Friseur, Nagelstudio/Fußpflege und Kosmetik, sowie der Verwaltung.

Auch hier sind Flächen für Abstell- & Personal-Aufenthaltsräume, sowie die sanitären Einrichtungen für Gäste & Personal und die Gebäude-flächenanbindung enthalten.

DACH-GESCHOSS

Im Dachgeschoss befindet sich die Pflegestation der Pflegestufe III mit allen Hilfs- & Nebenflächen. Die Flächenhochrechnung beinhaltet 4 Einzelzimmer sowie 8 Doppelzimmer jeweils inkl. Waschbecken & WC.

Auch hier sind Flächen für Abstell- & Personal-Aufenthaltsräume, sowie die sanitären Einrichtungen für Gäste & Personal und die Gebäude-flächenanbindung enthalten.

Nebengebäude

Das Nebengebäude ist überwiegend für den Arbeitsbereich Garten- & Landschaft vorgehalten und beherbergt Geräte-, Werkzeug- & Maschinenflächen, Läger und Abstellräume, sowie ein Gefahrstoff-Lager.

Bei entsprechender Planung und möglicher mehrgeschossartiger Bauweise ist es durchaus möglich, die Grundrissfläche zu reduzieren. Hierbei ist jedoch eine weitere Gebäude-Flächenanbindung unter Einbezug eines Lastenaufzuges und entsprechend großen Treppenhäusern zu berücksichtigen.

Dienstleistungs-Zentrum / Ausstattung

Ebene	Funktionsinhalte	Ausbaustandards
Dienstleistungs-Zentrum		
Gebäude		
Keller		
Gastronomischer Bereich	Küche, Vorrat- & Lagerräume, Sanitärflächen inkl. Dusche	Schlüsselfertig
Pflegebereich	Vorrat- & Lagerräume, Umkleiden	Schlüsselfertig
Haus-Bereich	Lagerräume	Schlüsselfertig
Haustechnik	Versorgung	Schlüsselfertig

	Sammelräume Frisch- & Gebrauchtwäsche; Wäscherei, Mangel- & Bügelzone; Annahme & Ausgabebereich; Sanitär & Umkleide inkl. Dusche	
Hausbewirtschaftung; Wäscherei		Schlüsselfertig
Gebäude - Flächen-Anbindung: 2_Personenfahrstühle Gäste, 1_Personenfahrstuhl Personal, 1_Lastenfahrstuhl, 2_Treppenhäuser; Verkehrsflächen im prozentualen Ansatz		repräsentativ, schlüsselfertig
Ebene	Funktionsinhalte	Ausbaustandards
Erdgeschoss		
Eingang- & Empfangsbereich	Verkehrsknotenpunkt für Verwaltung, Pflege, externe Angebote/Dienstleistung	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Datennetz, Empfangstresen, Einbauschrankanlagen & Sonderbeleuchtung
Wellnessbereich	Sauna-Landschaft inkl. Massage & Solarium, Entspannungszonen, Schwimmbekken, Bewirtungszone, Verwaltung inkl. Sanitär und Umkleide Naß-/Trockenbereiche Gäste	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Tresen/Bar, Schrankanlagen Umkleide und Sanitärobjekte, Sonderbeleuchtung & Büroausstattung
Gastronomie	gastronomischer Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen; Restaurant, Bar/Bistro inkl. Verwaltung, Sanitär Gäste, Sanitär & Umkleide Personal	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Tresen/Bar, Schrankanlagen Umkleide und Sanitärobjekte, Sonderbeleuchtung & Büroausstattung
Gebäude - Flächen-Anbindung: 2_Personenfahrstühle Gäste, 1_Personenfahrstuhl Personal, 1_Lastenfahrstuhl, 2_Treppenhäuser; Verkehrsflächen im prozentualen Ansatz		repräsentativ
Ebene	Funktionsinhalte	Ausbaustandards
1. Obergeschoss		
Dienstleistungsbereich, medizinisch	Empfangs- & Wartebereich, Beratungs-, Behandlungs- & Therapie-räume, Sanitär Gäste & Personal	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Empfangstresen, Einbauschrankanlage, Gebäude-Sonderbeleuchtung und Sanitärobjekte
Dienstleistungsbereich, allgemeiner Bedarfe	Friseur, Nagelstudio/Fußpflege, Kosmetik, Personalräume	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Empfangstresen, Einbauschrankanlage und Gebäude-Sonderbeleuchtung
Bewohner der Anlage	Aufenthalts- & Leseräume, Mehrzweckräume	schlüsselfertig; inkl. Ausbau & Ausstattung
Sanitär Gäste & Personal; Dienstleistungsbereich_allge. Bedarfe		schlüsselfertig; inkl. Sonderbeleuchtung und Sanitärobjekte

	Konferenz, Geschäftsführung, Verwaltung der Bereiche, Lager- & Abstellräume, Sanitär & Garderobe Gäste & Personal	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Einbauschränke und Sonderbeleuchtung
Verwaltung		
Gebäude - Flächen-Anbindung: 2_Personenfahrstühle Gäste, 1_Personenfahrstuhl Personal, 1_Lastenfahrstuhl, 2_Treppenhäuser; Verkehrsflächen im prozentualen Ansatz		repräsentativ
Ebene	Funktionsinhalte	Ausbaustandards
2. Obergeschoss / Dachgeschoss		
Pflegebereich der Pflegestufe III	Körperpflege & Sanitär für Patienten, Sanitär für Gäste & Personal; Abstell- & Reinigungs- & Vorratsräume, Sonderräume	schlüsselfertig; inkl. Ausstattungs-Objekte & Gebäude-Sonderbeleuchtung
	4 Stück Einzelzimmer inkl. WC & Waschbecken; 8 Stück Doppelzimmer inkl. WC & Waschbecken	schlüsselfertig; inkl. Ausstattungs-Objekte & Gebäude-Sonderbeleuchtung
Gebäude - Flächen-Anbindung: 2_Personenfahrstühle Gäste, 1_Personenfahrstuhl Personal, 1_Lastenfahrstuhl, 2_Treppenhäuser; Verkehrsflächen im prozentualen Ansatz		repräsentativ
Ebene	Funktionsinhalte	Ausbaustandards
freies Nebengebäude		
Garten- & Landschaft	Geräte-, Werkzeug- & Maschinenflächen; Lager & Abstellräume	funktional
Ebene	Funktionsinhalte	Ausbaustandards
Bungalow		
Bungalow, 40 Stück Bebauungsfläche für Bungalows	Wohnbereich, barrierefrei, seniorengerecht und bauökologisch	wie Beschreibung des Bungalow-Anbieters; inkl. Küche & Einbauschränke
Ebene	Funktionsinhalte	Ausbaustandards
Grundstück		
Gesamtfläche_Grundstück		

4.5 Gebäude / Wohnbauten

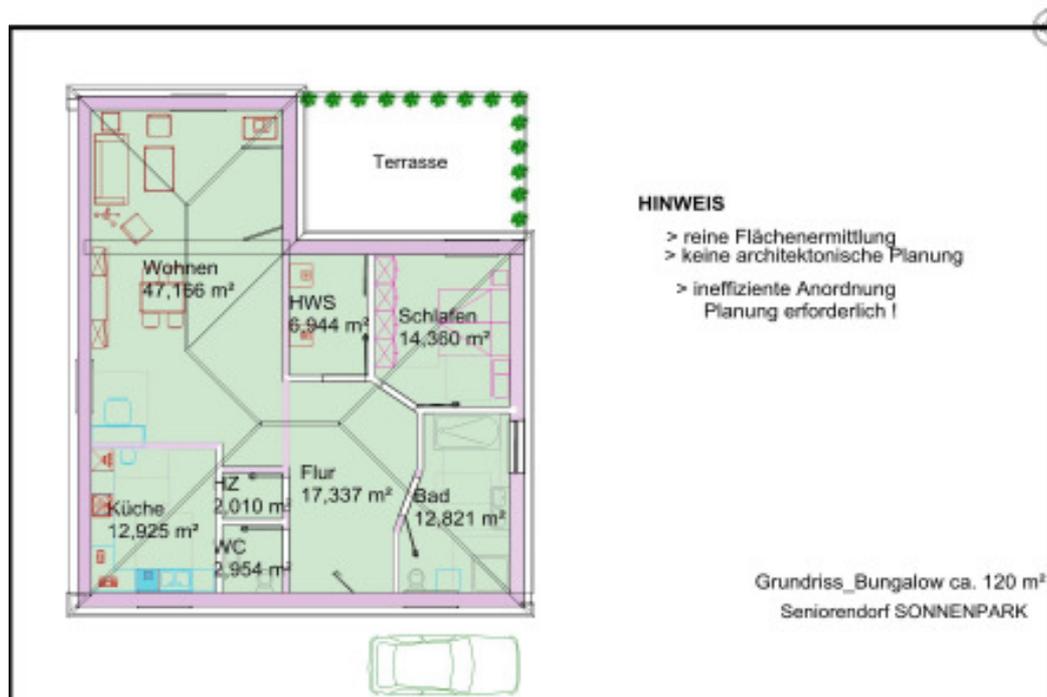
Die Bungalows werden seniorenrecht/barrierefrei und zur Nutzung bis zur Pflegestufe II ausgestattet. Die Bungalow-Anzahl wird im ersten Abschnitt mit ca. 40 Stück beziffert. Die Bungalow-Größen werden auf ca. 60 / 80 / 100 & 120 m² fixiert.

Zusätzlich sind Doppelhäuser mit Grundrissflächen von insgesamt ca. 80 und 100m² angedacht, so dass Wohnflächen pro Haushälfte von ca. 40 und 50 m² entstehen.

Die Wohnbauten werden als Niedrig-Energie- (KfW40) oder Passiv-Häuser mit angenehmen Raumklima z.B. durch Unterputz-Wandheizung- und Fußbodenheizungsanlage sowie Radiatoren, Belüftungsanlage, Staubsauger-Hausanlage eingerichtet. Das technische Equipment und Hilfseinrichtungen des derzeitigen (+mind. 5 Jahre) technischen Standard werden durch modulare Systeme und Steuerungseinheiten wie z.B., Brand-/Rauchmelder (-Anlage), mögliche automatisierte Gebäudenutzung etc. ausgerüstet.

Im Standard-Ausbau wird es ca. 5 unterschiedliche Styl-Einrichtungstypen geben wie z.B. skandinavisch, landhaus, mediterran, klassisch, modern etc.

Bei der Auswahl der zu verwendenden Materialien für die einzelnen Ausbau-Stile wird auf die ökologische, ökonomische, nachhaltige sowie funktionale und ästhetische Herstellung und Verarbeitung sowie Verwendung und Gebrauchlichkeit geachtet. Die Ausführung erfolgt im mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard in massiver Bauweise.



5 Zusammenfassung

5.1 Wer ist das Seniorenendorf SONNENPARK?

Geplant sind der Bau und die Einrichtung eines qualitativ anspruchsvollen Seniorenorfes für Menschen ab 55+ Jahren. Sinn der Anlage soll sein, die Bewohner zu integrieren und deren körperliche und geistige Verfassung durch entsprechende Umgebung wie, Wellnessanlagen, Sportanlagen und sonstigen Dienstleistungen wie Restaurant, Friseur, Kosmetik etc. zu erhalten bzw. zu aktivieren. Full Service ist die Devise in allen Bereichen.

5.2 Was ist das „Seniorenendorf SONNENPARK“ in Köln-Reisiek?

Es ist eine Wohnoption für Personen ab 55 Jahren, bestehend aus Bungalows, die barrierefrei gebaut sind und gleichzeitig mit der modernsten Hausautomation ausgestattet sind. Sie bieten gestaltete Gärten/ Terrassen und gemeinschaftliche Erholungsbereiche, die Ihnen das Leben erleichtern und Ihnen Sicherheit gewährleisten.

Die Philosophie vom „Seniorenendorf SONNENPARK“ ist es, Personen ab 55 Jahren alle notwendigen Ressourcen zur Verfügung zu stellen, um ein glückliches und erfülltes Leben zu führen. In unserem Seniorenendorf werden Werte wie Wohlbefinden, Qualität, Unabhängigkeit, Freizeit und Sicherheit zu einer gelebten Wirklichkeit.

5.3 Ist der „Seniorenendorf SONNENPARK“ ein Altenheim?

Nein, in keinem Fall. Das „Seniorenendorf SONNENPARK“ ist eine Wohnanlage, in der seine Bewohner ihr persönliches und privates Leben so führen, wie sie es wünschen und normalerweise tun. Allerdings haben sie die Möglichkeit, Sport- und Freizeitaktivitäten ebenso zu betreiben wie auch soziale und kulturelle Tätigkeiten, mit der Möglichkeit, neue Freunde zu gewinnen, mit denen sie gleiche Interessen, Unterhaltung und ein gesundes Leben teilen können. Ein neuartiges Konzept, um ein erfülltes Leben zu genießen, mit vielen Aktivitäten und der Sicherheit, die Sie wünschen. All dieses in einer wundervollen Umgebung, die besonders für diesen Zweck gestaltet wird.

Das „Seniorenendorf SONNENPARK“ wird einen umfangreichen Service für Ihr Wohlbefinden anbieten, um ein bequemes, selbständiges und sicheres Leben der Bewohner zu garantieren.

5.4 Welche sind die Vorteile vom „Seniorenendorf SONNENPARK“?

Die Vorteile sind:

- Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis der Immobilien
- Die Rechtsfigur, die für Vermarktung dieser Wohnanlage angewandt wird, garantiert die Konstanz der Werte und Prinzipien, von denen das Projekt ebenso inspiriert wurde, wie von dem Lebensstil, den die Wohnergemeinschaft leiten wird.
- Es ist ein neuartiges Wohnkonzept im Bungalow-Stil, orientiert an jenen Personen, die ihr Leben mit einem breiten Service Angebot genießen wollen, das ihren Bedürfnissen angepasst ist.
- Als Investitionsanlage haben die Bungalows die gleichen Vorteile als irgendein konventionelles Immobilienprodukt: es ist übertrag-

bar (durch Abtretung, Erbschaft oder Schenkung), und es kann mit einer Hypothek finanziert werden.

- Die Lage, Infrastruktur und Anbindung sind eine der Besten von Schleswig-Holsteins Randlage zu Hamburg mit direktem Anschluss an die Kreisstadt Elmshorn. Sie leben nur ca. 5 km von der Innenstadt Elmshorn, ca. 25 km von der Metropole Hamburg, ca. 2 km von der Ausfahrt der Autobahn Elmshorn, ca. 2 km von der neuen Einkaufszone Elmshorn und nur 500 m vom heutigen Ortskern Kölln-Reisiek mit seinen umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs entfernt.

5.5 Wie sieht das „Seniendorf SONNENPARK“ aus?

Auf einem ca. 30.000 qm großen Grundstück nahe Elmshorn sieht es wie in einem kleinen norddeutschen Dorf aus. Seine eingeschossigen Bungalows sind von weitläufigen Gartenanlagen und Freizeitbereichen umgeben. Die Anlage rühmt sich mit einem Freizeit- und Begegnungszentrum, Besprechungszimmer und einer Lounge. Des Weiteren findet man ein Restaurant sowie einen großen Wellnessbereich.

5.6 Wie wird garantiert, dass die Baubeschreibung letztlich der Realität entspricht?

Die Baubeschreibung ist von vertragsrechtlicher Art und wird Bestandteil des privaten Kaufvertrages.

5.7 Welchen Wohnungstyp sollte ich kaufen?

In der Anlage finden sie Immobilien mit sehr guten Qualitätsstandards und Ausführungen, die barrierefrei gebaut und mit der modernsten Hausautomation ausgestattet sind. Die soll Ihnen das Leben leichter machen und Ihre Sicherheit gewährleisten. Es werden eingeschossige Bungalows in verschiedenen Größen angeboten, die umgeben sind von gestalteten Gärten und Erholungsbereichen.

5.8 Wie können Sie dauerhaft den angebotenen Lebensstil im „Seniendorf SONNENPARK“ garantieren?

Es bestehen zahlreiche Elemente, welche die Sicherheit und Beständigkeit des Lebensstiles im Seniendorf SONNENPARK auf Dauer erhalten. Zunächst liegt die Anlage auf einem Grundstück mit der gesetzlich geregelten Nutzung „Gemeinwohl“ (bedeutet, dass es ein beachtliches Dienstleistungselement enthalten muss). Daneben bewahrt die gewählte Rechtsform für den Verkauf der Immobilien dauerhaft die einzigartigen Charakteristika des Wohnparks. Das wird zum Vorteil für alle Bewohner sein, da es den Gemeinschaftscharakter wahrt und auch die Angebote im Bereich Service und für Ihr Wohlbefinden stärkt. Wenn die Immobilien auf konventionelle Weise verkauft würden, dann wären auf mittel- und langfristig diese Aspekte nicht zu garantieren. Und gerade sie sind es, die den Wohnpark einzigartig und so notwendig machen.

5.9 Welche ist denn die Rechtsform, kann man die Immobilien nicht kaufen?

Das Verfahren ist ähnlich wie beim Immobilienkauf, obwohl der Käufer das ausschließliche, exklusive und zeitlich unbegrenzte Nutzungsrecht erwirbt. Es beinhaltet alle Garantien, da eine öffentliche Urkunde ausgefertigt und eine Eintragung im Grundbuch stattfindet. Das Nutzungsrecht basiert auf dem Kauf eines Rechtstitels, der vererbbar, übertragbar und verkaufbar ist. Die Transaktion ist nahezu identisch mit dem klassischen Immobilienkauf, da eine rechtsfeste Eigentümerschaft des Käufers garantiert ist und umfassender Rechtsschutz besteht.

5.10 Ist dieses Konzept dem Timesharing-Modell ähnlich?

Nein. Das „Seniorendorf SONNENPARK“ hat nichts mit dem Timesharing-Modell oder Wohnrechts-Modell zu tun. Im Timesharing-Modell ist die Nutzung der Immobilie zeitlich begrenzt und es gibt verschiedene Nutzer ein und derselben Immobilie. Im Gegensatz dazu ist die Immobiliennutzung zeitlich unbegrenzt in der Anlage nur für den Besitzer möglich, oder für Personen, die zur Nutzung autorisiert sind.

5.11 Wer kann eine Immobilie im „Seniorendorf SONNENPARK“ erwerben?

Den Besitztitel können ohne jegliche Einschränkung sowohl Personen wie auch Gesellschaften erwerben. Der Nutzerkreis ist jedoch auf Personen ab einem definierten Alter begrenzt. Die Rechtsform zum Verkauf der Immobilien erlaubt es glücklicherweise zwischen dem Besitzer des unbegrenzten Nutzungsrechts der Immobilie und dem Nutzer zu unterscheiden.

5.12 Welches ist das Mindestalter, um im Seniorendorf SONNENPARK zu leben?

Es wird nur Personen über 55 Jahren gestattet sein, dauerhaft oder temporär im Seniorendorf SONNENPARK zu leben. Diese Begrenzung hat das Ziel, die einzigartigen Angebote der Anlage zu stärken und den Zerfall der Betriebsphilosophie zu verhindern, wie z.B. den Verlust von Gesundheits- und Freizeit- Dienstleistungen.

5.13 Bedeutet dies, dass Personen unter 55 Jahren im Seniorendorf SONNENPARK nicht leben dürfen?

Das Dorf ist offen für Lebensgefährten jeden Alters. In jedem Fall müssen diese aber mit mindestens einer Person zusammen leben, die über 55 Jahre alt ist. Es ist von hoher Bedeutung, daran zu erinnern, dass die Anlage für die Bedürfnisse von Personen über 55 Jahren erstellt wird.

5.14 Kann im Seniorendorf SONNENPARK einer der Erben über 55 sein, aber der andere jedoch nicht?

Nur der Erbe über 55 Jahre kann in der Anlage leben, weil er der einzige wäre, der die Regeln des Dorfes erfüllen würde. Häufige Fragen Für den Fall, dass eine Person über 55 Jahre mit einer jüngeren Person zusammenlebt und diese Personen entscheiden aus irgendeinem Grund nicht länger miteinander leben zu wollen, die einzige Person, welche die Immobilie weiterhin benutzen dürfte, wäre die Person über 55 Jahre.

5.15 Ich bin über 55 Jahre alt, meine Frau ist jünger und ich habe zwei Söhne im Alter von 20 Jahren und 15 Jahren. Können wir im Name leben?

Nur die Erwachsenen könnten im Dorf dauerhaft leben, aber die Kinder könnten hier ihren Urlaub verbringen, sofern sie mit jemandem über 55 Jahren zusammen leben.

5.16 Wenn wir für einige Monate im Urlaub sind, könnten unsere Kinder oder Freunde unser Haus nutzen?

Ja, sofern einer von Ihren Freunden mindestens 55 Jahre alt ist. Die Kinder könnten das Eigentum vorläufig benutzen, sofern sie mit jemandem über 55 Jahren während dieser Zeit zusammen leben.

5.17 Gibt es irgendeinen Grund warum jemand unter 55 Jahren eine Immobilie kaufen würde?

Die Immobilien stellen eine phantastische Investition dar, was in gewisser Weise mit einer Pensionszahlung vergleichbar. Für den Fall, dass der Besitzer die Immobilie nicht sofort nutzen kann, wird die *Wohnpark*-Leitung eine Immobilienagentur mit der zwischenzeitlichen Vermietung beauftragen.

5.18 Darf ich meinen Besitz jeglicher Person zum Preis, den ich haben möchte, verkaufen oder vermieten?

Der Verkauf oder die Vermietung der Immobilie ist absolut frei und zu jeglichem Preis möglich, den der Besitzer als angemessen betrachtet. Allerdings sollte die Person, welche die Immobilie nutzen wird, die Mindestanforderungen erfüllen, die das Dorf an Bewohner stellt. Diese Anforderungen werden in der Club-Ordnung definiert. Im Falle des Verkaufes hat der Verkäufer eine Verwaltungsgebühr von 6,25% inkl. MwSt. zu zahlen.

5.19 Kann mein Besitz vererbt werden?

Der Besitz kann geerbt oder geschenkt werden, aber er kann nur von einer Person ab 55 Jahren benutzt werden.

5.20 Könnte ich mein Haustier mitbringen?

Haustiere sind im Seniorendorf SONNENPARK erlaubt, obwohl der Besitzer die Verantwortung für ihren Schutz und für alle möglichen Schäden, die durch sie verursacht, übernehmen muss. Ferner sollten Besitzer die Kriterien und Beschränkungen der Club-Ordnung beachten.

5.21 Wer wird den Sonnenhof leiten und verwalten?

Die Verwaltung und das Management der Anlage Seniorendorf SONNENPARK.

5.22 Habe ich ein Mitsprachrecht in Bezug auf die Leitung des Seniorendorfes?

Ja, natürlich das Seniorendorf wird als ein Club konstituiert, dessen Ziel und Streben es sein wird, die Freizeit-, Erholungs-, Sport- und Wohlfühl-

Aktivitäten entwickelt. Diese sind für Personen über 55 Jahre bestimmt und zielen darauf, ein glückliches, erfülltes und aktives Leben zu führen.

5.23 Welche Serviceleistungen bietet das Dorf an?

Das Seniorenendorf SONNENPARK bietet Service für Ihre Wohlbefinden und Schönheit, sowie speziell für diese Anlage entworfene Dienstleistungen. Daneben wird es soziale Aktivitäten geben um soziale und freundschaftliche Bindungen unter den Bewohner zu fördern, wie auch Angebote im Bereich der Kultur und der Unterhaltung, um ständig weiter zu lernen, sowie eigenen Hobbys und Interessen nachzugehen. Der Rahmen dazu ist von höchstem Respekt vor der Unabhängigkeit und Wahlfreiheit der Bewohner geprägt.

5.24 Wie werden diese Serviceleistungen angeboten?

Der Status als Benutzer des Dorfes beinhaltet die Aufnahme in einen Club, der die Erbringung von Wohlfühl-, sozialen und kulturellen Dienstleistungen garantiert. Dieser Club wird das Zusammenleben der Nutzergemeinschaft regeln und wird die rechtliche Verbindung zwischen der Verwaltungs-Gesellschaft (siehe Frage 5.24) und den Nutzern herstellen.

5.25 Was passiert, wenn die Einrichtungen, wie die Wäscherei, das Restaurant oder die Bar nicht gewinnbringend arbeiten? Müssen wir dann die Kosten übernehmen?

Nein. Die Freizeiteinrichtungen sind nicht im Besitz der Bewohner, sondern der Verwaltungs-Gesellschaft des Seniorenorfes SONNENPARK. Daher werden die Immobilienbesitzer keinen Nachteil daraus erleiden, dass diese Einrichtungen Verluste erzielen.

5.26 Wenn ich bestimmte Serviceleistungen nicht nutze, wie das Wellness- oder das Business-Center, muss ich dann trotzdem dafür bezahlen?

Nein. Die Betriebskosten enthalten nur die normale Instandhaltung der Gemeinschaftsbereiche, wie auch die Instandhaltung und Reparaturen an und in den Immobilien. Letztlich sind spezifische Serviceleistungen eingeschlossen. Alle anderen Dienste im Bereich Wohlbefinden, Freizeit, Unterhaltung, Verpflegung und der Wellness- und Fitness-Bereich werden durch Gutscheine oder bei wirklicher Nutzung bezahlt.

5.27 Welche Finanzierungsarten gibt es für diesen Immobilienkauf?

Eine Hypothek, Barzahlung oder ein persönlicher Kredit.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 6.1 Business-Plan
- 6.2 Organisations-Plan
- 6.3 Erläuterungen zum Organisations-Plan
- 6.4 Auswirkungen auf den Nahbereich