

Projektentwicklung „Bau eines Seniorendorfes  
in Norddeutschland – Plön – Preetz“

## **Seniorendorf SONNENPARK \***

Preetz / Landkreis Plön  
Schleswig-Holstein

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

Stand: Mai 2007

\* Copyright

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Projektbeschreibung</b>	3
<b>2</b>	<b>Erfolgsaussichten</b>	5
<b>3</b>	<b>Funktionsbeschreibung</b>	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
<b>4</b>	<b>Anlagenbeschreibung</b>	8
4.1	Standort	8
4.2	Grundstück	9
4.3	Gebäude / Dienstleistungs-Zentrum	11
4.4	Gebäude / Wohnbauten	15
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung</b>	16
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	19
6.1	Business-Plan	19
6.2	Organisations-Plan	19
6.3	Erläuterungen zum Organisations-Plan	19
6.4	Auswirkungen auf den Nahbereich	19

# 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 Preetz, Kreis Plön, Schleswig-Holstein
- Gute Verkehrsanbindung
- Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten
- Anbindung an 100 km Wanderwege, Saunabad und weiteren sportlichen sowie kulturellen Freizeitangeboten
- 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
- 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 Bungalow-/Doppelhaustypen
- Größe der Wohnfläche zwischen 40m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup>
- 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
- Arztpraxis
- Restaurant/Café
- Terrasse
- Bibliothek
- Musikzimmer
- Gemeinschaftsraum
- Räume für allg. Anwendungen
- Pflegestation (Intensiv)

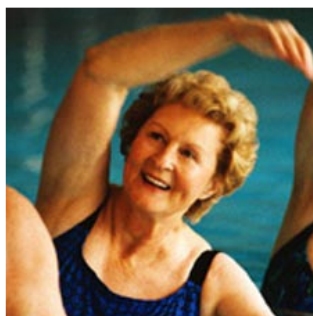
### Betreuung und Pflege

- 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, Wellnessanlage, 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 die Verwaltung des Zentralgebäude und der Wohnbauten zuständig ist und vom Inhaber betrieben wird.
- 2.3** Standort ist die Gemeinde Preetz (vgl. Beschreibung im Konzept) eine wachsende Gemeinde, die nahe der Landeshauptstadt Kiel 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 Resorts 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. 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**

##### **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 durch Dritte
- 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**

- Leitung und Bewirtschaftung durch Seniorendorf-Verwaltung
- Nutzung des Wellnessbereiches mit Schwimmbad und Sauna

##### **Funktion des Multifunktionsraum**

- Leitung und Bewirtschaftung durch Seniorendorf-Verwaltung
- Nutzung z. B. als Musikzimmer, Clubraum oder Versammlungsraum

##### **Funktion der Gastronomie**

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

##### **Funktion der Arztpraxis**

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

##### **Funktion der Ernährungsberatung**

- Eigenständige Leitung und Bewirtschaftung durch Dritte
- Nutzung der gemieteten Beratungsräume

##### **Funktion Friseur**

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

##### **Funktion für Nagelstudio Fußpflege**

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

## 4 Anlagenbeschreibung

### 4.1 Standort



Die Stadt Preetz ist zwischen Wäldern und Seen im Kreis Plön in Schleswig-Holstein gelegen. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Holsteinischen Schweiz und seinen über 100 km Wanderwegen sowie vielen historischen Gebäuden ist die Stadt als Erholungsort zu bezeichnen.



Für nähere Informationen zur Stadt Preetz verweisen wir an dieser Stelle auf die Broschüre  
„Erholungsort Preetz – Das Tor zur Holsteinischen Schweiz“.



## 4.2 Grundstück

### Beschreibung / Flächen / Größe

Für nähere Informationen zur Grundstücksbeschreibung verweisen wir an dieser Stelle auf die Ausarbeitung der Stadt Preetz „Vermarktung des Jokisch-Geländes in Preetz“.

Die Flächenermittlung unter Einbezug des zentralen Gebäudes und der Ansiedlung von ca. 30 Wohngebäuden mit jeweils ca. 60-120 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrasse und einem PKW-Stellplatz vor dem Haus ergab eine ungefähre Grundstücksgröße von ca. 3,2 ha = 32.000 m<sup>2</sup>.

Für die zentrale Gebäudeeinheit ist eine Gesamtfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 4 Ebenen – 2 bis 2,5 Kellergeschossen, EG & OG - angesetzt worden. Das entspricht einer Grundrissfläche im Erdgeschoss von ca. 1.700 m<sup>2</sup>.

Für die angedachten freizugänglichen Bereiche – auch externe Nutzer – wurde eine jeweilige Personenanzahl von 40-60 gleichzeitigen Nutzern zugrunde gelegt.

### Bebauung

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

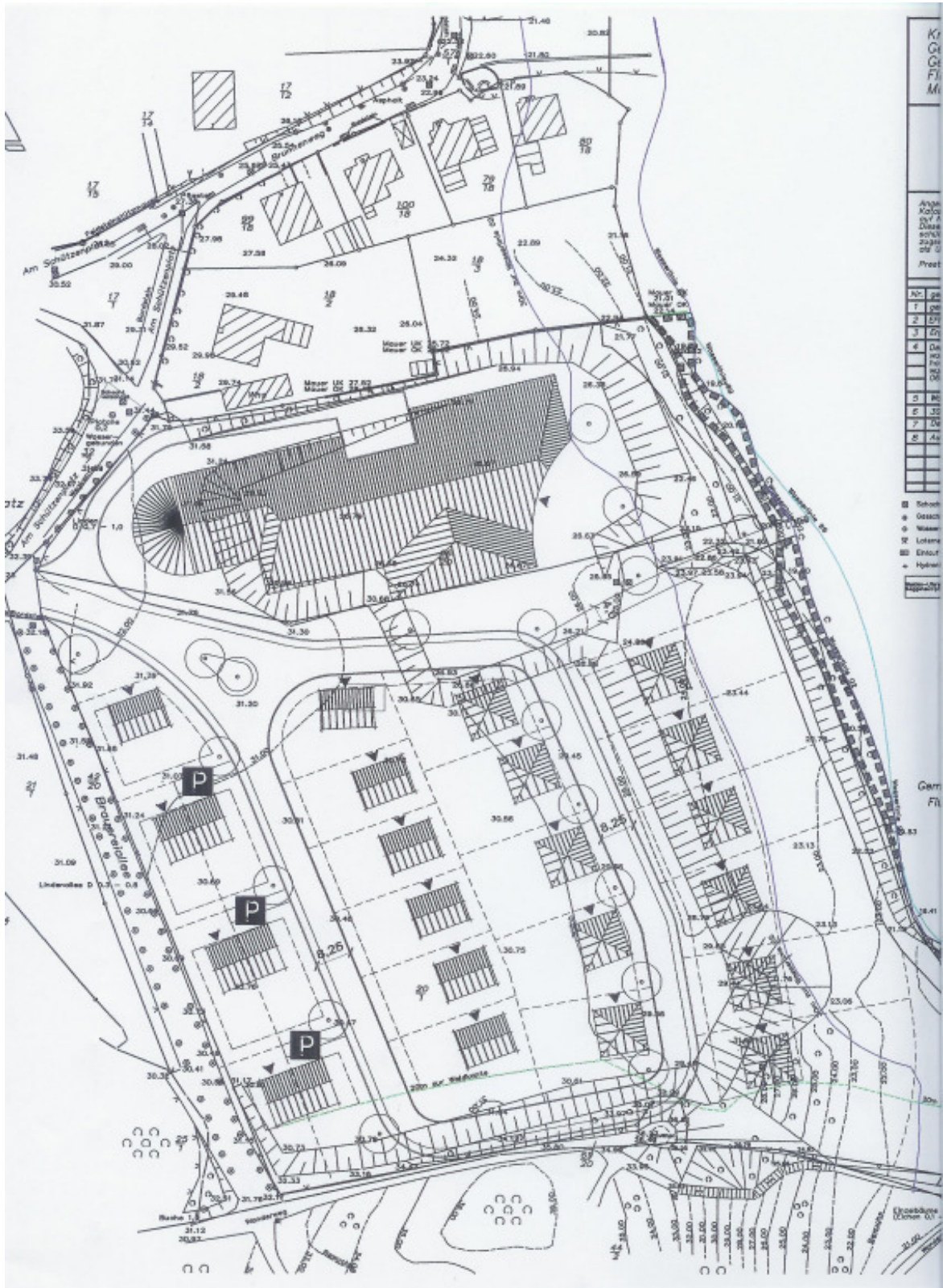
### Anlage

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 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



Quelle: APG, Bordesholm

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

### **4.3 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 sowie Wäscheservice uvm. angeboten. Für das allgemeine Wohlbefinden werden ein Wellnessbereich mit Schwimmbecken, sowie ein gastronomischer Bereich zur Verfügung stehen.

Zusätzlich 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 derzeitigen (+ 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-GESCHOSSE**

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. Der Wäscheservice 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.

Weiterhin befinden sich die Flächen für den Wellness-Bereich im oberen Keller-Geschoss, da das Gelände des Grundstücks erhebliche Höhenunterschiede aufweist, ist ein ebenerdiger Austritt auf eine vorgelagerte Terrasse von hieraus denkbar und möglich. Die Flächen für den Wellnessbereich würden ausgestattet mit z.B. Sauna, Schwimmbecken, Liege- & Entspannungsflächen und Ruheraum, sowie Massage- & Solarium-Zone. Sanitär- und Umkleide-Bereiche für Nass- & Trockenzonen, die Gastronomie und deren Sanitärflächen für Gäste & Personal sind in der Größenhochrechnung ebenfalls enthalten.

### (integrierte) Geräteflächen im KELLER GESCHOSS

Die integrierten Geräteflächen sind überwiegend für den Arbeitsbereich Garten- & Landschaft vorgehalten und beherbergen Geräte-, Werkzeug- & Maschinenflächen, Läger und Abstellräume, sowie ein Gefahrstoff-Lager.

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

### 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. Die Gastronomie findet hier ihre Hauptfläche.

Ebenso wurde der gesamte Dienstleistungsbereich angesiedelt. Berücksichtigt wurden hierbei Flächen für die medizinische Zone wie, Empfang, Warten, Beratungs- & Therapieräume für z.B. Physiotherapie/Krankengymnastik, Ernährungsberatung, psychologische Beratung und der Allgemein-Medizin. Desweiteren befinden sich die Flächen für die Dienstleistung des allgemeinen Bedarfes wie, z.B. Friseur, Nagelstudio/Fußpflege und Kosmetik im Erdgeschoss.

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

### OBER-GESCHOSS

Im Obergeschoss befinden sich die Aufenthaltsräume für die Bewohner der Anlage, die Verwaltung und 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 Gebäudeflächenanbindung enthalten.

## Dienstleistungs-Zentrum / Ausstattung

Ebene	Funktionsinhalte	Ausbaustandards
<b>zentrale Gebäudeeinheit</b>		
<b>Keller über 2 Ebenen bis 2,5 Ebenen</b>		
Gastronomischer Bereich	Küche, Vorrat- & Lagerräume, Sanitärflächen inkl. Dusche	schlüsselfertig
Pflegebereich	Vorrat- & Lagerräume, Umkleiden	schlüsselfertig
Haus-Bereich	Lagerräume	schlüsselfertig
Haustechnik	Versorgung	schlüsselfertig
Hausbewirtschaftung; Wäscheservice	Sammelräume Frisch- & Gebrauchtwäsche; Annahme & Ausgabebereich; Sanitär & Umkleide inkl. Dusche	schlüsselfertig
Wellness-Bereich	Schwimmbad + Sauna inkl. Massage & Solarium, Entspannungs-+ Bewirtungszone, Sanitär und Umkleide Naß-/Trockenbereiche Gäste	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Tresen/Bar, Schrankanlagen Umkleide und Sanitärobjekte, Sonderbeleuchtung & Büroausstattung
Garten- & Landschaft	Geräte-, Werkzeug- & Maschinenflächen; Läger & Abstellräume	funktional
Gebäude - Flächen-Anbindung: 2_Personenfahrstühle Gäste, 1_Personenfahrstuhl Personal, 1_Lastenfahrstuhl, 2_Treppenhäuser; Verkehrsflächen im prozentualen Ansatz		repräsentativ, schlüsselfertig
<b>Ebene</b>		
<b>Erdgeschoss</b>		
Eingang- & Empfangsbereich	Verkehrsknotenpunkt für Verwaltung, Pflege, externe Angebote/Dienstleistung	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Datennetz, Empfangstresen, Einbauschranksanlagen & Sonderbeleuchtung
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
Dienstleistungsbereich, allgemeiner Bedarfe	Friseur, Nagelstudio/Fußpflege, Kosmetik, Personalräume	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Empfangstresen, Einbauschranksanlage und Gebäude-Sonderbeleuchtung
Dienstleistungsbereich, medizinisch	Empfangs- & Wartebereich, Beratungs-, Behandlungs- & Therapieräume, Sanitär Gäste & Personal	repräsentativ, schlüsselfertig; inkl. Empfangstresen, Einbauschranksanlage, Gebäude-Sonderbeleuchtung und Sanitärobjekte
Sanitär Gäste & Personal; Dienstleistungsbereich_allge. Bedarfe		schlüsselfertig; inkl. Sonderbeleuchtung und Sanitärobjekte

Gebäude - Flächen-Anbindung: 2_Personenfahrstühle Gäste, 1_Personenfahrstuhl Personal, 1_Lastenfahrstuhl, 2_Treppenhäuser; Verkehrsflächen im prozentualen Ansatz		repräsentativ
<b>Ebene</b>	<b>Funktionsinhalte</b>	<b>Ausbaustandards</b>
<b>Obergeschoss</b>		
Bewohner der Anlage	Aufenthalts- & Leseräume, Mehrzweck- räume	schlüsselfertig; inkl. Aus- bau & Ausstattung
Verwaltung	Konferenz, Verwaltung der Bereiche, Lager- & Abstellräume, Sanitär & Gar- derobe Gäste & Personal	repräsentativ, schlüssel- fertig; inkl. Ein- bauschrankanlage und Sonderbeleuchtung
Gebäude - Flächen-Anbindung: 2_Personenfahrstühle Gäste, 1_Personenfahrstuhl Personal, 1_Lastenfahrstuhl, 2_Treppenhäuser; Verkehrsflächen im prozentualen Ansatz		repräsentativ
Pflegebereich der Pflegestufe III	Körperpflege & Sanitär Patienten, Sani- tär Gäste & Personal; Abstell- & Reini- gungs- & 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
<b>Ebene</b>	<b>Funktionsinhalte</b>	<b>Ausbaustandards</b>
<b>Wohnbebauung</b>		
Bungalow + Doppelhäuser, gesamt 31 Stück - Jedes Doppelhaus wurde mit 2 Wohneinheiten angesetzt!! Bebauungsfläche für Wohnbebauung	Wohnereich, barrierefrei, seniorenge- recht und bauökologisch	wie Beschreibung des Bungalow-Anbieters; inkl. Küche & Einbauschrank- anlage
<b>Ebene</b>	<b>Funktionsinhalte</b>	<b>Ausbaustandards</b>
<b>Grundstück</b>		
Gesamtfläche_Grundstück		

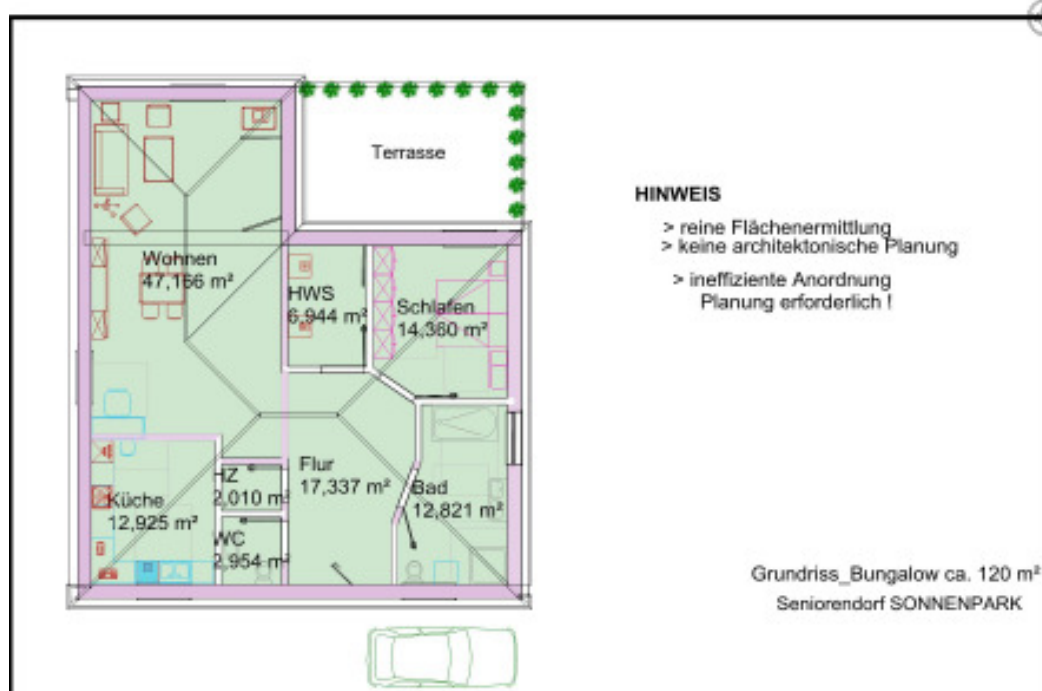
#### 4.4 Gebäude / Wohnbauten

Die Bungalows und Doppelhäuser werden seniorenrecht/barrierefrei und zur Nutzung bis zur Pflegestufe II ausgestattet. Die Bungalow-Anzahl wird mit ca. 11 Stück beziffert. Die Bungalow-Größen werden auf ca. 100 & 120 m<sup>2</sup> fixiert. Die Doppelhäuser sind mit Grundrissflächen von insgesamt ca. 80 und 100m<sup>2</sup> oder 120 m<sup>2</sup> angedacht, so dass Wohnflächen pro Haushälfte von ca. 40 und 50 m<sup>2</sup> oder 60 m<sup>2</sup> entstehen. Die Doppelhaus-Anzahl wird mit ca. 10 Stück, also 20 Wohneinheiten, beziffert.

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 usw. eingerichtet. Das technische Equipment und Hilfseinrichtungen des derzeitigen (+mind. 5 Jahre) technischen Standards 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 Stil-Einrichtungstypen geben wie z.B. skandinavisch, landhaus, mediterran, klassisch, und modern.

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 „Seniendorf SONNENPARK“?**

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

### **5.2 Was ist das „Seniendorf SONNENPARK“ in Preetz?**

Es ist eine Wohnoption für Personen ab 55 Jahren, bestehend aus Bungalows und Doppelhäusern, die barrierefrei gebaut 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 „Seniendorf SONNENPARK“ ist es, Personen ab 55 Jahren alle notwendigen Ressourcen zur Verfügung zu stellen, um ein glückliches und erfülltes Leben zu führen. In unserem Seniorentorf werden Werte wie Wohlbefinden, Qualität, Unabhängigkeit, Freizeit und Sicherheit zu einer gelebten Wirklichkeit.

### **5.3 Ist das „Seniendorf SONNENPARK“ ein Altenheim?**

Nein, in keinstem Fall. Das „Seniendorf SONNENPARK“ ist eine Wohnanlage, in der die 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 teilen können. Ein Konzept, um das 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 „Seniendorf SONNENPARK“ wird einen umfangreichen Service für Ihr Wohlbefinden bieten, um ein bequemes, selbständiges und sicheres Leben der Bewohner zu ermöglichen.

### **5.4 Welche Vorteile bietet das „Seniendorf SONNENPARK“?**

Die Vorteile sind:

Sie werden Eigentümer der Immobilie.

- Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis der Immobilien
- Ein Wohnkonzept im Bungalow und Doppelhaus-Stil, organisiert für Menschen, die ihr Leben mit einem breiten Service Angebot genießen wollen, das ihren Bedürfnissen angepasst ist.
- Die Lage, Infrastruktur und Anbindung ist eine der Besten Schleswig-Holsteins, direkt in der sanften Hügellandschaft der Holsteinischen Schweiz gelegen. Sie leben nur ca. 13 km von der Landeshauptstadt Kiel und nur ca. 5 Minuten fußläufig zum Stadtkern Preetz mit seinen umfangreichen Einkaufs- und Veranstaltungsmöglichkeiten und Cafe`s entfernt.



### **5.5 Wie sieht das „Seniendorf SONNENPARK“ aus?**

Auf einem ca. 32.000 qm großen Grundstück in Preetz sieht es aus wie in einem kleinen norddeutschen Dorf. Seine eingeschossigen Bungalows und Doppelhäuser sind von weitläufigen Gartenanlagen und Freizeitbereichen umgeben. In der Anlage befindet sich ein Freizeit- und Begegnungszentrum. Des Weiteren findet man ein Restaurant sowie einen Wellnessbereich auf dem Gelände.

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

Die Baubeschreibung ist Vertragsbestandteil 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 moderner Hausautomation ausgestattet sind. Dies soll Ihnen das Leben leichter machen und Ihre Unabhängigkeit im Alter gewährleisten. Es werden eingeschossige Bungalows und Doppelhäuser in verschiedenen Größen angeboten, die umgeben sind von gestalteten Gärten und Erholungsbereichen.

### **5.8 Wer kann eine Immobilie im „Seniendorf SONNENPARK“ erwerben?**

Das Eigentum können ohne jegliche Einschränkung sowohl natürliche Personen wie auch Gesellschaften erwerben. Der Nutzerkreis ist jedoch auf Personen ab einem definierten Alter von begrenzt.

### **5.9 Welches ist das Mindestalter, um im Seniendorf SONNENPARK zu leben?**

Es wird nur Personen über 55 Jahren gestattet sein, dauerhaft im Seniendorf SONNENPARK zu leben. Mit dieser Begrenzung soll erreicht werden die einzigartigen Angebote der Anlage zu stärken und den Zerfall der Betriebsphilosophie zu verhindern, wie z.B. den Verlust von Gesundheits- und Freizeit- Dienstleistungen.

### **5.10 Bedeutet dies, dass Personen unter 55 Jahren im Seniendorf 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.

### **5.11 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 Seniendorf SONNENPARK 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.

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

Die Immobilien stellen eine interessante Anlage da. Für den Fall, dass der Besitzer die Immobilie nicht sofort nutzen kann, wird die Senioren-dorf-Verwaltung eine Immobilienagentur mit der zwischenzeitlichen Vermietung beauftragen.

**5.13 Könnte ich mein Haustier mitbringen?**

Haustiere sind im Senioren-dorf SONNENPARK erlaubt.

**5.14 Welche Serviceleistungen bietet das Dorf an?**

Das Senioren-dorf SONNENPARK bietet Serviceleistungen für Ihr Wohlbe-finden und Schönheit, sowie speziell für diese Anlage entworfene Dienst-leistungen. 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.

**5.15 Was passiert, wenn die Einrichtungen, wie der Wäscheservice, das Re-  
staurant oder die Bar nicht gewinnbringend arbeiten? Müssen wir dann  
die Kosten übernehmen?**

Nein. Die Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht im Eigentum der Bewohner, sondern der Verwaltungs-Gesellschaft des Senioren-dorfes SONNENPARK. Daher werden die Immobilienbesitzer keinen Nachteil daraus erleiden, falls diese Einrichtungen Verluste erziele sollten.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

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