



EINHARDSTADT SELIGENSTADT
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Damen und Herren
des Magistrats und
der Städtv.-Versammlung
63500 Seligenstadt

Stadtverordnetenbüro
Sachbearbeiter/in: Herr Alt
Unser Zeichen: 10-DSi/alt
Telefon: 06182 87 1080

Datum: 10. September 2024

Amtliche Bekanntmachung

Gremium:	Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales und Kultur
Sitzungsnummer:	17. Sitzung
Datum:	Donnerstag, 19. September 2024
Uhrzeit:	19:00 Uhr
Ort:	Riesensaal, Sackgasse 14, 63500 Seligenstadt

gez. *THIEL*
Ausschussvorsitzender

Tagesordnung

Öffentlich

1. Feststellung der Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Mitteilungen des Vorsitzenden
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Aussprache zu TOP 2 und 3

5. Neue Seniorenwohnanlage
Stadtverordnetenbeschluss vom 27.03.2023
- Vorlage des Magistrats vom 02.09.2024 - BERICHT -
Drucks. 17-359/I/1218 21-26
(Hierzu werden die 4 Entwickler anwesend sein, um die unterschiedlichen Konzepte vorzustellen. Zudem sind die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung hinzugeladen)
6. Inklusive Spielplätze
- Antrag der SPD-Fraktion vom 05.06.2024 -
Drucks. 17-335/I/1149 21-26
- hierzu gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 01.07.2024 -
Drucks. 17-335/I/1149 21-26 A
7. Inklusive Spielgeräte
- Antrag der SPD-Fraktion vom 05.06.2024 -
Drucks. 17-336/I/1150 21-26
- hierzu gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom
30.06.2024 -
Drucks. 17-336/I/1150 21-26 A
8. Inklusive Spielplätze
- gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 28.08.2024 -
Drucks. 17-353/I/1234 21-26
9. Nachbenennung Mitglieder Sportkommission
- Antrag des Magistrats vom 01.07.2024 -
Drucks. 17-343/I/1162 21-26
10. Bericht zur Situation der Räumlichkeiten für Kindertagespflege
- Vorlage des Magistrats vom 12.08.2024 - BERICHT -
Drucks. 17-350/I/1211 21-26
11. Errichtung eines Anbaus für die städtische Krippe Minimäuse
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-363/I/1232 21-26



EINHARDSTADT SELIGENSTADT
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Damen und Herren
des Magistrats und
der Stadtv.-Versammlung
63500 Seligenstadt

Stadtverordnetenbüro
Sachbearbeiter/in: Herr Alt
Unser Zeichen: 10-DSi/alt
Telefon: 06182 87 1080
Fax: 06182 87 9108

Datum: 6. September 2024

EINLADUNG

Gremium:	Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales und Kultur
Sitzungsnummer:	17. Sitzung
Datum:	Donnerstag, 19. September 2024
Uhrzeit:	19:00 Uhr
Ort:	Riesensaal, Sackgasse 14, 63500 Seligenstadt

gez. Thiel
Ausschussvorsitzender

Tagesordnung

Öffentlich

1. Feststellung der Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Mitteilungen des Vorsitzenden
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Aussprache zu TOP 2 und 3

5. Neue Seniorenwohnanlage
Stadtverordnetenbeschluss vom 27.03.2023
- Vorlage des Magistrats vom 02.09.2024 - BERICHT -
Drucks. 17-359/I/1218 21-26
(Hierzu werden die 4 Entwickler anwesend sein, um die unterschiedlichen Konzepte vorzustellen. Zudem sind die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung hinzugeladen)
6. Inklusive Spielplätze
- Antrag der SPD-Fraktion vom 05.06.2024 -
Drucks. 17-335/I/1149 21-26
- hierzu gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 01.07.2024 -
Drucks. 17-335/I/1149 21-26 A
7. Inklusive Spielgeräte
- Antrag der SPD-Fraktion vom 05.06.2024 -
Drucks. 17-336/I/1150 21-26
- hierzu gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 30.06.2024 -
Drucks. 17-336/I/1150 21-26 A
8. Inklusive Spielplätze
- gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 28.08.2024 -
Drucks. 17-353/I/1234 21-26
9. Nachbenennung Mitglieder Sportkommission
- Antrag des Magistrats vom 01.07.2024 -
Drucks. 17-343/I/1162 21-26
10. Bericht zur Situation der Räumlichkeiten für Kindertagespflege
- Vorlage des Magistrats vom 12.08.2024 - BERICHT -
Drucks. 17-350/I/1211 21-26
11. Errichtung eines Anbaus für die städtische Krippe Minimäuse
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-363/I/1232 21-26

Hinweis: Im Anschluss an die Sitzung besteht die Möglichkeit sich im Foyer des Riesen die Wanderausstellung „Was heißt schon alt?“ des „Bundesministerium für Familie, Senioren...“ anzusehen.

D/Jugendbeirat
D/Ausländerbeirat



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 17-359/I/1218 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	02.09.2024		
Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales und Kultur	19.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

Betreff: Neue Seniorenwohnanlage
Stadtverordnetenbeschluss vom 27.03.2023
- Vorlage des Magistrats vom 02.09.2024 - **BERICHT** -
Drucks. 17-359/I/1218 21-26

Anlagen: Präsentation ImmoInvest GmbH
Präsentation zu 4 Lebensraum Baugenossenschaft eV
Anlage zu 5 Rocon & Kamps und Partner Immobiliengesellschaft GmbH
Anlage zu 6 Exposé Kalbach

Hinweis:

Die Anlagen gehen den Fraktionsvorsitzenden in Papierform zu. Zudem sind die Anlagen zu dieser Drucksache im Ratsinformationssystem abrufbar

Begründung:

Der unaufhaltsame demografische Wandel und die große Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnen und verschiedenen Pflegeeinrichtungsformen in Seligenstadt hat die Stadtverordnetenversammlung dazu bewegt, das Betreuungsangebot für Senioren zu erweitern. Wegen der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit wurde das einzige noch zur Verfügung stehende und für die angedachten Nutzungen geeignete städtische Grundstück neben der Kindertagesstätte St. Margareta in Froschhausen anvisiert.

Bei dem geplanten Baugrundstück „An der Lache 30-36“ in der Gemarkung Froschhausen, Flur 7, Flurstück 646, handelt es sich um ein 6.504 m² großes Baugrundstück, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53.1 „Das Backesfeld“ liegt. Als Art der baulichen Nutzung ist planungsrechtlich eine Fläche für Sportanlage – Sporthalle festgesetzt. Da diese Nutzung planungsrechtlich eine Verbindlichkeit des städtebaulichen Konzepts des Bauleitplans darstellt, ist die Möglichkeit einer Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht gegeben, sodass für jede anderweitige Nutzung der seit 2005 rechtswirksame Bebauungsplan geändert werden muss.

Bei der Aufstellung und Änderung von rechtswirksamen Bebauungsplänen bietet der Gesetzgeber nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zwei Rechtswege an:

1. *Erstellung einer Angebotsplanung*

Das Bauleitplan-, Umlegungs- und Erschließungsverfahren wird von der Gemeinde durchgeführt. Hierbei handelt es sich im Bauleitplanungsrecht um eine „Angebotsplanung“. Das erschlossene Baugrundstück kann an den Bauinteressenten veräußert bzw. bei besonderen Interessen in Erbbaurecht überlassen.

2. *Bauvorhabenbezogene Erstellung oder Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.*

Dieser Weg wird gewöhnlich bei Verfahren mit einem bereits bekannten Entwicklungsziel angewendet und aus unterschiedlichen, primär wirtschaftlichen Gründen und zur Zeitersparnis angewendet. Die Planungshoheit bleibt der Gemeinde vorbehalten, jedoch werden die Durchführung des Verfahrens und die Realisierbarkeit des Bauvorhabens an einen Bauträger übertragen. Alle rechtlichen Verfahrensschritte sowie genaue Ausführungs-, Finanzierungs-, Gestaltungs- und Nutzungsregelungen werden in diesem Fall durch städtebauliche Verträge festgehalten.

Da das einzige noch verfügbare Baugrundstück seit zwanzig Jahren brach liegt und planungsrechtlich für die Errichtung einer Sporthalle vorgehalten wird, aber aktuell die Errichtung einer Wettkampfhalle an einer anderen Stelle in Seligenstadt geplant ist, hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, diese Fläche einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Der demografische Wandel führt dazu, dass alternative Lösungsansätze für das Baugrundstück überprüft werden sollen, um eine Entscheidung treffen zu können, ob das Baugrundstück mit einer anderweitigen, genauso wichtigen und fehlenden Nutzung belegt werden kann.

Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 27.03.2023 folgenden Beschluss gefasst:

Der Magistrat wird beauftragt:

- 1. zu prüfen, ob die städtische Fläche mit der Bezeichnung 646 (Ecke An der Lache/Am Zippenweg) für eine moderne Seniorenwohnanlage/Tagespflegeeinrichtung genutzt bzw. zur Verfügung gestellt werden kann;*
- 2. Kontakt mit karitativen Einrichtungen und privaten Betreibern aufzunehmen und Vorschläge herauszuarbeiten, wie ein Konzept zum Seniorenwohnen / Tagespflege aussehen kann;*
- 3. zu prüfen, welche Voraussetzungen seitens der Stadt geschaffen werden müssen, um die Vorschläge aus 2. umzusetzen;*
- 4. die Sportvereine der Stadt bei diesem Prüfungsprozess zu beteiligen;*
- 5. bei der Prüfung in 1. zu berücksichtigen, dass die Fläche vorrangig mittels Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden soll. Weitere Optionen der Stadt zur Gestaltung, wie eine Konzeptvergabe oder ein städtebaulicher Vertrag in Kombination mit Erbbaurecht, sollen geprüft werden.*

Obwohl sich die durch die Pandemie und den Kriegsausbruch in der Ukraine vollkommen eingebrochene Bauwirtschaft nur schleppend erholt, hat dieser Beschluss dennoch auf unterschiedlichen Wegen zwei Investoren/Projektentwickler erreicht, die gleichzeitig zwei Initiativbewerbungen bei der Stadt eingereicht haben. Da bei der Verwaltung weitere Bewerbungen von Fachentwickler vorlagen, wurden im April 2024 sechs auf die Errichtung von Seniorenwohnanlagen und Pflegeheimen spezialisierte Projektentwickler kontaktiert und zu einem ersten Gespräch eingeladen:

1. Open Minded Projektentwickler AG, Frankfurter Straße 151c, 63303 Dreieich
2. Evangelische Heimstiftung GmbH, Interimsquartier Neckarstraße 207, 70190 Stuttgart
3. HS ImmoInvest GmbH, Hafensinsel 11, 63067 Offenbach am Main
4. Lebensraum Baugenossenschaft eG, Am Obertor 40, 64831 Babenhausen
5. ROCON GmbH, Am Kurpark 33b, 36251 Bad Hersfeld
6. Carestone Group GmbH, An der Börse 3, 30159 Hannover

Im Mai und Juni 2024 wurden persönliche Gespräche und ein fachlicher Informationsaustausch mit den Unternehmen durchgeführt, die vorhandene Beschlusslage vorgestellt und die Gesellschaften um Zusendung einer ersten Entwicklungsidee bzw. eines Entwicklungskonzepts sowie entsprechender Referenzen gebeten.

1. Open Minded Projektentwickler AG, Frankfurter Straße 151c, 63303 Dreieich

Die Open Minded Projektentwickler AG plant und realisiert seit einem Jahrzehnt Seniorenimmobilien, die sich durch

- zielgruppenspezifische Service- und Betreuungsleistungen,
- eine zentrale Lage inmitten kommunaler Infrastruktur und
- ein besonderes Wohnambiente

auszeichnen.

Vorgestellt werden sollte das Konzept der „Arealo Seniorenquartiere“. Das Konzept besteht aus mehreren Bausteinen, die nach Bedarf kombiniert werden können. Neben dem selbständigen Wohnen können in der Anlage auch multisensorische Räume, Demenz-Wohngruppen, vollstationäre Pflegeplätze, physiotherapeutische Praxen und Arztpraxen untergebracht und mit den Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Sanitätshaus, Friseur, Bibliothek kombiniert werden. Das Konzept soll als ein individuelles, an die lokalen und regionalen Gegebenheiten angepasstes, Konzept entwickelt werden. Die Entwicklungsgesellschaft hat unsere Anfrage und den Terminvorschlag sehr interessiert angenommen, ist jedoch leider zu dem Termin nicht erschienen. Auf eine Nachfrage hin erfolgte keine Reaktion.

2. Evangelische Heimstiftung GmbH, Interimsquartier Neckarstraße 207, 70190 Stuttgart

Die Evangelische Heimstiftung GmbH hat auf unsere Einladung reagiert und uns telefonisch mitgeteilt, dass sich die Evangelische Heimstiftung mit ihren Tochtergesellschaften aus dem Bereich Projektentwicklung und Bau zurückgezogen hat und fortan als Dienstleister den Schwerpunkt auf die Pflege legt. Sollte die Stadt Seligenstadt das Gebäude zur Verfügung stellen, wären sie bereit zu überprüfen, ob sie die Dienstleistung als Betreiber übernehmen können.

3. HS ImmoInvest GmbH, Hafensinsel 11, 63067 Offenbach am Main

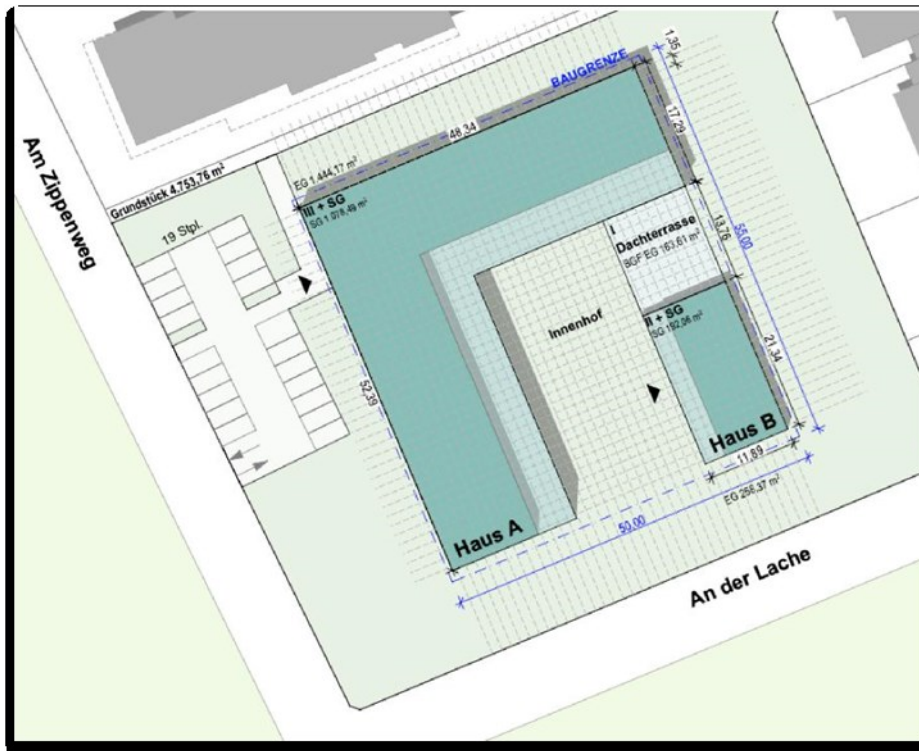
Die HS ImmoInvest GmbH mit Sitz in Offenbach ist auf die Entwicklung von sozialen Quartieren und Sozialimmobilien spezialisiert. Mit langjähriger Erfahrung berät und betreut sie unterschiedlichste Auftraggeber in verschiedensten Projekten rund um die Gesundheits- und Sozialimmobilie. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der dezidierten Erstellung von Standort- und Bedarfsanalysen und der Herleitung von standortbezogenen Konzepten.

Neben der fundierten Analyse legt die HS ImmoInvest GmbH besonderen Wert auf belastbare Konzepte und akkurate Ausführung in allen Bereichen der Dienstleistungen – von Standortakquise über Finanzierungsstrukturen bis hin zum Projektmanagement in der Umsetzungsphase.

Für den Standort in Froschhausen wurde bereits eine Bedarfsanalyse erarbeitet und in einem Bericht zusammengefasst. Das auf mehreren demografischen und sozioökonomischen Faktoren basierend Ergebnis hat aufgezeigt, dass die aktuelle Bedarfslage im Stadtgebiet Seligenstadt auf eine **sehr gute Nachfrage im Bereich der vollstationären Pflegeleistungen** hindeutet, da alle bestehenden Angebote nachgefragt sind. Laut der Analyse ist im Raum Seligenstadt in den kommenden Jahren mit einem steigenden Bedarf in der Versorgung von älteren Menschen zu rechnen.

Der genaue künftige Bedarf ist dennoch nach aktueller Datenlage schwer abzuschätzen, da die zusätzlichen Nachfragen nach vollstationären Pflegeplätzen aus der angrenzenden Region noch nicht im Untersuchungsgebiet eingeflossen sind. Zudem schafft eine neue Einrichtung per se immer eine Nachfrage, da die Attraktivität eines neuen Hauses automatisch zur Verlagerung von Pflegedienstleistungen führt.

Für das betroffene Baugrundstück wurde auch ein städtebauliches Nutzungskonzept erar-



beitet, welches gute Organisationseinheiten und eine sichere Versorgungskette gewährleisten kann.

Es ist für den Standort denkbar, unterschiedliche Wohn- und Betreuungsangebote für das Leben im Alter zu realisieren.

Das ambulant betreute Seniorenwohnen und Service-

Wohnen kann nach den Bedürfnissen der Bewohner eingerichtet werden, wobei die Pflegeleistungen, abhängig vom Konzept auch als grundsätzliches oder zusätzliches Angebot eingerichtet werden können. Dadurch werden einige soziale und gesundheitliche Vorteile entstehen. Durch das unabhängige Leben in der eigenen Wohnung wird die Selbstständigkeit bewahrt, während die Wohnlage in einer Seniorenresidenz durch Notrufsysteme oder die Anwesenheit von Pflegepersonal zusätzlich Sicherheit bietet. Zudem tragen das Leben und die Freizeitangebote in einer Gemeinschaft von Gleichaltrigen wesentlich zur Vermeidung von Einsamkeit bei. Die Entlastung der Angehörigen wird automatisch durch die Sicherstellung von Hilfsangeboten im Haushalt sowie durch medizinische Unterstützung bei der Medikamenteneinnahme oder Körperpflege gewährleistet.

Wenn eine häusliche oder teilstationäre Pflege nicht möglich oder zielführend ist, kann die im Nutzungskonzept vorgesehene vollstationäre Pflege in Anspruch genommen werden. Die medizinische Vollversorgung sowie die Sicherheits- und Notfallversorgung stellen eine erhebliche Entlastung für die Angehörigen dar.

Prinzipiell wurde für das betroffene Baugrundstück ein Konzept aus drei Bausteinen mit betreutem- bzw. Service-Wohnen, vollstationärer Versorgung und/oder Tagespflege angestrebt und in zwei Umsetzungsszenarien zusammengefasst:

- **Szenario A:** Vollstationäre Pflege mit einem renommierten Betreiber und einem hohen Qualitätsniveau zur Versorgung von 110 pflegebedürftigen Menschen. Dabei werden ca. 50 Quadratmeter je Pflegeplatz als Planungsgrundlage empfohlen. Haus A ist dafür vorgesehen. Haus B könnte in dem Konzept noch 8 angrenzende seniorengerechte Wohnungen aufnehmen.
- **Szenario B:** Ambulant betreutes Seniorenwohnen mit einem renommierten Betreiber und einer Struktur, welche eine ambulante bedarfsbezogene Versorgung in ca. 90 Wohnungen sicherstellt. Die Wohnungsgröße wird dabei mit ca. 43 Quadratmeter pro Wohnung angesetzt und empfohlen. Haus A und B wären dafür geeignet.

Die HS ImmoInvest GmbH wurde über die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens informiert und hat sich bereit erklärt, eine nach Bedarf des abgestimmten Konzepts eine bauvorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Weitere relevante Regelungen sollen durch städtebauliche Verträge festgehalten werden. Als Dienstleister würde die HS ImmoInvest GmbH künftigen den Investor vertreten, welcher das Baugrundstück gerne erwerben würde.

Die von der Entwicklungsgesellschaft erarbeitete Präsentation zur Vorstellung des Projekts ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

4. Lebensraum Baugenossenschaft eG, Am Obertor 40, 64831 Babenhausen

Die Lebensraum Baugenossenschaft eG ist aus dem Betrieb des Christlichen Sozialwerks Harreshausen e.V. entstanden und hat als erstes Projekt den Seniorenwohnpark in Babenhausen -Harreshausen fertiggestellt. Inzwischen können auch Projekte wie die Mainresidenz in Stockstadt und das angehende Projekt in Ronneburg genannt werden. Das Anliegen der Baugenossenschaft ist es, die Nutzer einzubeziehen und in einer genossenschaftlichen Organisation Wohnraum zu schaffen. Das genossenschaftliche Projekt sieht eine Mischung aus zwei Wohnformen vor. So sind im Vorzeigeprojekt neben den Bungalows auch Miet- und Sozialwohnungen vorhanden, die zum Bestand des Sozialwerks gehören. Auch die Integration von Pflege-Wohngemeinschaften und Tagespflegeplätzen gehört zu dem Konzept.

In Anlehnung an den Bungalow-Wohnpark in Babenhausen soll auch ein Quartier in Froschhausen speziell für Menschen entwickelt werden, denen ihr Eigenheim zu beschwerlich und ihr Garten zu groß geworden ist.

Das Vorbild ist ein Bungalow-Wohnpark für Senioren in einem Stadtteil von Babenhausen.

Dort sind 19 Bungalows und ein Vier-Parteien-Haus entstanden (letzteres war zum 1.8.2023 bezugsfertig).

Das Grundstück wurde voll erschlossen in Erbpacht vergeben.

Das Energiekonzept ist eine Besonderheit, weil eine großdimensionierte Photovoltaikanlage die Gebäude mit Energie versorgt. Dadurch ist es möglich, mit Strom zu heizen, was eine sehr wartungsarme technische Ausstattung ermöglicht.

Die Vermarktung des überschüssigen Stroms und der Einkauf von Ökostrom erfolgt in einem „Mieterstrommodell“ welches gefördert wird.



Für das Quartier in Froschhausen ist eine ähnliche hohe Verdichtung wie in Babenhausen vorgesehen. Nach dem städtebaulichen Konzept könnten **15 erdgeschossige Einzelhäuser und ein Mehrfamilienhaus (2,5 Geschosse) errichtet** werden. Angesichts der immer grö-

ßeren Nachfrage und um Gemeinschaftsflächen für das Quartier anbieten zu können, ist die **Einrichtung einer Tagespflegestation im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses** angedacht.

Das Grundstück soll durch eine Privatstraße in Verlängerung der Schwester-Romula-Straße bis zum Straße Am Zippenweg erschlossen werden. Um die notwendige Sicherheit zu gewährleisten, wird beabsichtigt die Straße als Spielstraße auszuweisen. Die Bungalows werden in Massivholzbauweise mit einem hohen Grad an Vorfertigung errichtet und garantieren eine kurze Bauzeit. Zudem sieht die Genossenschaft weitere Vorteile in:

- hohen Dämmwerten durch eine Holzfaser-Außendämmung und das diffusionsoffene Bauen (ohne Folien), was ein sehr angenehmes Raumklima schafft, und
- einer guten CO₂ Bilanz durch den Einsatz von Holz, niedrigen Energiekosten und einer guten Trennbarkeit aller Baustoffe als weitere Vorteile der modernen Bauweise.

Weitere Vor- und Nachteile der Entwicklungsform durch die Genossenschaft im Vergleich zu einer kommunalen Entwicklung und der Entwicklung durch einen Bauträger wurden in der Anlage 2 dargestellt.

Die Finanzierung der Herstellungskosten des Projekts wird vorwiegend durch die Beiträge der Mitglieder (ca. 60 %) gesichert. Die restlichen Mittel können durch Bankfinanzierung / Fördermittel / KfW-Darlehen sichergestellt werden.

Obwohl die Genossenschaft besondere Konditionen bei einer Kreditaufnahme hat, muss dennoch ein Anteil der Finanzierung als „Gründungs-Mitgliedschafts-Anteil“ erworben werden. Sodann kommen Pflichtanteile für die Nutzungsberechtigung hinzu. Mit Zustimmung des Vorstands werden fehlende Anteile gestundet. Sie werden über höhere Nutzungsgebühren über einen längeren Zeitraum bezahlt.

Die Anteile (Bausteine) sind vererbbar oder kündbar. Im Falle des Auszugs (oder Todes) werden sie an den Partner übertragen oder gekündigt und dann nach einer Kündigungsfrist zurückgezahlt.

Die Festlegung einer Dividende liegt im Ermessen der Generalversammlung. Da die größten Nutznießer die Bewohner selbst sind, wäre eine Dividende zwecklos, da sie durch die Miete erwirtschaftet werden muss.

Den rechtlichen Rahmen bildet das Genossenschaftsgesetz, das alle wesentlichen Punkte regelt und den Mitgliedern eine große Sicherheit bietet. Auf das Gesetz sind Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft verpflichtet, die Überwachung liegt bei einem zugelassenen Verband.

Die Lebensraum Baugenossenschaft hat sich dem Genoverband Neu-Isenburg bei Frankfurt angeschlossen und die jährliche Prüfung wird dort von Wirtschaftsprüfern vorgenommen. Dem Verband gehören Volks- und Raiffeisenbanken aber auch einige Baugenossenschaften an.

Die Insolvenzrate bei Genossenschaften ist nach eigener Aussage, aufgrund dieser gesetzlich geregelten Schutzmechanismen sehr gering (0,7%). Auch die Gebäude bleiben in Eigentum der Genossenschaft.

Hinsichtlich zu der notwendigen Bebauungsplanänderung ist die Lebensraum Baugenossenschaft flexibel.

Aufgrund guter Erfahrungen und einer besseren Finanzierbarkeit durch die Mitglieder der Genossenschaft würden die Lebensraum Baugenossenschaft das Grundstück gerne im Erbbaurecht übernehmen. Die Erwartungskonditionen wurden nicht genannt.

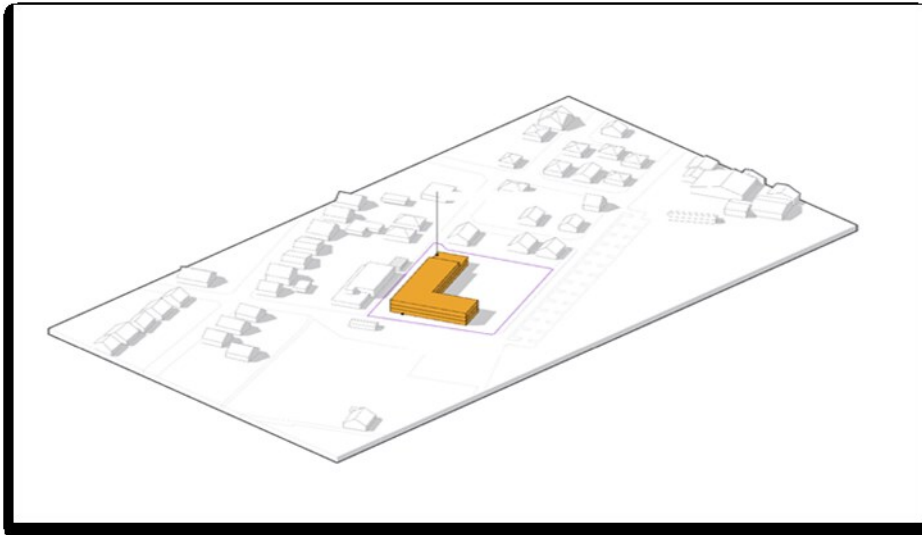
5. ROCON GmbH, Am Kurpark 33b, 36251 Bad Hersfeld Kamps und Partner Immobiliengesellschaft GmbH, Mainz

Die Entwicklungsgesellschaft Rocon GmbH hat eine langjährige Erfahrung mit der Planung, Entwicklung und Revitalisierung von Baugrundstücken, Bau und Vermietung von Immobilien und deren Vermarktung. Durch diese Praxis ist der Leistungsbereich sehr breit gefächert und erstreckt sich von Handels- und Wohnimmobilien über Seniorenwohnen bis hin zur Logistik. Die Rocon GmbH arbeitet bei diesem Projekt mit dem professionell agierenden Transaktionsmanager Kamps und Partner Immobiliengesellschaft GmbH zusammen.

Im Bereich Senioren- und Pflegeeinrichtungen umfasst die Bandbreite neben der Realisierung klassischer Einrichtungen auch Betreutes Wohnen mit außerklinischer Intensivpflege und Tagespflegeeinrichtungen. Hier arbeitet Rocon mit diversen bundesweit vertreten, leistungs- sowie finanzstarken Betreibergesellschaften zusammen.

Für das Baugrundstück in Froschhausen hat die Entwicklungsgesellschaft zwei Varianten zur Errichtung einer **Seniorenwohnanlage mit Tagespflege als geförderter Wohnungsbau** für Haushalte mit geringem Einkommen geprüft. Als Variante 1 wurde zunächst ein längliches, dreigeschossiges Gebäude mit 5 Punkthäusern konzipiert, mit einer Brutto-Grundfläche von 4.526 m² und einer überbaubaren Fläche von 1.702 m².

Die Rocon schlägt die Variante 2 mit 4.904 m² Brutto-Grundfläche und 1.712 m² überbaubarer Fläche vor, sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus städtebaulicher Sicht. Es entsteht ein dreigeschossiges Gebäude in L-Form, wobei eine Höhenstaffelung zur vorhandenen Bebauung vorgesehen ist. Die ca. **60 seniorengerechten, typisierten Wohneinheiten** in den Größen von ca. 50 m² bis 65 m² entsprechen zu 92 % dem förderungsfähigen Standard.



Für die Tagespflege wurde eine Fläche von ca. 375 m² vorgesehen. Dies entspricht einem angenommenen Bedarf von **ca. 25 pflegebedürftigen Patienten**. Die Tagespflege soll möglichst durch ein ortsansässiges Pflegeunter-

nehmen betrieben werden.

Aufgrund der landesrechtlichen Vorgaben bei der Vergabe von Wohnraumfördermitteln, wäre bei einem Verkauf des Grundstücks zum Bodenrichtwert von 650 €/qm verbunden mit dem Zweck, geförderten Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu erstellen, die Gemeinde verpflichtet, sich mit mindestens 10.000 je WE an der Finanzierung des Projektes zu beteiligen, und zwar zu Konditionen, die nicht ungünstiger sind als die der Landesförderung. Dies würde bei diesem Projekt mit ca. 60 WE einen Finanzierungszuschuss durch die Stadt Seligenstadt in Höhe von 600.000 € bedeuten.

Die Entwicklungsgesellschaft würde gerne einen Erbpachtvertrag auf Basis des Bodenrichtwertes von 650 €/m² mit einem Pachtzins von 1% abschließen. Dies würde den Förderkriterien des Landes Hessen für soziale Mietraumförderung entsprechend und einem direkten Finanzierungszuschuss der Gemeinde gleichgesetzt.

Bei gefördertem Wohnraum wird der Eigentümer der Immobilie verpflichtet eine langfristige Mietpreisbindung zu vereinbaren. In diesem Fall wird sich der Eigentümer vertraglich verpflichten, die längst mögliche Mietpreisbindung von 25 Jahren einzugehen. Für die genaue Ermittlung des gebundenen Mietpreises wird zuerst der gewöhnliche Wert aus dem Mietpreisspiegel zu Grunde gelegt. Leider gibt es weder für die Stadt Seligenstadt noch für den Kreis Offenbach einen verbindlichen Mietpreisspiegel. Nach den Recherchen von Rocon sind unterschiedliche durchschnittlich erzielte Mietpreise vorzufinden. Mehrere führende Immobilienmakler benennen für das 3. Quartal 2023 einen durchschnittlichen Mietpreis für vergleichbare Wohnungen von ca. 60 m² in Höhe von 12,31 €/m². An der Wohnungsbörse wird für das Jahr 2024 (Sachstand Juli 2024) ein Preis für die gleiche Wohnungsgröße von 11,18 €/m² genannt.

Diese Preise als Grundlage für die Miete des geförderten Wohnraums vorausgesetzt ergibt sich für das geplante Bauvorhaben „Service-Wohnen“, bei einer landesseitig rechtlich vorgegebenen Mietreduzierung von 25 % und einer auf 25 Jahre gebundenen Kaltmiete, ein Mietpreis zwischen 8,39 € und 9,85 €/m².

Da auf dem Baugrundstück die Errichtung eines Gebäudes mit energetischen Standard nach KfW40 QNG in nachhaltiger Modulbauweise mit hohem Komfort (barrierefrei, Fußbodenheizung, Wärmepumpen) geplant ist, sind für die Mieter niedrige Nebenkosten zu erwarten.

Die Erstellung in Modulbauweise garantiert eine sehr schnelle Errichtung in etwa 6 Monaten. Mit dem gleichen Hersteller wird derzeit ein Wohnbauprojekt in Mannheim realisiert und kann besichtigt werden.

Die Rocon bemüht sich derzeit intensiv, noch in diesem Jahr 2024 (Stichtag, 13.09.2024) den Antrag auf Bereitstellung der Fördermittel für das Jahr 2025 einzureichen, um bei einem positiven Verlauf des Entscheidungsprozesses eine sehr zügige Realisierung zu erreichen. Weiterhin wird angeboten, auch die bauvorhabenbezogene Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes zu übernehmen.

Für die Vorstellung des Vorhabens wurde eine Präsentation erarbeitet, welche als Anlage 3 der Beschlussvorlage beigefügt ist.

6. Carestone Group GmbH, An der Börse 3, 30159 Hannover

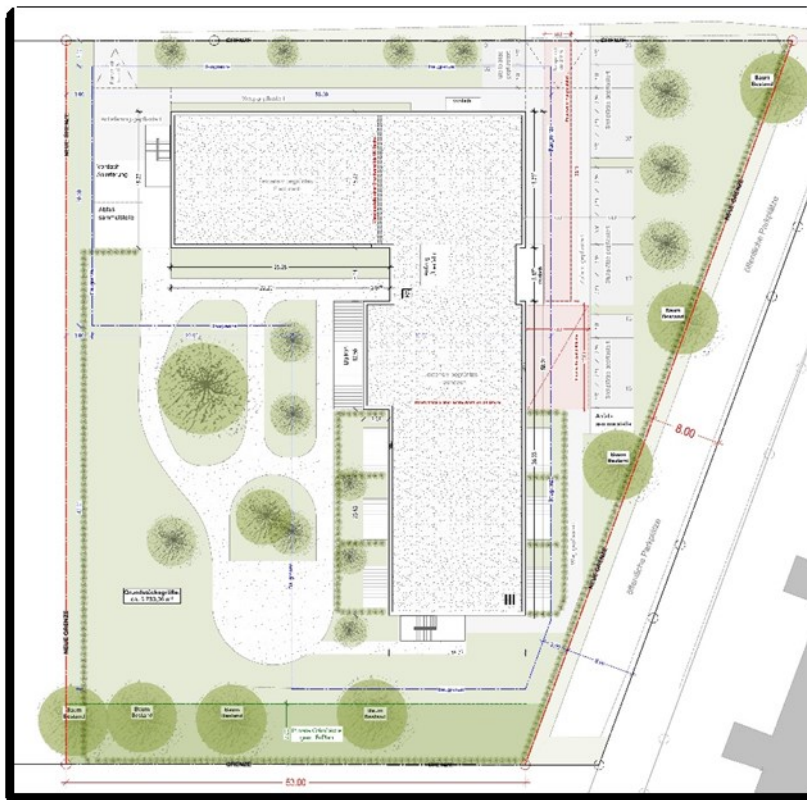
Die Carestone Group GmbH ist einer der führenden Entwickler und Anbieter von Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien in Deutschland. Mit 25-jähriger Erfahrung planen, bauen und vermarkten sie als Kapitalanlage zahlreiche Immobilien. Inzwischen haben sie rund 20.000 Pflegeplätze geschaffen.

Carestone legt den Fokus auf den Bau von **stationären bzw. ambulanten Pflegeeinrichtungen inkl. Demenzbereichen** sowie betreutes Wohnen und Seniorenwohnen. Aus einem großen Betreiber Netzwerk kann immer der geeignetste Betreiber für Standort und Konzept gefunden werden.

Für den Standort Froschhausen wurde auch durch Carestone Group GmbH eine interne Bedarfsanalyse erstellt, welche einen erhöhten **Bedarf an der stationären Pflege** ergab und die Planung wurde darauf ausgelegt.

Der Berechnung nach könnte auf einer Brutto-Grundfläche von ca. 5.300 – 5.500 m² auf dem Baugrundstück in Froschhausen, eine **stationäre Pflegeeinrichtung inkl. Demenzbereich mit 90-100 Einzelzimmern** errichtet werden.

Sollte die Stadt Seligenstadt ein anderes Konzept z.B. mit Pflegeapartments verfolgen wollen, könnte eine vergleichbare Wohnanlage wie die aktuell in Erstellung befindliche Pflegeimmobilie in Kalbach entstehen.



In der Seniorenanlage in Kalbach sind in einem dreigeschossigen Gebäude mit einem Staffelgeschoss in Holzmodulbauweise 88 stationäre Pflegeapartments und 17 unterschiedlich geschnittenen Wohneinheiten in der Größe von ca. 45 m² bis 100 m² für betreutes Wohnen entstanden.

Durch die Bauweise setzt der Neubau auch Maßstäbe in Sachen der Nachhaltigkeit.

Das Gebäude soll in einer Hybrid-bauweise erstellt werden, wobei ein Drittel als Kernteil - inklusive Aufenthaltsräume, Großküche und Technikbereich – in konventioneller Massivbauweise und zwei Drittel – inklusive Einzelzimmer und Wohnungen – in CO₂-neutraler Holzmodulbauweise ausgeführt werden sollen.

Aktuell sieht der Bebauungsplan auf diesem Grundstück eine Sporthalle vor. Auf Grund jahrelanger Erfahrungen ist Carestone gern bereit, gemeinsam mit der Stadt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan voranzutreiben. Vorbehaltlich eines Gremiumsentscheids würde die Entwicklungsgesellschaft nach Unterzeichnung eines aufschiebend bedingten Kaufvertrages — erfolgsabhängig und unter der Voraussetzung auf ein vorhabenbezogenes Baurecht — einen Stadtplaner beauftragen und das Verfahren steuern.

Bei der Kalkulation wurden die Investitionskosten und Fördermöglichkeiten nach dem Pflegegesetz berücksichtigt und ein Verhandlungskaufpreises von ca. 240 – 260 €/m² angesetzt.

Fazit

Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung wird die Bevölkerungszahl in Deutschland von heute rund 81 Millionen auf rund 79 Millionen im Jahr 2030 sinken. Regional ergeben sich jedoch erhebliche Differenzen. Durch die höhere Lebenserwartung der Bevölkerung bei gleichzeitig rückläufiger Geburtenrate nimmt der Anteil älterer Menschen gegenüber dem Anteil der jüngeren Menschen in Deutschland stetig zu. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko, auf pflegerische Unterstützung angewiesen zu sein. Im Jahr 2021 waren laut Bevölkerungsstatistik des Hessischen Statistischen Landesamts 21,2 % der Hessinnen und Hessen 65 Jahre oder älter. Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Regionen Hessens differiert jedoch ganz erheblich. In den kreisfreien Städten Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Darmstadt sind die Anteile mit 15,9 %, 16,5 % und 17,5 % am geringsten.

Die Hessen Agentur hat Vorausberechnungen der Bevölkerung in den 57 Regionen des Bundeslandes zur Verfügung gestellt. Demnach dürfte die Bevölkerung Hessens zwischen 2021 und 2030 von etwa 6.295.000 auf 6.356.400 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen. Der Anstieg entspricht etwa 1,0 %, und davon sind fast ausschließlich Regionen im südlichen Teil des Bundeslandes betroffen. Zunehmen wird allerdings in sämtlichen Regionen Hessens die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in den höheren Altersklassen.

Der demografische Wandel stellt Wohnungseigentümer und Wohnungspolitik vor die Aufgabe, zukunftsfähige Konzepte für altersgerechtes Wohnen zu entwickeln. Jedoch ist die Bedeutung „altersgerecht“ im Baurecht nicht definiert. Wissenschaft, Politik, Verwaltung und Planer nutzen ebenso wie die Wohnungswirtschaft, Projektentwickler oder Internet-Wohnungsportale unterschiedliche Begriffe. Beispiele sind: altersgerecht, altengerecht, barrierefrei, barrierearm, Komfort-Wohnen, generationen- oder seniorengerecht.

Altersgerecht ist mehr als nur das Wohnen für Ältere. Die Wohnungen und Häuser sollen vielmehr so gestaltet sein, dass sie für Menschen jeden Alters geeignet sind. Darunter versteht man Wohnen ohne Barrieren bzw. mit möglichst wenigen Hindernissen, sofern sich Barrierefreiheit baustrukturell nicht vollständig umsetzen lässt.

Mit zunehmendem Alter verbringen die Menschen mehr Zeit in den eigenen vier Wänden. Ausreichende und schwellenarme Bewegungsflächen in der Wohnung sind daher – vor allem bei Mobilitätseinschränkungen – wichtige Anforderungen an eine altersgerechte Wohnung.

Wohnen im Alter ist somit ein Teilaspekt des altersgerechten Wohnens. Neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung ergeben sich auch Anforderungen an eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, an infrastrukturelle sowie soziale Angebote vor Ort.

Nach Befragung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) konnten erstmals repräsentative Ergebnisse aufgezeigt werden. Der aktuell von Senioren bewohnte Bestand weist vielfältige Mängel hinsichtlich einer bedarfsgerechten Nutzung im Alter auf. Stufen und Schwellen im Eingangsbereich, nicht barrierefreie Zugänge zu Balkonen und Terrassen sowie nicht altersgerechte Bäder stellen die häufigsten Probleme für mobilitätseingeschränkte Menschen dar.

Die Lage der Wohnung ist für eine selbstständige Lebensführung entscheidend. Knapp zwei Drittel der Senioren leben in Randlagen von Städten und Ortschaften. Jeder vierte bis fünfte Seniorenhaushalt beklagt infrastrukturelle Versorgungsmängel in seinem Wohnumfeld. Weder öffentliche Verkehrsmittel, noch medizinische Einrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Vor allem die selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich überwiegend in ungünstigen Ortsrandlagen.

Hinzu kommt die steigende Nachfrage nach medizinischen und pflegebedingten Leistungen durch die wachsende Gruppe der Hochbetagten. Diese Altersgruppe ist für die Alltagsbewältigung verstärkt auf Hilfe angewiesen, auch wenn noch keine Pflegebedürftigkeit vorliegt.

Da im Baurecht kein Fachbegriff für diese Wohnform definiert ist, wird üblicherweise die Begrifflichkeit „Seniorenwohnanlage, Seniorenresidenz oder Seniorenstift“ verwendet. Hierunter kann eine hochqualitative Wohneinrichtung, die älteren Menschen Unterstützung und Pflege in einem barrierefreien und sicheren Umfeld bietet, verstanden werden. Obwohl die Wohneinrichtung aus medizinischer und pflegerischer Sicht vielseitig gestaltet werden kann, handelt es sich letztendlich um eine Wohnanlage für Menschen mit besonderen Anforderungen.

Nach IWW Institut (Industrial Workers of the World) beschreibt der Begriff „Seniorenwohnung“ keine spezielle Wohnform, sondern bezeichnet die Ausstattung einer einzelnen Wohnung als tauglich für ältere Menschen. In ihrer Grundform lässt sich die Seniorenwohnung als abgeschlossene Wohnung ohne Zusatzpflegeleistungen und ohne angeschlossenen Pflegeservice für ältere Menschen begreifen, die in ihrem Zuschnitt und in ihrer Ausstattung die speziellen gesundheitlichen Bedürfnisse älterer oder altersgebrechlicher Menschen berücksichtigt. Das bedeutet nicht, dass sie behindertengerecht gestaltet sein muss (OLG Koblenz, NZM 11, 832).

Typisch für ältere Menschen sind dabei Einschränkungen im Sehvermögen, in der Hörfähigkeit und in der Mobilität. Näher beschrieben ist ihre Ausstattung in der DIN 18040 Teil 2 Barrierefreies Bauen-Planungsgrundlagen-Wohnungen. Sie gibt z.B. Empfehlungen zu Bewegungsflächen sowie Türen und Fenstern, macht Vorgaben zur Überwindung von Höhenunterschieden und regelt unter anderem Küchen- und Bädereinrichtungen. Zusätzlich werden viele visuelle, akustische und taktile Anforderungen an die Ausstattungen und Einrichtungen einbezogen. Die gleichen Normen sind auch für Pflegeeinrichtungen anzuwenden.

Allerdings kommt es nicht nur auf einen altersgerechten Zuschnitt bzw. auf eine altersgerechte Ausstattung der Wohnung selbst an, sondern auch auf die der Gemeinschaftsflächen, insbesondere der Zugänge. Auch das Wohnumfeld ist von Bedeutung und auf Alltags-tauglichkeit zu prüfen. Besonders ist darauf zu achten, ein ausreichendes Betreuungsangebot in Form von hauswirtschaftlichen, pflegerischen, sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungen im Umfeld zu bieten, die ein selbstständiges Wohnen mittragen und so garantieren.

Aus den o.g. Anforderungen und dem baulichen, soziologischen und medizinischen Bedarf für eine moderne Seniorenwohnanlage wurden einige städtebauliche Aspekte im Umfeld des Projektgrundstück betrachtet.

Das Baugrundstück liegt im südwestlichen Rand des Stadtteils Froschhausen in einem relativ neuen Wohngebiet. Unmittelbar nördlich des Baugrundstücks ist die Kindertagesstätte St. Margareta neu errichtet worden. Im Westen, nur durch die Straße Am Zippenweg getrennt, befindet sich eine Sport- und Freizeitanlage, welche im Süden mit dem Sportgelände (TuS Froschhausen 1880 e.V., TC Froschhausen 1977 e.V.) mit Vereinsgebäuden und des Golfclubs Seligenstadt am Kortenbach e.V. mit einem Vereinshaus und einem 9-Loch-Golfplatz den Ortsrand bildet. Die Erholungsflächen in der freien Landschaft sind durch die gut ausgebauten Feldwege erreichbar. Im Osten ist in einer Entfernung von ca. 500 m ein Discounter mit einer integrierten Bäckerei vorzufinden. Der nächste Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz bieten die Bushaltestellen der Linie OF 85 und OF 58 in der Seligenstädter Straße in einer Entfernung von ca. 600 m.

Durch die Analyse der räumlichen Situation kann festgestellt werden: Obwohl die Grundversorgung im Umfeld des Baugrundstücks gesichert ist, kann ein infrastruktureller Versorgungsmangel nicht ausgeschlossen werden. Die eingeschränkten und tlw. vollständig fehlenden Sortimente des täglichen Bedarfs wie z.B. Bekleidung, Apotheken, Drogerie- und Parfümeriewaren, Blumen, Tiernahrung, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Schuhe / Lederwaren sind in ausreichender Auswahl erst im Kern der Stadt zu finden.

Dienstleistungs- und medizinische Einrichtungen sowie gastronomische und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig kaum erreichbar bzw. fehlen vollständig.

Auch die Unterhaltungsmöglichkeiten wie Freizeit und Kultur sind flexibel unter Verwendung des PKWs nutzbar. Eine Nutzung der angrenzenden Sportstätten ist nur für Vereinsmitglieder möglich.

Abschließend kann festgestellt werden, dass das an der Ortsrandlage von Froschhausen liegende Baugrundstück „An der Lache 30-36“, wegen unzureichender und tlw. fehlender Zentralität und mangelhafter, fußläufiger Erreichbarkeit der notwendigen Versorgungs- und Dienstleistungsanbieter für die Errichtung einer modernen Seniorenwohnanlagen **nicht optimal geeignet ist.**

Betrachtet aus der Sicht der fachlich orientierten Entwickler kann an diesem Standort eher die Realisierbarkeit einer Pflegeeinrichtung mit einem untergeordneten Service-Wohnbereich auch für besonderen Wohnformen (z.B. Demenz-WG) und medizinisch gesicherten Pflegebereich (z.B. stationäre Tages- oder/und Vollpflege) angeregt werden.

Um das Baugrundstück „An der Lache 30-36“ für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage/Tagespflegeeinrichtung nutzen zu können, muss der vorhandene Bebauungsplan geändert werden. Da fast alle Entwickler eine Bereitschaft zur Durchführung des Verfahrens gezeigt haben, empfiehlt sich eine bauvorhabenbezogene Änderung durchzuführen.

Für eine eventuelle Realisierung des Bauvorhabens sind, je nach Konzept und Anbieter, folgende Voraussetzungen zu schaffen:

1. Abschluss eines Kaufvertrags/Erbpachtvertrags
2. Abschluss von städtebaulichen Verträgen über die Übertragung der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Ausführungsverpflichtung.

Eine Konzeptvergabe ist in diesem Fall nicht zielführend, da inzwischen mehrere Anbieter ihre Konzepte vorgelegt haben. Hieraus kann ein für Seligenstadt geeignetes und entwicklungsfähiges Angebot ausgewählt werden.

Über den Stadtverordnetenbeschluss und die Prüfaufträge wurden auch die örtliche Vereine TuS Froschhausen 1880 e.V. und TC Froschhausen 1977 e.V. informiert. Die beiden großen Sportvereine stehen der städtebaulichen Neuordnung des Geländes mit großer Skepsis gegenüber. Da die Kapazitäten der Schulturnhalle, des Bürgerhauses und des Vereinsheims erschöpft sind und das Bürgerhaus für zahlreichen Veranstaltungen vorgehalten werden muss, ist seitens der Vereine der Verzicht auf die Sporthalle unvorstellbar. Zudem sehen die Sportvereine aus Froschhausen wegen Terminknappheit keine Nutzungsmöglichkeiten einer Sporthalle in Seligenstadt. Einen ausführlichen Informationsaustausch und einen konstruktiven Dialog würden die Vereine gerne mit den politischen Gremien führen.



**Bericht zum Versorgungsbedarf älterer Bürgerinnen und Bürger im Raum
Froschhausen, Seligenstadt**

August 2024

Erstellt von:

HS ImmoInvest GmbH
Hafeninsel 11, Offenbach am Main

Im Auftrag von:

Stadt Seligenstadt



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.1. Ziel des Berichts	
1.2. Kurze Vorstellung zum Verfasser	
1.3. Überblick Grundstück	
2. Demografische Analyse des Pflegebedarfs im Raum Froschhausen	3
3. Aktuelle Pflegesituation	3
3.1. Identifizierter Bedarf	
3.2. Erwartete Entwicklung der Nachfrage	
3.3. Markteinschätzung der lokalen Pflegedienstleistern und Pflegeheimbetreibern	
4. Empfehlungen zur Standortentwicklung	5
4.1. Studie BLFP	
4.2. Mögliche Nutzungsformen	
4.3. Ambulant betreutes Seniorenwohnen	
4.4. Vollstationäre Pflege	
4.5. Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse	
5. Empfehlungen für das weitere Vorgehen	9



1. Einleitung

1.1. Ziel des Berichts

Mit diesem Bericht soll die Stadt Seligenstadt in die Lage versetzt werden, das nachfolgende Grundstück in Froschhausen für eine Nutzungsänderung zu bewerten. Im Fokus stehen die älteren Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

1.2. Kurze Vorstellung zum Verfasser

Die HS ImmoInvest GmbH mit Sitz in Offenbach ist auf die Entwicklung von sozialen Quartieren und Sozialimmobilien spezialisiert. Mit langjähriger Erfahrung berät und betreut sie unterschiedlichste Auftraggeber in verschiedensten Projekten rund um die Gesundheits- und Sozialimmobilie. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der dezidierten Erstellung von Standort- und Bedarfsanalysen und der Herleitung von standortbezogenen Konzepten.

1.3. Überblick Grundstück

Das zu analysierende Grundstück befindet sich im Gebiet "Am Zippenweg/An der Lache" in Froschhausen, Seligenstadt. Es liegt im Bebauungsplan Nr. 53.1 „Das Backesfeld 1. Änderung“ und umfasst eine Fläche von etwa ca 4.753,76 qm. Die genaue Lage und Ausdehnung des Grundstücks sind im folgenden Ausschnitt dargestellt.



Abb: 1: Lage Grundstück



2. Demografische Analyse des Pflegebedarfs im Raum Froschhausen

Die demografische Analyse nutzt statistische Datenlagen um eine Prognose für zukünftige Bedarfslagen an einem Standort abzubilden. Hierzu wird im folgenden die Altersstruktur und die Bevölkerungsprognose betrachtet.

- **Altersstruktur der Bevölkerung Prognose für 2030**
 - Die demografischen Prognosen zeigen, dass die Anzahl der Personen ab 65 Jahren in Seligenstadt bis 2030 auf etwa 5.738 ansteigen wird. Von diesen Personen werden voraussichtlich rund 5% ein ambulant betreutes Seniorenwohnen in Anspruch nehmen, was einen Bedarf von etwa 287 Wohnungen entspricht.
 - Ebenso wird die Anzahl der Personen ab 80 Jahren auf 1.743 steigen, was eine bedeutende Zunahme der Pflegebedürftigkeit in dieser Altersgruppe vermuten lässt.
- **Bevölkerungsprognosen**
 - Im Jahr 2023 leben in Seligenstadt rund 21.250 Einwohner. Mit einem erwarteten Bevölkerungswachstum von 5,5% bis 2030 wird die Bevölkerung weiter zunehmen, was die Notwendigkeit für zusätzliche Pflegekapazitäten weiter unterstreicht.

3. Aktuelle Pflegesituation

Für die Analyse ist eine Untersuchung der bestehenden Pflegeeinrichtungen/Wohnformen notwendig. Im Folgenden reflektieren wir auf das ambulant betreute Seniorenwohnen und die vollstationäre Pflege.

- In Seligenstadt gibt es derzeit keine Einrichtungen für ambulant betreutes Seniorenwohnen.
- Für die vollstationäre Pflege stehen nachfolgende Einrichtungen zur Verfügung:
 - CURA Pflegehaus GmbH
 - Haus Senio
 - Kursana Domizil Seligenstadt

3.1. Identifizierter Bedarf

Bezogen auf die erhobene Bedarfswahlen aus der demographischen Analyse für das Stadtgebiet Seligenstadt leiten sich nachfolgende Bedarfe ab.

- **Ambulant betreutes Seniorenwohnen:** zusätzlichen Bedarf von etwa 287 Wohnungen bis 2030.



- **Vollstationäre Pflege:** Die aktuelle Bedarfslage im Stadtgebiet Seligenstadt deutet auf eine sehr gute Nachfrage im Bereich der vollstationären Pflegeleistungen hin, da alle bestehenden Angebote nachgefragt sind. Der zukünftige Bedarf ist nach aktueller Datenlage schwer abzuschätzen, was bedeutet, dass zusätzliche Nachfrager nach vollstationären Pflegeplätzen aus der angrenzenden Region, welche nicht im Untersuchungsgebiet eingeflossen ist, kommen können. Zudem schafft eine neue Einrichtung per se immer eine Nachfrage, da die Attraktivität eines neuen Hauses automatisch zur Verlagerung von Pflegedienstleistungen führt.

3.2. Erwartete Entwicklung der Nachfrage

Im Raum Seligenstadt ist in den kommenden Jahren mit einem steigenden Bedarf in der Versorgung von älteren Menschen zu rechnen. Diese Prognose basiert auf mehreren demografischen und sozioökonomischen Faktoren. Zunächst zeigt die demografische Entwicklung eine deutliche Alterung der Bevölkerung. Laut aktuellen Bevölkerungsprognosen wird der Anteil der Menschen im höheren Lebensalter signifikant zunehmen, was zu einem höheren Anteil an pflegebedürftigen Menschen führen wird. Die demografischen Daten deuten darauf hin, dass insbesondere die Altersgruppe der über 80-Jährigen stark wachsen wird.

Darüber hinaus haben sich die traditionellen familiären Strukturen in den letzten Jahrzehnten verändert. Die zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen und die räumliche Trennung von Familienmitgliedern führen dazu, dass die häusliche Pflege durch Angehörige abnimmt. Dies erhöht die Nachfrage nach professioneller Pflege durch externe Dienstleister.

Des Weiteren ist die derzeitige Kapazität bestehender Pflegeeinrichtungen bereits ausgeschöpft. Die vorhandenen Pflegeplätze können den aktuellen und zukünftigen Bedarf nicht decken. Vorhandene Wartelisten und die vollständige Auslastung der bestehenden Einrichtungskapazitäten belegen dies.

Zusammengefasst lassen diese demografischen und gesellschaftlichen Trends auf einen signifikanten Anstieg des Bedarfs an verschiedenen Formen der Pflegeimmobilien schließen, darunter Pflegeheime, ambulant betreutes Seniorenwohnen und Tagespflegeeinrichtungen. Diese Entwicklungen erfordern eine vorausschauende Planung und den Ausbau der Pflegeinfrastruktur im Raum Seligenstadt.



3.3. Markteinschätzung der lokalen Pflegedienstleistern und Pflegeheimbetreibern

Die Einschätzungen der lokal ansässigen Pflegeheimbetreiber bestätigen ebenfalls einen steigenden Bedarf an zu pflegenden Menschen im Raum Seligenstadt. In Gesprächen mit Vertretern führender Einrichtungen, wurde übereinstimmend festgestellt, dass die Nachfrage nach Pflegeplätzen bereits jetzt die verfügbaren Kapazitäten übersteigt. Die Betreiber berichten von Wartelisten und einer konstant hohen Auslastung ihrer Einrichtungen. Zudem weisen sie auf die wachsende Zahl an Anfragen für verschiedene Pflegeformen hin, insbesondere für betreutes Wohnen und teilstationäre Pflege. Diese Aussagen untermauern die Einschätzung, dass die bestehenden Strukturen den zukünftigen Bedarf nicht ausreichend abdecken können, was den dringenden Ausbau der Pflegeinfrastruktur erforderlich macht.

4. Empfehlungen zur Standortentwicklung

In einer alternden Gesellschaft steigt zwangsläufig auch die Nachfrage nach Gesundheits- und Pflegedienstleistungen. Der Boom nach Grundstücken in den vergangenen Jahren führte zu einer direkten Konkurrenzsituation mit dem Wohnungsbau, welcher schlussendlich über die Wirtschaftlichkeit und dem Grundstückspreis zu Gunsten der Wohnungswirtschaft ausgetragen wurde. Eine Entwicklung, die die Sozialbranche vor große Herausforderungen gestellt hat, insbesondere auch aufgrund der knappen Ressourcen und einem eklatanten Fachkräftemangel.

Das vorliegende Konzept soll die Potentiale des o.g. Grundstücks für eine Gesundheits- und Sozialimmobilie herausstellen und dafür sensibilisieren, dass bei einer derartigen Immobilie nicht die wirtschaftlichen Parameter aus dem Wohnungsbau Anwendung finden können. Zudem muss über eine geeignete Geschossfläche die Funktionalität des Gebäudes sichergestellt werden.

4.1. Studie BLFP

Die Studie von blfp hat sich an den örtlichen Gegebenheiten und dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 53.1 orientiert und ausgerichtet. So wurde für die Studie das vorhandenen Baufeld der Turnhalle genutzt. Durch die Einhaltung der Baugrenze kann die Akzeptanz für das zukünftige Bauvorhaben erhöht werden. Das Gebäude ist zudem in seiner Struktur



perfekt ausgerichtet, schafft gute Organisationseinheiten, welche für den späteren Betrieb essentiell sind und kann die nachfolgenden exemplarischen Nutzungsformen aufnehmen.

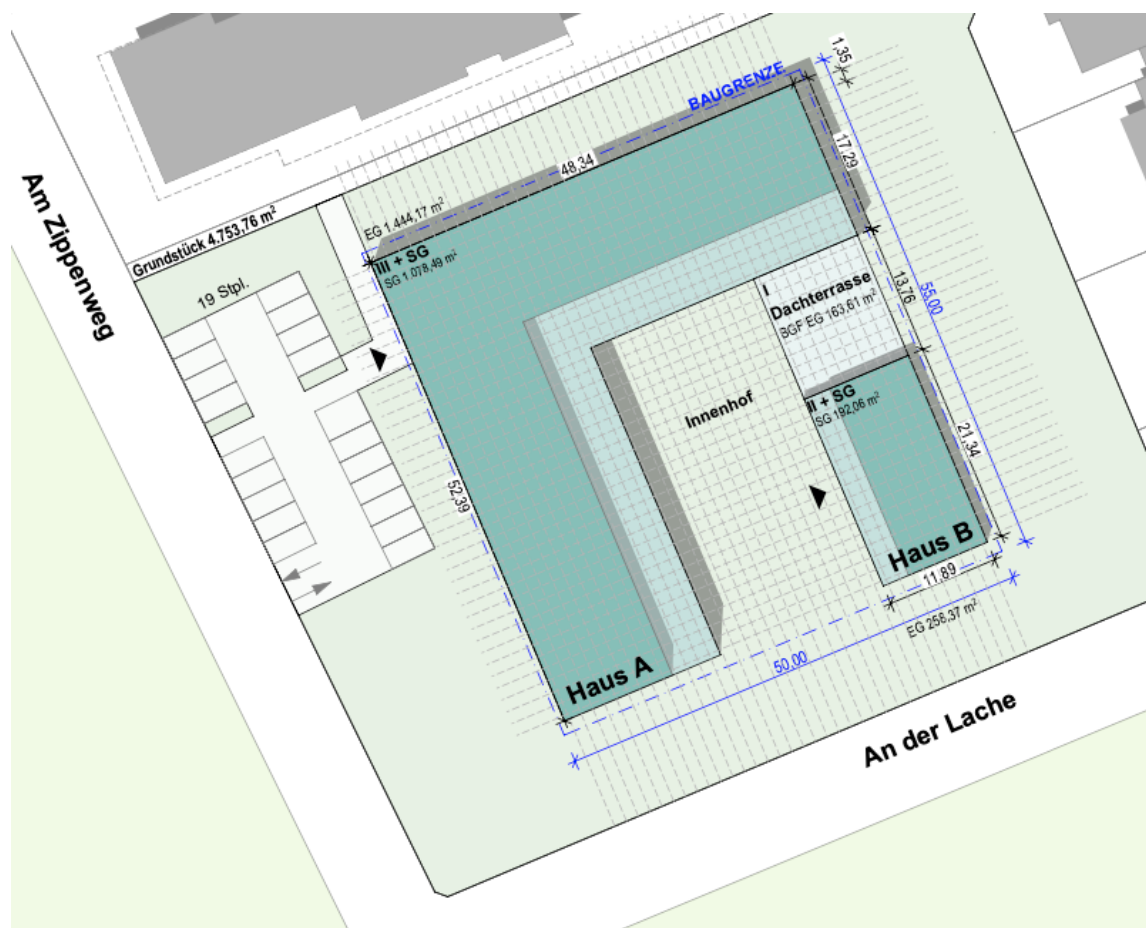


Abb: 2: Auszug aus der Studie von blfp (vollständige Studie im Anhang 1)

4.2. Mögliche Nutzungsformen

Die Standort- und Bedarfsanalyse bildet den Ausgangspunkt für eine bedarfsgerechte Nutzung am Standort. Die sogenannte Versorgungskette bildet die Grundlage für eine individuelle Lösung für das Leben und Wohnen im Alter. Verschiedene Wohn- und Betreuungsangebote, welche nachfolgend betrachtet werden, sind an dem Standort möglich und denkbar.

4.3. Ambulant betreutes Seniorenwohnen

Betreutes Wohnen und Service-Wohnen sind keine geschützten Begriffe. Das bedeutet, dass jeder Anbieter selbst definieren kann, was zum Betreuten Wohnen und was zum Service-Wohnen gehört. Betreutes Wohnen und Service-Wohnen sind Wohnformen, bei denen die Bewohner zusätzliche Hilfestellungen in den Bereichen Haushalt und Betreuung erhalten. Manchmal gehören auch grundsätzliche Pflegeleistungen zum Angebot, doch



das ist vom jeweiligen Anbieter abhängig. Das betreute Wohnen für Senioren bietet eine Vielzahl von Vorteilen, darunter:

1. **Selbstständigkeit:** Senioren können in ihrer eigenen Wohnung leben und dabei weiterhin ein gewisses Maß an Unabhängigkeit und Selbstständigkeit bewahren.
2. **Sicherheit:** In betreuten Wohnanlagen gibt es in der Regel Sicherheitsvorkehrungen wie Notrufsysteme oder Anwesenheit von Pflegepersonal, was den Senioren ein Gefühl der Sicherheit vermittelt.
3. **Gemeinschaft:** Senioren haben die Möglichkeit, in einer Gemeinschaft von Gleichaltrigen zu leben und soziale Kontakte zu pflegen. Dies kann Einsamkeit vorbeugen und das Wohlbefinden steigern.
4. **Unterstützung:** Je nach Bedarf können Senioren im betreuten Wohnen Unterstützung bei alltäglichen Aufgaben wie der Hausarbeit, der Medikamenteneinnahme oder der Körperpflege erhalten.
5. **Freizeitangebote:** Oftmals werden in betreuten Wohnanlagen auch Freizeitangebote und Aktivitäten organisiert, die den Senioren Abwechslung und Unterhaltung bieten.
6. **Entlastung der Angehörigen:** Durch das betreute Wohnen können auch die Angehörigen entlastet werden, da sie sicher sein können, dass ihre älteren Verwandten gut versorgt sind.

Diese Vorteile machen das betreute Wohnen zu einer attraktiven Option für Senioren, die Unterstützung und Sicherheit im Alltag benötigen.

4.4. Vollstationäre Pflege

Die vollstationäre Pflege ist angezeigt, wenn eine häusliche oder teilstationäre Pflege nicht möglich oder zielführend ist. In Abgrenzung zur teilstationären Pflege oder zur Kurzzeitpflege stellt die vollstationäre Pflege die ununterbrochene Versorgung von Menschen in einem Pflegeheim dar. Vollstationäre Pflegeeinrichtungen, wie Pflegeheime oder Altenheime, bieten eine Vielzahl von Vorteilen für ältere Menschen oder Personen mit Pflegebedarf. Hier sind einige der Vorteile einer solchen Einrichtung:

1. **Rund um die Uhr Pflege und Betreuung:** In einer vollstationären Pflegeeinrichtung erhalten die Bewohner eine kontinuierliche und professionelle Pflege durch Pflegekräfte, die rund um die Uhr verfügbar sind.



2. **Medizinische Versorgung:** Pflegeheime verfügen in der Regel über medizinisches Fachpersonal und können eine angemessene medizinische Versorgung sicherstellen, einschließlich der Verabreichung von Medikamenten und der Überwachung des Gesundheitszustands der Bewohner.
3. **Soziale Aktivitäten und Gemeinschaft:** In Pflegeheimen gibt es oft eine Vielzahl von sozialen Aktivitäten und Veranstaltungen, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, neue Freundschaften zu knüpfen, sich zu engagieren und sich geistig und körperlich zu betätigen.
4. **Entlastung für Angehörige:** Vollstationäre Pflegeeinrichtungen können auch eine Entlastung für Angehörige bieten, die die Pflege eines geliebten Menschen nicht mehr alleine bewältigen können. Die professionelle Pflege in einem Pflegeheim kann dazu beitragen, dass die Angehörigen sich weniger Sorgen machen müssen.
5. **Sicherheit und Notfallversorgung:** Pflegeheime sind darauf ausgerichtet, ein sicheres Umfeld für ihre Bewohner zu schaffen. Im Notfall ist in der Regel sofortige Hilfe verfügbar, was ein beruhigendes Gefühl sowohl für die Bewohner als auch für ihre Familienangehörigen bedeutet.

Diese Vorteile machen eine vollstationäre Pflegeeinrichtung zu einer guten Option für Menschen, die auf eine umfassende Pflege und Betreuung angewiesen sind.

4.5. Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

Das untersuchte Grundstück ist für eine Gesundheits- und Sozialimmobilie sehr gut geeignet. Zudem bietet die Anbindung an den ÖPNV und die nahegelegene Einkaufsmöglichkeit strukturelle Vorteile für die zukünftigen Bewohner und Mitarbeiter. Auch die Nähe zur Kindertagesstätte wird als sehr positiv erachtet, da so ein generationsübergreifendes Zusammenleben ermöglicht wird und das intergenerationelle Lernen zwischen den Generationen unzählige positive Effekte für Jung und Alt mit sich bringt.

Die o.g. Nutzungsformen sind beide als geeignet anzusehen und in der Struktur der Studie möglich. Die möglichen Szenarien am Standort sehen wie folgt aus.



- **Szenario A:** Vollstationäre Pflege mit einem renomierten Betreiber und qualitativem Niveau zur Versorgung von 110 pflegebedürftigen Menschen. Dabei werden ca. 50 Quadratmeter je Pflegeplatz als Planungsgrundlage empfohlen. Das Haus A ist dafür geeignet. Haus B könnte in dem Konzept noch 8 angrenzende seniorengerechte Wohnungen aufnehmen.
- **Szenario B:** Ambulant betreutes Seniorenwohnen mit einem renomierten Betreiber und einer Struktur, welche eine ambulante bedarfsbezogene Versorgung in ca. 90 Wohnungen sicherstellt. Die Wohnungsgröße ist dabei mit ca. 43 Quadratmeter pro Wohnung angesetzt und empfohlen. Das Haus A und B wären dafür geeignet.

5. Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Da aus der Standort- und Bedarfsanalyse ein Bedarf für Senioren identifiziert wurde, sowie die Verprobung mit unterschiedlichen Betreibern positiv verlief, ist eine Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll. Dieser Bericht zeigt, dass das vorhandene Baufeld der Turnhalle als ausreichend erachtet wird und mit verschiedensten Modellen aus der sozialen Quartiersentwicklung umgehen kann.

Zu einem späteren Zeitpunkt (Realisierungsphase) könnten Betreiber und Investor zusammengeführt werden und das konkrete Szenario abgeleitet werden.



Wohnquartier 60+ Froschhausen am Festplatz

Seite 1

Projektvorschlag **Wohnquartier 60+ Froschhausen** am Festplatz **Juli 2024**

Mit dieser Präsentation stellen wir Ihnen unseren Vorschlag für die Bebauung in Froschhausen (Am Zippenweg / An der Lache) vor.

In Anlehnung an unseren Bungalow-Wohnpark in Babenhausen, wird das Quartier speziell für Menschen entwickelt, denen ihr Eigenheim zu beschwerlich und ihr Garten zu groß geworden ist.

Vielen Dank, dass wir unsere Ideen vorstellen dürfen.
Lebensraum Baugenossenschaft eG

Tom Best, Dipl. Ing. Architekt und Städtebauarchitekt
Vorstand





Das Vorbild ist ein Bungalow-Wohnpark für Senioren in einem Stadtteil von Babenhausen (Hessen). Dort entstanden 19 Bungalows und ein Vier-Parteien-Haus (letzteres war zum 1.8.2023 bezugsfertig).

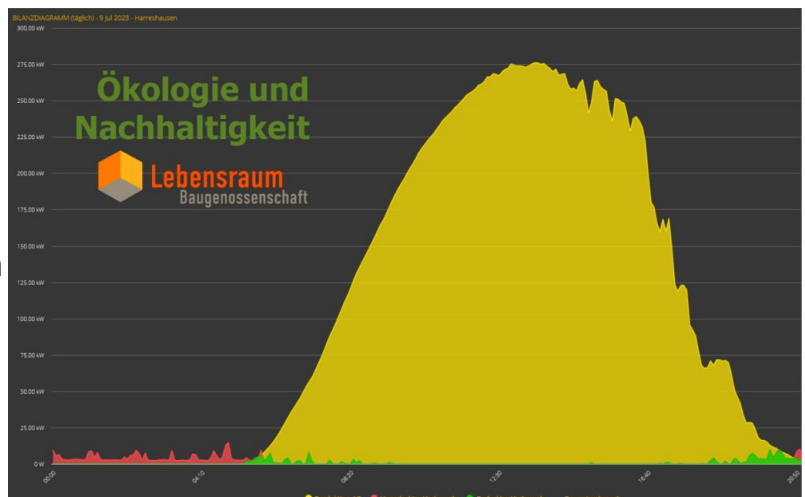
Der Plan ist genordet. Das Vier-Parteienhaus ist im Luftphoto links unten zu sehen. Nördlich davon schließt sich das Seniorenzentrum Bethesda an.

Das Grundstück wurde voll erschlossen in Erbpacht vergeben.

Das Energiekonzept ist eine Besonderheit, weil eine überdimensionierte Photovoltaik-Anlage die Gebäude mit Energie versorgt.

Dadurch ist es möglich, mit Strom zu heizen, was eine sehr wenig wartungsanfällige technische Ausstattung ermöglicht.

Die Vermarktung überschüssigen Stroms und der Einkauf von Ökostrom erfolgt in einem „Mieterstrommodell“ welches gefördert wird.





Für das Quartier am Festplatz in Froschhausen haben wir ähnlich hohe Verdichtung vorgesehen, wie in Babenhausen. Der Plan ist genordet.

Wir gehen davon aus, dass wir 15 Einzelhäuser (nur Erdgeschoß) und ein Mehrfamilienhaus (2,5 Geschosse) errichten können. Angesichts der immer größeren Nachfrage und um Gemeinschaftsflächen für das Quartier anbieten zu können, schlagen wir die Einrichtung einer Tagespflege im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses vor.

Bitte beachten Sie, dass wir die Straße in Verlängerung der Schwester-Romula-Straße angelegt haben. Diese Straße sollte nach der Errichtung als Spielstraße gewidmet werden, damit z.B. die Müllabfuhr diese auch bedient.

Im Zuge dessen haben wir den bestehenden Fußweg Südlich der Kita aufgegeben, da ja die neue Straße für Fußgänger nutzbar ist.

Aufgrund guter Erfahrungen und einer besseren Finanzierbarkeit durch die Mitglieder der Genossenschaft würden wir das Grundstück gerne im Erbbaurecht übernehmen.



Seitenware – ein Abfallprodukt aus dem Sägewerk ist Grundlage für die **Massivholzwand**



industrielle Verarbeitung im Werk ...



... bis zum fertigen Wandelement



... Transport zur Baustelle



... Montage und



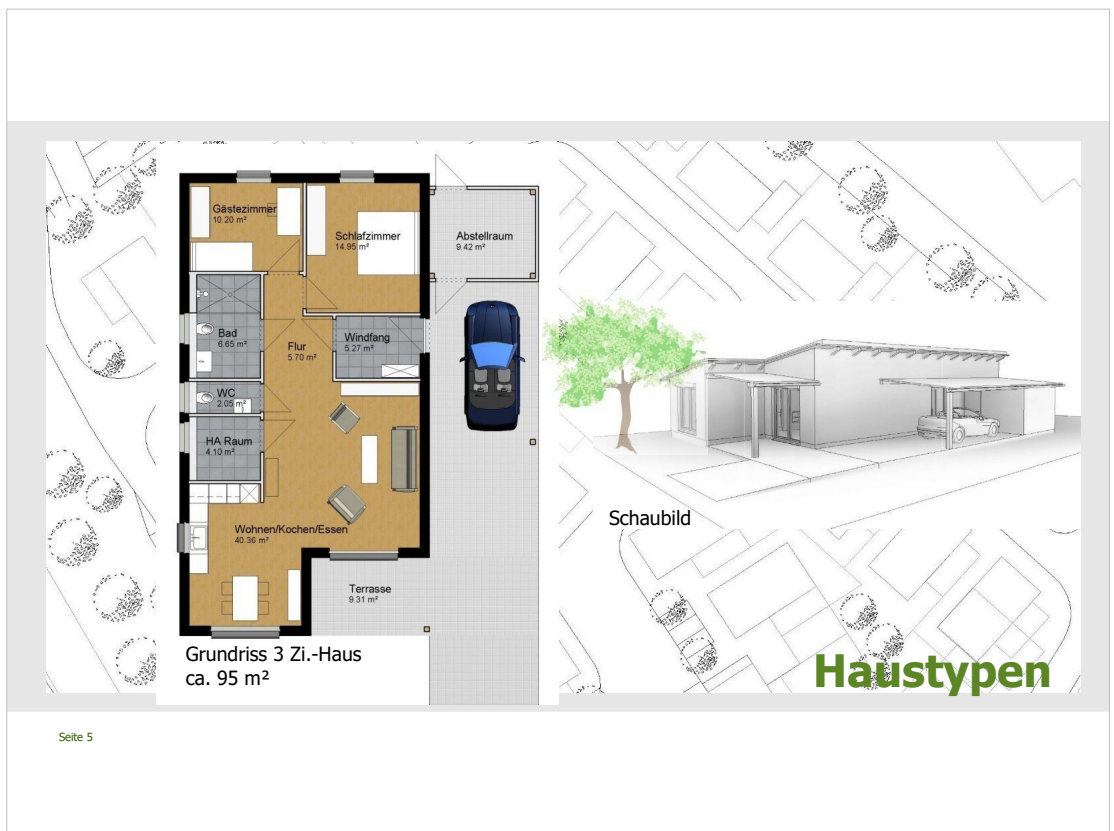
... regendicht in 2 Tagen

Solide massive Holzwände

Seite 4

Die Bungalows werden in Massivholzbauweise mit einem hohen Grad an Vorfertigung errichtet.

- Kurze Bauzeit (19 Häuser wurden in knapp 10 Monaten bezugsfertig)
- Hohe Dämmwerte: eine Holzfaser-Außendämmung und das diffusionsoffene Bauen (ohne Folien) ergeben ein sehr behagliches Raumklima
- Gute CO² Bilanz durch den Holzeinsatz (nachwachsender Rohstoff), niedrige Energiekosten und eine gute Trennbarkeit aller Baustoffe sind weitere Pluspunkte der modernen Bauweise



Seite 5

Beispielhaft haben wir hier den 3-Zimmer-Bungalow abgebildet.

Von diesem 3-Zimmer-Haus gibt es ein Architekturmodell und auch eine Muster-Wandscheibe als 1:1 Modell, welche wir auch schon in Bürgerversammlungen gezeigt haben.

Erfahrungsgemäß wird dieser Typ von 80% der Interessenten gewählt.





Wohnpark

Impressionen des realisierten Wohnparks in Harreshausen.

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf der Internetseite
www.lebensraum-baugenossenschaft.de

Schematische Gegenüberstellung



Seite 7

Je nach gewählter Art der Umsetzung gibt es Vor- und Nachteile. Auch die möglichen Erlöse / Budgets sind anders verteilt.

Das Geld ist nicht weg, es ist nur woanders.

Da wir oft gefragt werden, haben wir hier die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Umsetzungswege der Grundstücksentwicklung beschrieben.

- 1) Die Kommune entwickelt, legt um und verkauft Grundstücke
- 2) Der Bauträger übernimmt das Gelände, baut und verkauft z.B. schlüsselfertig
- 3) Die Genossenschaft macht aus den Mitgliedern
 - a) Bauherren
 - b) Unternehmer

Gegenüberstellung

Kommune entwickelt + verkauft Grundstücke	+	~	-	~
Bauträger entwickelt + verkauft Häuser	~	-	+	~
Genossenschaft entwickelt + vermietet Häuser	+	+	~	+
	Einfluss Vergabe	Speku- lation	Auf- wand	Mit- sprache

Seite 8

Darstellung der Vor- (+) und Nachteile (-)

- 1) Die **Kommune** kann bei der Grundstücksvergabe Einfluss nehmen: Ortsansässige bevorzugen, Familiensituation (Senioren, Kinderreiche, etc.) berücksichtigen. Danach ist Einflussnahme gering, wenn z.B. der Erbfall eintritt. Der Aufwand für das Bauamt ist bei Eigenentwicklung hoch. Die Mitsprache über die Bauwerke nur durch B-Plan-Festsetzungen möglich.
- 2) Bei einem **Bauträger** wird der Einfluss auf die Vergabe geringer, Spekulation (Preisentwicklung) wird nicht zu verhindern sein. Der Aufwand für die Kommune ist gering, die Mitsprachemöglichkeit allerdings auch.
- 3) Die Vorteile der **Genossenschaft** überwiegen. Auf die Vergabe der (Miet-) Objekte nimmt die Genossenschaft Einfluss, die Kommune könnte durch Mitgliedschaft in der Genossenschaft daran mitwirken. Die Objekte werden der Spekulation entzogen, da die Bewohner diese nicht veräußern können. Der Aufwand für die Kommune ist je nach Modell steuerbar, die Mitsprache kann über die Mitgliedschaft gesichert werden.



Mitglied = ein Baustein
im Wert von 750,00 €



Bungalownutzer jedoch = bis zu ca. 60% der Herstellungskosten
= mind. ein Baustein je qm Wohnfläche

Baustein-Modell

Seite 9

Finanzierung

Bei Bungalows bringen die Mitglieder bis zu 60% der Herstellungskosten durch ihre Beiträge auf. Für den Wohnungsbau / geförderten Wohnungsbau sieht die Satzung andere Stückelungen bei den Pflichtanteilen vor.

Die restliche Summe wird durch Bankfinanzierung / Fördermittel / KfW-Darlehen erbracht.

Die Genossenschaft erhält Darlehen, die der Einzelne (z.B. im Alter) nicht bekommen würde.

Ein Anteil muss als mitgliedschaftbegründender Anteil erworben werden. Sodann kommen Pflichtanteile für die Nutzerberechtigung hinzu. Mit Zustimmung des Vorstands werden fehlende Anteile gestundet. Sie werden über höhere Nutzungsgebühren über einen längeren Zeitraum bezahlt.

Die Anteile (Bausteine) sind vererbbar oder kündbar, im Falle des Auszugs (oder Todes) werden sie an den Partner übertragen oder gekündigt und dann nach einer Kündigungsfrist zurück gezahlt.

Die Festlegung einer Dividende liegt im Ermessen der Generalversammlung. Da die größten Nutznießer daran die Bewohner selbst wären, macht dies keinen Sinn, da ja eine Dividende durch die Miete erwirtschaftet werden müsste.



Den Rechtsrahmen bildet das Genossenschaftsgesetz, das alle wesentlichen Punkte regelt und den Mitgliedern eine große Sicherheit bietet. Auf das Gesetz sind Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft verpflichtet, die Überwachung liegt bei einem zugelassenen Verband.

Die Satzung regelt dann im Detail die Rechte und Pflichten der Mitglieder, die Zusammensetzung der Gremien und weitere Details. Sie ist notgedrungen sehr umfangreich.

Ebenfalls in der Satzung ist die Finanzierung über die Genossenschaftsanteile geregelt, die Auseinandersetzung bei Ausscheiden und ggf. die Dividendenregelung.

Die Lebensraum Baugenossenschaft hat sich dem Genoverband, Neu-Isenburg bei Frankfurt angeschlossen und die jährliche Prüfung wird dort von Wirtschaftsprüfern vorgenommen. Dem Verband gehören Volks- und Raiffeisenbanken aber auch einige Baugenossenschaften an.

Die Insolvenzrate bei Genossenschaften ist aufgrund dieser gesetzlich geregelten Schutzmechanismen sehr gering (0,7%).

Ihre Fragen

www.lebensraum-baugenossenschaft.de



Das Urheberrecht an dieser Präsentation und aller ihrer Bestandteile liegt bei

Lebensraum Baugenossenschaft eG
Dipl. Ing. Tom Best, Architekt und
Stadtplaner, Sozialmanager
© Mai 2024



**DANKE für
Ihr Interesse**



www.lebensraum-baugenossenschaft.de

Lebensraum Baugenossenschaft eG
Am Obertor 40 · 64832 Babenhausen
www.lebensraum-baugenossenschaft.de
GnR 81028 Darmstadt



Vorstand · Tom Best + Alexander Wege
Vorsitzender des Aufsichtsrates · W. Traugott Hartmann
Prüfungsverband · Genoverband, Neu-Isenburg

Büro

Maren Schäffner, Dipl. Ing. Architektin
Telefon 06073 7286 710
info@lebensraum-baugenossenschaft.de

SYSTEM NOKERA

QUICK-CHECK 2

Seligenstadt | Das Backesfeld

DISCLAIMER/ HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieser Quick-Check wurde **ROSCO Planungs- und Development GmbH & Co. KG** von der NOKERA Construction GmbH ohne vertragliche Grundlage im Rahmen einer unentgeltlich erbrachten Akquisemaßnahme zur Verfügung gestellt. Er stellt lediglich eine **oberirdische Vorprüfung** des Projekt-grundstückes im städtebaulichen Maßstab **auf Eignung mit der Bebauung für das NOKERA System** im Sinne eines Planungskonzepts dar und enthält keine objektspezifische Planung und ist damit inhaltlich **unverbindlich**. Das gilt auch für in diesem Quick-Check enthaltene Aussagen zu Kennwerten wie BGF (oberirdisch), Flächen nach WFIVO und Aussagen zur Förderfähigkeit von Wohnraum.

Insbesondere wurden weder der Baugrund noch weitere fachplanerische Belange wie z.B. Vermessung, Brandschutz, Bauphysik, Schallschutz betrachtet und allein auf Basis der der NOKERA Construction GmbH vorgelegten Unterlagen bewertet.

Entsprechend wurden auch Untergeschosse nicht betrachtet.

Die Genehmigungsfähigkeit des hier beschriebenen Projektes kann nur im Rahmen eines der NOKERA Construction GmbH gesondert zu erteilenden Planungsauftrags überprüft werden. Die zur Realisierung entstehenden Kosten können ebenfalls erst nach Abschluss der Entwurfsplanung verbindlich ermittelt werden.

Eine Haftung für die Inhalte dieses Quick-Checks wird mithin **ausgeschlossen**.

Eine Verwendung bzw. Veröffentlichung dieses Quick-Checks insgesamt oder auszugsweise ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der NOKERA Construction GmbH ist **untersagt**.

Projektinformationen

Anfrage durch: **ROSCO Planungs- und Development GmbH & Co. KG**

Kaufmännische Informationen

Grundstückspreis:
Baukosten:

Bundesland
Planungsgrundlagen

Hessen
Bebauungsplan Nr. 53.1 "Das Backesfeld, 1. Änderung" von 2005

Status Planungsrecht

Änderung B-Plan erforderlich

Projektinteresse | Projekt wird weiterverfolgt

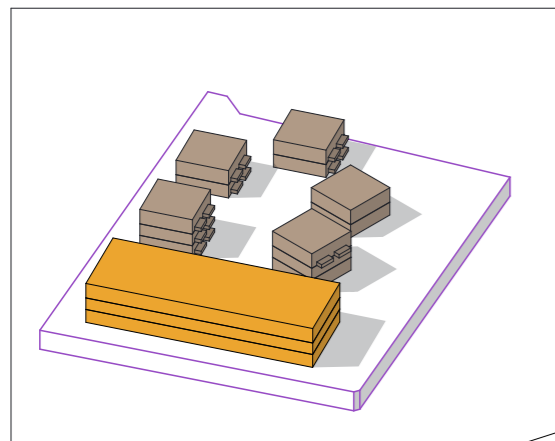
JA

NEIN

Datum, Unterschrift

1. zu wissen

Kennwerte Variante 1



BGF (R)	
Erweiterung	2.798
Planungsbaustein	1.728
BGF (R) Gesamt	4.526 m²

WOHNFLÄCHE	
Fläche nach WoFIV <small>Punkthäuser, "Wohnflächen" inkl. Balkone/Terrassen Ansatz zu 25 %</small>	1.590 m²
Fläche nach WoFIV <small>Betreutes Wohnen</small>	1.590 m²
Gesamt	ca. 2.700 m²

GRUNDSTÜCK	
V1 Gesamtfläche	6.497 m²
überbaute Fläche	1.702 m²

FÖRDERFÄHIGKEIT	

2. zu besprechen

B-Plan:

- **Änderung B-Plan** erforderlich, da momentan Sporthalle festgesetzt
- Verlauf des Grundstücks nach Norden Richtung Kita unklar. Abweichung Luftbild zu bereitgestellter .dwg
- Dies würde die Grundstücksgröße und folglich das Maß der Bebauung beeinflussen.
- Ist Punkthaus W-2P-011 für Wohnen im Alter sinnvoll, da es über keinen Aufzug verfügt?

3. zu entscheiden

Notwendige Anpassung der Planungsbausteine

W-2P-011: 2 Vollgeschosse (RG + EG)

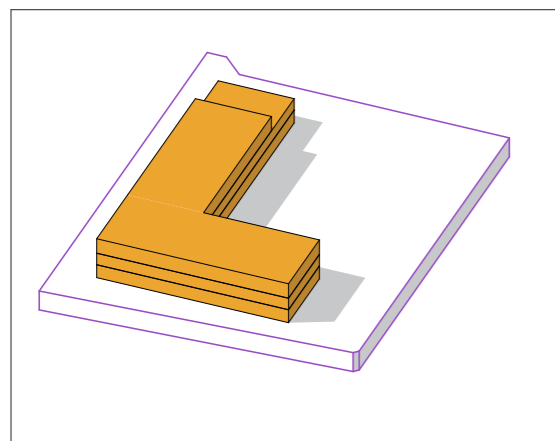
FREIGABE PRODUKTENTWICKLUNG NOKERA

erteilt

nicht erteilt

Datum, Unterschrift

Kennwerte Variante 2



BGF (R)	
Erweiterung	4.904
BGF (R) Gesamt	4.904 m²

WOHNFLÄCHE	
Fläche nach WoFIV	ca. 2.900 m²

GRUNDSTÜCK	
V2 Gesamtfläche	6.497 m²
überbaute Fläche	1.712 m²

TAGESPFLLEGEBEREICH	
Fläche nach DIN277 <small>Tagespflege</small>	0,85 * BGF Tagespflege = ca. 375 m² NUF

B-Plan:

- **Änderung B-Plan** erforderlich, da momentan Sporthalle festgesetzt
- Verlauf des Grundstücks nach Norden Richtung Kita unklar. Abweichung Luftbild zu bereitgestellter .dwg
- Dies würde die Grundstücksgröße und folglich das Maß der Bebauung beeinflussen.
- sind Balkone erwünscht?
- Apartments als "Wohnen" oder "Betreutes Wohnen deklarieren? > Auswirkung Anzahl STP

FREIGABE PRODUKTENTWICKLUNG NOKERA

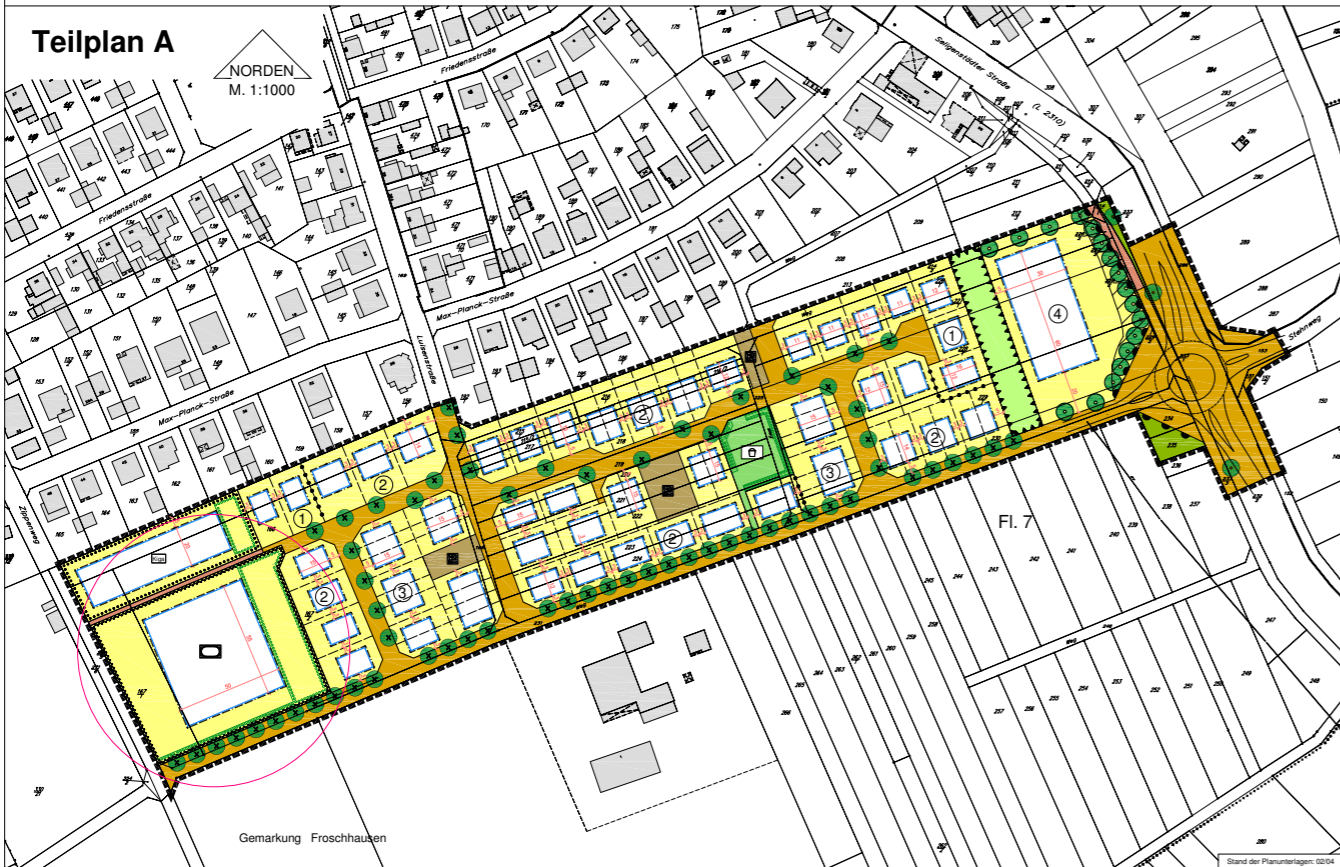
erteilt

nicht erteilt

Datum, Unterschrift

KENNWERTE		
GRUNDSTÜCK	Gesamtfläche	6.497 m²
	ohne "Gehwegfläche"	ca. 5.895 m ²

Stadt Seligenstadt, Stadtteil Froschhausen Bebauungsplan Nr. 53.1 "Das Backesfeld, 1. Änderung"



Dieser Bebauungsplan ersetzt die Bebauungspläne Nr. 66 "Goldplatz am Korteback" sowie Nr. 53 "Das Backesfeld" in allen ihren Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiete 1 bis 3
 Allgemeines Wohngebiet
 Die in § 4 Abs. 3 genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 Die in § 4 Abs. 2 genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Grundflächenzahl: 0,4
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
 Bauweise:
 - Gebiet 1: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig
 - Gebiet 2: offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Gebiet 3: offene Bauweise

Gebiet 4

Allgemeines Wohngebiet
 Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Wohngebäude sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 Grundflächenzahl: 0,4
 Geschossflächenzahl: 0,4
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 60 m zu errichten.

Gebiete 1 bis 4

Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,5 m, bezogen auf die Oberkante der an das einzelne Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
 Stellplätze und Garagen
 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Tiefe bis maximal 14 m - gemessen von der Straßengrenzlinie der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.
 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten / Fläche für Sportanlagen - Sporthalle
 Grundflächenzahl: 0,4
 Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe baulicher Anlagen beträgt:
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten: maximal 6 m,
 - Fläche für Sportanlagen - Sporthalle: maximal 12 m.
 Diese Maße beziehen sich auf Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Fläche für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes - Lärmschutzeinrichtung

Der als Fläche für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes - Lärmschutzeinrichtung ausgewiesene Bereich dient ausschließlich der Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 3 m - bezogen auf Straßenebene der Seligenstädter Straße (L 2310). Diese bauliche Anlage ist als Lärmschutzwand, als Lärmschutzwand oder als Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand in der o. g. Mindesthöhe zulässig.
 Die Lärmschutzeinrichtung ist mit Ausnahme der Flächen, die für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung benötigt werden, vollständig mit Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) in einer Pflanzreihe von einem Gehölz je 1,5 qm zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind mindestens 15 Arten zu verwenden. Der Baumanteil an dieser Anpflanzung darf 20 % nicht unterschreiten. Wird eine Lärmschutzeinrichtung errichtet, so ist diese beidseitig mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Hierbei ist pro lfd. m mindestens ein Gehölz anzupflanzen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Naturnahe Wiese

Diese Fläche dient ausschließlich der Entwicklung und der Erhaltung einer extensiven Wiesenvvegetation. Hierzu ist auf der gesamten Fläche die Ansaat mit einer Gras-Kleber-Mischung (standortfremdes Saatgut heimischer Herkunft) vorzunehmen. Durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ist die Fläche zu pflegen und im Bestand zu unterhalten. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln ist unzulässig.

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläch

Mindestens 85 % der als öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläch festgesetzten Fläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Dabei ist eine Ansaat mit einer standortgerechten Gras-Kleber-Mischung vorzunehmen. Die Anlage von wasserundurchlässiger Belagstrukturen ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die für die Spielweite erforderlichen Flächen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb dieser Flächen sind freiwachsende und geschlossene Pflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es dürfen nur nicht giftige Laubgehölzarten (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) verwendet werden.

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind mindestens 50 Bäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme (2 x verjüngt) mit Balken und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 15 - 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Raumschutz und Baumschalen in ihrem Bestand zu sichern. Ausgenommen von dieser Anpflanzungspflicht ist die Straßerpärzelle der L 2310.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 51 HWG

Gebiet 1 bis 3

Dachformen:
 Es sind nur Satteldächer sowie Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung:
 Es sind, mit Ausnahme von Flachdächern, ausschließlich Dachneigungen von mindestens 30° bis höchstens 40° zulässig.

Dachaufbauten:
 Gauben sind zulässig, wenn die gesamte Breite aller Gauben pro Gebäude maximal die Hälfte der Firstlänge beträgt.

Dachbegrünung:
 Werden Garagen mit Flachdach errichtet, so sind diese Dächer vollständig zu begrünen.

Regenwassernutzung:
 Das auf den Dachflächen der Wohngebäude und Garagen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 cbm zu sammeln und zu verwenden.

Gebiet 1 bis 3, Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten, Fläche für Sportanlagen - Sporthalle

Grundstückstreifenflächen:
 Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen ist.

Gebiet 4

Werbeanlagen:
 Werbeanlagen sind ausschließlich außerhalb der Bauverbotszone zulässig.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die innerhalb des Grundstückes Fl. 8 Nr. 262 w. festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese (Teilplan B) wird zu 68 % den Baugrundstückflächen zugeordnet.

Hinweise

- Vorschlagsliste I
- (N) Acer campestre - Feld-Ahorn
 - (N) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - (N) (B) Carpinus betulus - Hainbuche
 - (N) Cornus alba - Hartkräutchen
 - (N) Cornus mas - Kornelkirsche
 - (N) Cornus sanguinea - Gemeiner Hartkräutchen
 - (N) Corylus avellana - Walnuss
 - (N) Eucryphia europaea - Pfaffenblüthchen
 - (N) (B) Fraxinus excelsior - Esche
 - (N) (B) Juglans regia - Walnuss
 - (N) Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 - (N) Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 - (N) Malus spec. - Apfel
 - (N) (B) Malus sylvestris - Holzapfel
 - (N) Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - (N) Prunus spinosa - Schlehe
 - (N) (B) Pyrus communis - Wildbirne
 - (N) (B) Quercus robur - Stiel-Eiche
 - (N) (B) Rhamnus frangula - Faulbaum
 - (N) Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
 - (N) Rosa canina - Hunde-Rose
 - (N) Rubus fruticosus - Wilde Brombeere
 - (N) (B) Salix alba - Silber-Weide
 - (N) (B) Salix caprea - Sal-Weide
 - (N) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - (N) (B) Sorbus aucuparia - Eibesche
 - (N) (B) Tilia cordata - Winter-Linde
 - (N) (B) Tilia lanata - Wolliger Schneeball
- sowie hochstammige Obstbäume
- (B) Baum
 (N) Nichtglatte Gehölze zur Verwendung im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielfläch

Vorschlagsliste II

- (Baumruten für die Verwendung im öffentlichen Straßenraum)
- Ainus cordata - Italienische Erle
 - Corylus colurna - Baumhasel
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Westhof's Glorie - Westhof's Glorie
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde

Das in Zisternen gesammelte Regenwasser sollte als Brauchwasser in den Gebäuden sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Versorgungsleitung einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes dürfen längs der L 2310 in einer Ertragsbreite von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden sind.

Innerhalb des Flangebietes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BaunVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.10.1992, GVBl. I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Verfahrensvermerke

Aufstellung
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.09.2003

Offenlegung
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.10.2003 bis 07.11.2003 sowie vom 06.12.2004 bis 07.01.2005

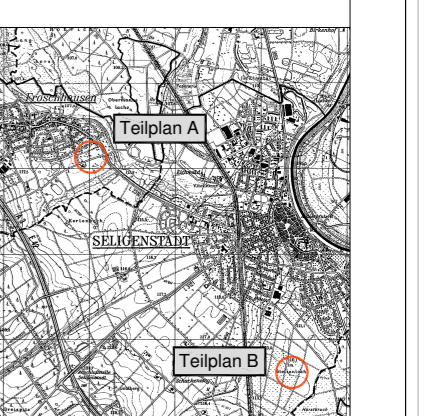
Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 21.03.2005

Datum _____ Unterschrift _____

Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsbüch bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

Übersichtskarte



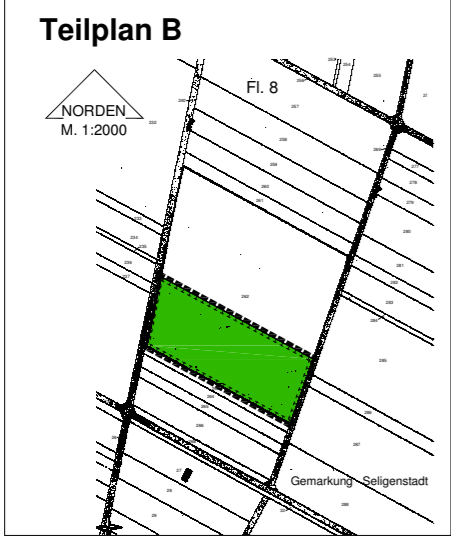
Stadt Seligenstadt
 Stadtteil Froschhausen
 Bebauungsplan Nr. 53.1 "Das Backesfeld, 1. Änderung"

Maßstab: 1:1000	Entwurf: September 2003
Auftrags-Nr.: P A20074-P	Geändert: Februar 2005

planungsbüro für städtebau
URBANE PLANUNG

64846 groß-zimmern
 im rauhen see 1
 i.A. Lusert

tel.: 06071/49333
 fax: 06071/49359
 e-mail: brb@pbu.de



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
- Fläche für Sportanlagen - Sporthalle
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfläch
- Nummer des Flangebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone gemäß § 23 HStG

Hinweise

- Erhaltenswerter Einzelbaum in der Straßerpärzelle der L 2310
- Möglicher Standort eines Einzelbaums
- Mögliche Grundstücksgrenze

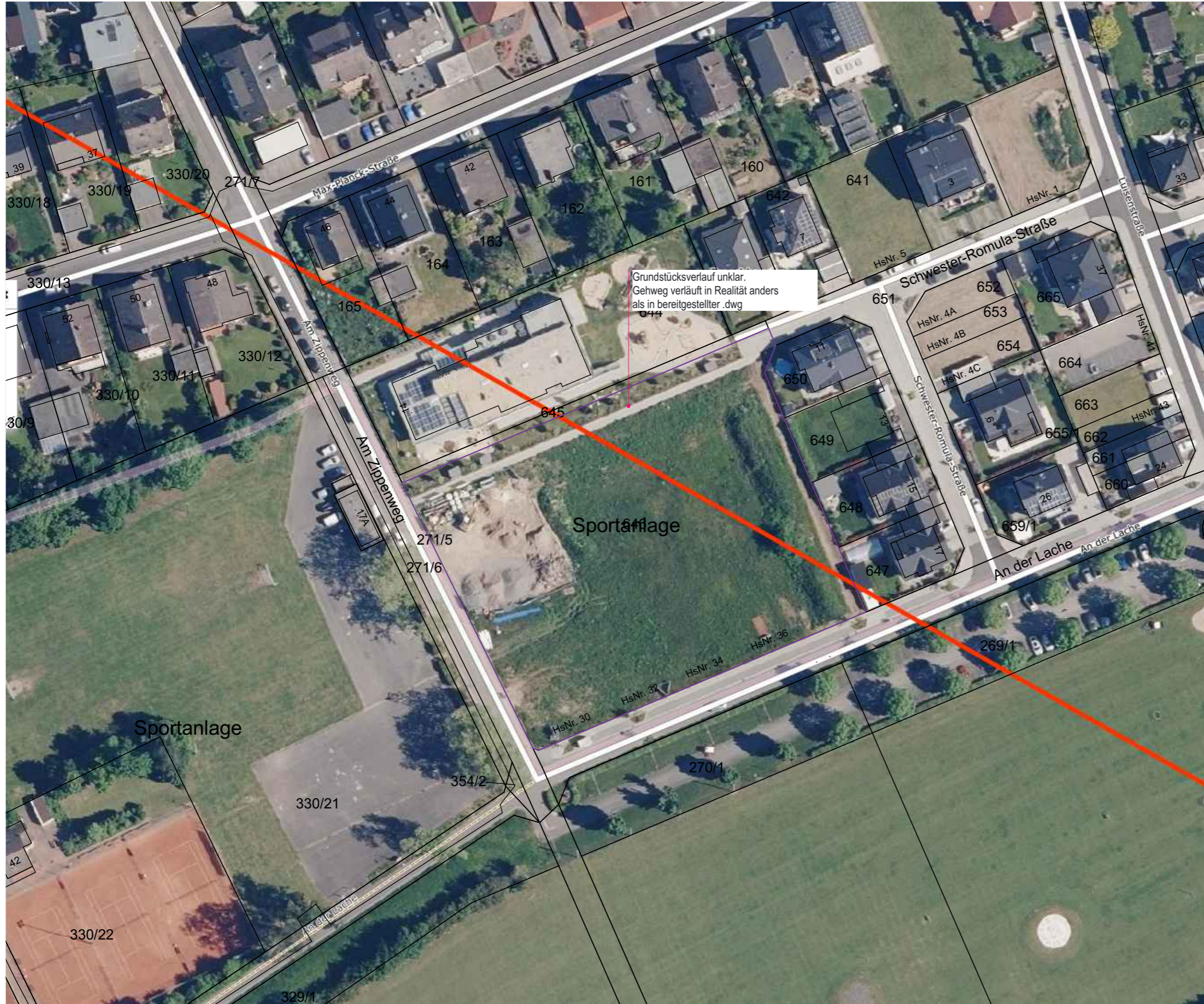
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Naturnahe Wiese

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG-Lärmschutzeinrichtung

Anzupflanzender Einzelbaum

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



KENNWERTE

GRUNDSTÜCK	Gesamtfläche ohne "Gehwegfläche"	6.497 m ² ca. 5.895 m ²
------------	-------------------------------------	--

Rote Linie, keine Bedeutung



KENNWERTE GESAMT

GRUNDSTÜCK	Gesamtfläche	6.497 m²
	ohne "Gehwegfläche"	ca. 5.895 m ²
	überbaute Fläche	1.712 m ²
	GRZ	0,29
	GFZ	0,83

BGF (R)	Erweiterung	4.904 m ²
	BGF (R) Gesamt	4.904 m²

WOHNFLÄCHE APARTMENTS	Fläche nach WoFIV	ca. 2.900 m²
	<small>"Wohnflächen" inkl. Balkone/ Terrassen Ansatz zu 25 %</small>	

NUTZFLÄCHE TAGESPFLEGE	Fläche nach DIN 277	ca. 375 m²
	<small>Tagespflege im EG 65% BGF</small>	

WE-SPLIT	1-Zi-WE SENIOR S	5
	1-Zi-WE SENIOR S35	8
	2-Zi-WE SENIOR ECKE	3
	2-Zi-WE SENIOR L	44
		60

FÖRDERFÄHIGKEIT	vsrl. förderfähig best	ca. 92 %
------------------------	-------------------------------	-----------------

LEGENDE

Grundstücksgrenze	Abstandsfläche	Abstimmung erforderlich	Nachbargebäude
Baugrenze	Abstandsfläche Bestandsgebäude	unterbaubare Fläche für TG	neue Straßenführung
Baulinie	Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks	Konventionell	Bestandsgebäude auf Grundstück
Flurstücksgrenze	Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche	Giebelwand	Außenbereich
Grenze Geltungsbereich des B-Plans	Abstand zu Gebäuden (mind. 3m max. 9m)	EG in StB	Öffentliche Grünfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks		

HAUSTYPEN

W-3Z-221 3-Spänner Zeile	W-4E-055 Ecke	W-4P-011 Punkthaus	Erweiterung
W-3Z-171 3-Spänner Zeile	W-4E-075 Ecke	W-4P-021 Punkthaus	Erweiterung gespiegelt
W-3Z-074 3-Spänner Zeile	W-4E-082 Ecke	W-2P-011 Punkthaus	Apartmentwohnen Mittelgangerschließung
W-4Z-101 4-Spänner Zeile			
W-4Z-054 4-Spänner Zeile			

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

Seligenstadt
Das Backesfeld



Stellplätze
 Wohnen
 47 WE (>40m²) * 1,5 = 71 STP Bewohner
 15 STP Besucher (je 5 WE ein STP)

Tagespflege
 6 STP Mitarbeiter

= 68 STP SOLL

50 IST > 18 STP abzulösen

Alternativ Stellplätze
 Betreutes Wohnen
 60 WE / 8 = 8 STP Bewohner
 6 STP Besucher (75% * 8 STP)

Tagespflege
 6 STP Mitarbeiter

= 20 STP SOLL

> leicht erreichbar

M 1:1000 | DIN A3



LEGENDE

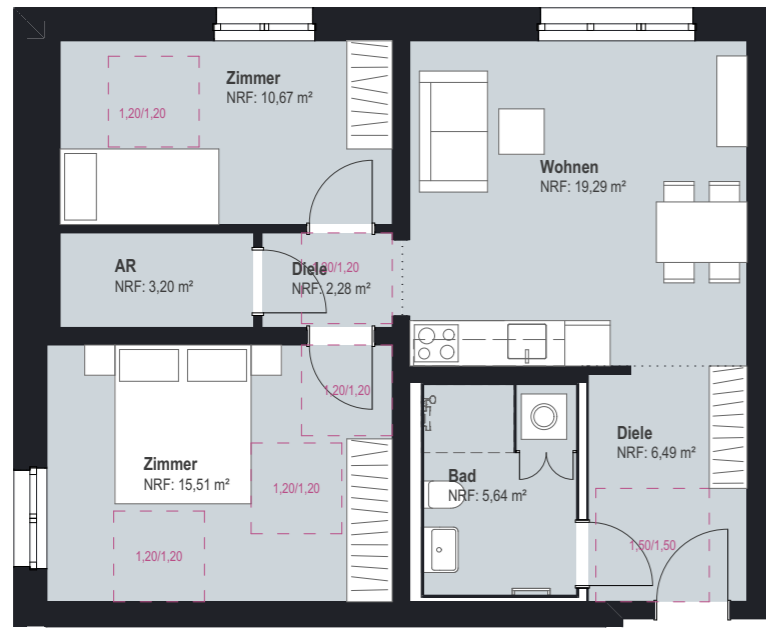
Grundstücksgrenze	Abstandsfläche	Abstimmung erforderlich	Nachbargebäude
Baugrenze	Abstandsfläche Bestandsgebäude	unterbaubare Fläche für TG	neue Straßenführung
Baulinie	Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks	Konventionell	Bestandsgebäude auf Grundstück
Flurstücksgrenze	Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche	Giebelwand	Außenbereich
Grenze Geltungsbereich des B-Plans	Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m	EG in StB	Öffentliche Grünfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks		

HAUSTYPEN

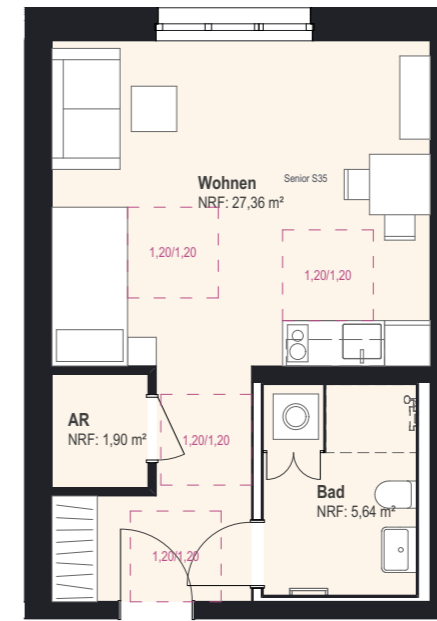
W-3Z-221 3-Spänner Zeile	W-4E-055 Ecke	W-4P-011 Punkthaus	Erweiterung
W-3Z-171 3-Spänner Zeile	W-4E-075 Ecke	W-4P-021 Punkthaus	Erweiterung gespiegelt
W-3Z-074 3-Spänner Zeile	W-4E-082 Ecke	W-2P-011 Punkthaus	Apartmentwohnen Mittelgangerschließung
W-4Z-101 4-Spänner Zeile			
W-4Z-054 4-Spänner Zeile			

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
 ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

Seligenstadt
Das Backesfeld



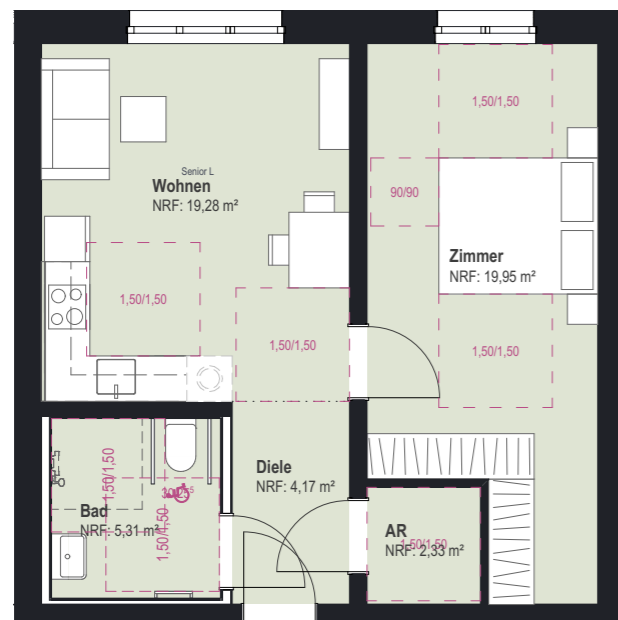
Seniorenappartement Ecke, barrierefrei
63,72 m² Wohnfläche (WoFIV)



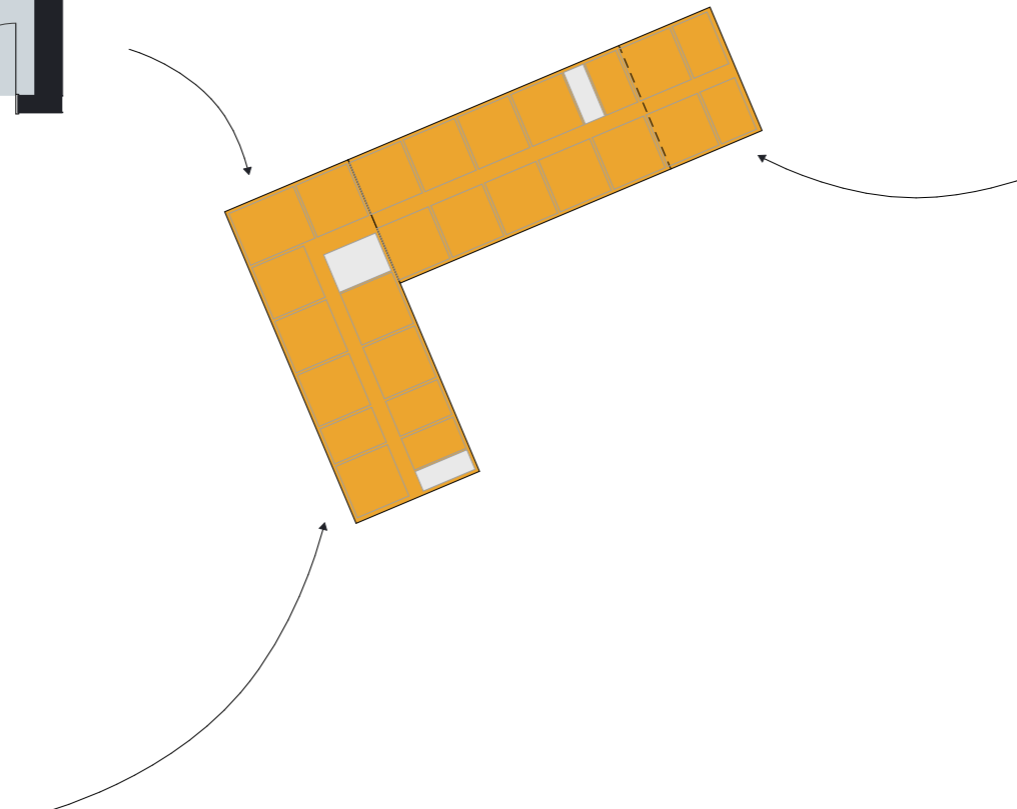
Seniorenappartement S, barrierefrei
35,18 m² Wohnfläche (WoFIV)

in Hessen minimale Wohnfläche für förderfähige 1-Raum-WE = 35 m²

Richtlinie des Landes Hessen zur
sozialen Mietwohnraumförderung, 2023



Seniorenappartement L, rollstuhlgerecht
51,50 m² Wohnfläche (WoFIV)



M 1:1000, 1:100 | DIN A3



LEGENDE

Grundstücksgrenze	Abstandsfläche	Abstimmung erforderlich	Nachbargebäude
Baugrenze	Abstandsfläche Bestandsgebäude	unterbaubare Fläche für TG	neue Straßenführung
Baulinie	Abstandsflächen: Übergang in Außenmaß des Grundstücks	Konventionell	Bestandsgebäude auf Grundstück
Flurstücksgrenze	Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche	Giebelwand	Außenbereich
Grenze Geltungsbereich des B-Plans	Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m	EG in StB	Öffentliche Grünfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks		

HAUSTYPEN

W-3Z-221 3-Spänner Zeile	W-4E-055 Ecke	W-4P-011 Punkthaus
W-3Z-171 3-Spänner Zeile	W-4E-075 Ecke	W-4P-021 Punkthaus
W-3Z-074 3-Spänner Zeile	W-4E-082 Ecke	W-2P-011 Punkthaus
W-4Z-101 4-Spänner Zeile		
W-4Z-054 4-Spänner Zeile		

Erweiterung
Erweiterung gespiegelt
Apartmentwohnen Mittelgangerschließung

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

Seligenstadt
Das Backesfeld



M 1:1000 | DIN A3

LEGENDE

Grundstücksgrenze	Abstandsfläche	Abstimmung erforderlich	Nachbargebäude
Baugrenze	Abstandsfläche Bestandsgebäude	unterbaubare Fläche für TG	neue Straßenführung
Baulinie	Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks	Konventionell	Bestandsgebäude auf Grundstück
Flurstücksgrenze	Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche	Giebelwand	Außenbereich
Grenze Geltungsbereich des B-Plans	Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m	EG in StB	Öffentliche Grünfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks		

HAUSTYPEN

W-3Z-221 3-Spänner Zeile	W-4E-055 Ecke	W-4P-011 Punkthaus	Erweiterung
W-3Z-171 3-Spänner Zeile	W-4E-075 Ecke	W-4P-021 Punkthaus	Erweiterung gespiegelt
W-3Z-074 3-Spänner Zeile	W-4E-082 Ecke	W-2P-011 Punkthaus	Apartmentwohnen Mittegangerschließung
W-4Z-101 4-Spänner Zeile			
W-4Z-054 4-Spänner Zeile			

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

Seligenstadt
Das Backesfeld



M 1:100 | DIN A3

LEGENDE

Grundstücksgrenze	Abstandsfläche	Abstimmung erforderlich	Nachbargebäude
Baugrenze	Abstandsfläche Bestandsgebäude	unterbaubare Fläche für TG	neue Straßenführung
Baulinie	Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks	Konventionell	Bestandsgebäude auf Grundstück
Flurstücksgrenze	Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche	Giebelwand	Außenbereich
Grenze Geltungsbereich des B-Plans	Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m	EG in StB	Öffentliche Grünfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks		

HAUSTYPEN

W-3Z-221 3-Spänner Zeile	W-4E-055 Ecke	W-4P-011 Punkthaus	Erweiterung
W-3Z-171 3-Spänner Zeile	W-4E-075 Ecke	W-4P-021 Punkthaus	Erweiterung gespiegelt
W-3Z-074 3-Spänner Zeile	W-4E-082 Ecke	W-2P-011 Punkthaus	Apartmentwohnen Mittelgangerschließung
W-4Z-101 4-Spänner Zeile			
W-4Z-054 4-Spänner Zeile			

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

**Seligenstadt
Das Backesfeld**



M 1:100 | DIN A3

LEGENDE

Grundstücksgrenze	Abstandsfläche	Abstimmung erforderlich	Nachbargebäude
Baugrenze	Abstandsfläche Bestandsgebäude	unterbaubare Fläche für TG	neue Straßenführung
Baulinie	Abstandsflächen: Überlagerung / außerhalb des Grundstücks	Konventionell	Bestandsgebäude auf Grundstück
Flurstücksgrenze	Bewegungsfläche/ Feuerwehraufstellfläche	Giebelwand	Außenbereich
Grenze Geltungsbereich des B-Plans	Abstand zu Gebäude mind. 3m max. 9m	EG in StB	Öffentliche Grünfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Aufstellfläche außerhalb des Grundstücks		

HAUSTYPEN

W-3Z-221 3-Spänner Zeile	W-4E-055 Ecke	W-4P-011 Punkthaus	Erweiterung
W-3Z-171 3-Spänner Zeile	W-4E-075 Ecke	W-4P-021 Punkthaus	Erweiterung gespiegelt
W-3Z-074 3-Spänner Zeile	W-4E-082 Ecke	W-2P-011 Punkthaus	Apartmentwohnen Mittelgangerschließung
W-4Z-101 4-Spänner Zeile			
W-4Z-054 4-Spänner Zeile			

Zulässigkeit nach Planungsvorgaben:
ABSTIMMUNG ERFORDERLICH

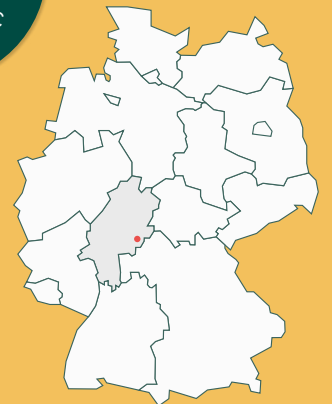
Seligenstadt
Das Backesfeld

Nachhaltige Innovation

Seniorenzentrum in Kalbach



**KFW (298)
GEFÖRDERT**
Bis zu 150.000 €
Förderkredit



04 *Editorial*

Immobilie im Überblick 06

08 *Standort*

Natur, Charme und Wirtschaftskraft 08

Makrolage 12

Mikrolage 14



Wahrzeichen der Gemeinde Kalbach

16 **Objektbeschreibung**

Seniorenzentrum in Kalbach	18
Etagengrundrisse	22
Kaufpreisliste	28
Musterberechnung	33
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	34
Betreiberportrait	36
Gut verwaltet, optimal betreut	38

40 **Pflegemarkt**

Vermögensaufbau mit Immobilien	41
Zehn gute Gründe	42

44 **Rechtliche Grundlage**

Notizen	64
---------	----

Anmerkung zur Verkaufsunterlage

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage entsprechen dem heutigen Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand. Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann nicht übernommen werden. Diese Broschüre wird dem Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind. Grundlage der Immobilieninvestition sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers abweichend vom Kaufvertrag haftet weder der Verkäufer, noch die Carestone Service GmbH. Die Vervielfältigung dieser Verkaufsunterlage – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Carestone Service GmbH.

Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Investieren Sie jetzt doppelt sinnvoll

Globale Krisen, niedrige Zinsen, unkalkulierbare Risiken: Derzeit müssen sich viele Menschen unweigerlich mit der Frage auseinandersetzen, wie und wo Vermögen heutzutage noch sinnvoll, gewinnbringend und sicher angelegt werden kann. Eine solide Möglichkeit ist und bleibt da der Immobilienmarkt. Er verspricht eine wertstabile und renditestarke Geldanlage.

Dies gilt in besonderem Maße auch für die Pflegeimmobilien von Carestone. Denn mit über 25 Jahren Erfahrung, rund 2,6 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen und mehr als 17.500 verkauften realgeteilten Pflegeapartments sind wir der marktführende Projektentwickler in Deutschland. Dabei liegen die Vorteile einer Pflegeimmobilie klar auf der Hand, denn sie verbindet die Wertstabilität einer Immobilie mit dem Wachstumspotential des deutschen Pflegemarktes. Dreh- und Angelpunkt ist hierbei die demografische Entwicklung der Bundesrepublik. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr 1960 noch bei 69,7 Jahren;

genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87 Jahren liegen.¹ Die in Deutschland lebenden Menschen werden also immer älter. Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der Anteil an Menschen, die zwischen Kiel und Konstanz auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt.

Diese Entwicklung gewährleistet Pflegeimmobilien eine steigende Nachfrage. Das gilt selbstverständlich auch für die neue Einrichtung in Kalbach. Der Neubau bietet 88 ansprechende Einzelzimmer für die Stationäre Pflege sowie 17 unterschiedlich geschnittene Wohneinheiten für Betreutes Wohnen. Dabei setzt die Einrichtung auch Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Wohnformgestaltung: Sie wird als erste Seniorenwohnmobilie der Unternehmensgeschichte zu zwei Dritteln in realisiert und von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert. Damit steht die neue Einrichtung in Kalbach auch sinnbildlich für das progressive Agieren von Carestone auf dem Pflegeimmobilienmarkt.

„Unsere Immobilien setzen Maßstäbe in Wohn- und Pflegequalität für Senioren. Mit unseren Konzepten und der von uns gelieferten Bauqualität sind wir der führende Entwickler, Realisierer und Anbieter von Pflegeimmobilien im Teileigentum. Wir sind stolz darauf, dass durch unsere Arbeit Menschen bis ins hohe Alter in der Mitte der Gesellschaft aktiv am Leben teil haben“, erklärt Sandro Pawils, Chief Sales Officer bei Carestone. Wer also in ein oder mehrere Pflegeapartments investiert, tut damit nicht nur sich selbst als Anleger einen Gefallen, sondern hilft auch dabei mit, dringend benötigte Pflege- und Arbeitsplätze zu sichern – mit einem Investment in regionale Infrastruktur.

Somit profitieren bei der Einrichtung in Kalbach die Bewohnerinnen und Bewohner, die Region und die Investorenschaft gleichermaßen.

¹ Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273406/umfrage/entwicklung-der-lebenserwartung-bei-geburt-in-deutschland-nach-geschlecht/>



Die Immobilie im Überblick



Baubegleitende Immobilienprüfung
für Großprojekte durch die



Objekt

Lage	Kirchstraße 17, 36148 Mittelkalbach
Baubeginn	bereits erfolgt im Mai 2022
Fertigstellung	frühestens: 30.06.2023 spätestens: 30.09.2023
Objektbeschreibung	3-geschossig + Staffelgeschoss, Holzmodulbauweise gem. KFNQNG (+) Standard
Anzahl der Wohneinheiten	88 stationäre Pflegeapartments, 17 Betreute Wohnungen
Wohnungsgrößen	45,44 m ² –101,07 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Menetatis Holding II GmbH, Adolf- Silverberg-Straße 34 A, 50181 Bedburg
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	vsl. September 2023

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Projekt I GmbH, An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	231.762 €–362.980 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	6,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,0 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsl. April 2024
Pre-Opening	6 Monate
Indexierung	ab dem 3. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltung	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen (siehe S. 38)
Verwaltungsgebühr	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Monatsersten, nach Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 3 % der Gebäude- herstellungskosten über 33 Jahre

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 12. Juni 2023

*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

Natur, Charme und Wirtschaftskraft

Kalbach in Osthessen

Die Gemeinde Kalbach liegt im Landkreis Fulda im östlichen Hessen. Sie ist die Heimat von rund 6.400 Einwohnerinnen und Einwohnern und verbindet eine Einbettung in einen landschaftlich reizvollen Naturraum mit der Lage in einer wirtschaftlich prosperierenden Region.

Im Landkreis Fulda leben heute rund 223.000 Menschen in 23 Städten und Gemeinden. Die Einwohnerzahl ist dabei steigend, im Jahr 1989 zählte der Kreis noch nur etwas mehr als 193.000 Bewohnerinnen und Bewohner – also rund 13 Prozent weniger. Insgesamt ist dieser Zeitraum mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Wachstumsschub verbunden, der auf die Öffnung der innerdeutschen Grenze und der Einheit Deutschlands 1990 zurückgeht: Die Region Fulda war aus der „Zonenrandlage“

quasi in die Mitte Deutschlands gerückt. Heute profitiert die über eine hervorragende Infrastruktur verfügende Region auch davon, mit ihrer zentralen Lage über die A66, die A7 und die ICE-Schnellfahrstrecke Hannover-Würzburg perfekt an das überregionale Straßen- und Schienennetz angeschlossen zu sein. Die international unter anderem für den Banken- und Finanzsektor sowie für Hersteller- und Zulieferfirmen aus der Automobilbranche bekannte Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main mit dem Zwei-Millionen-Menschen-Ballungsraum Frankfurt als Zentrum liegt via Straße oder Schiene rund eine Stunde entfernt.

Die lokale Wirtschaft der Region Fulda vollzog zuletzt einen Strukturwandel von der ehemals dominanten Textil- und Bekleidungsindustrie hin zu einem

Branchenmix aus verschiedenen (industriellen) Zweigen wie Automotive, Maschinenbau und Elektrotechnik, chemische Industrie, Ernährungsindustrie, Tourismus und Gesundheit sowie Informationstechnik.¹ Obwohl insgesamt eher ländlich geprägt, ist die Region Fulda eine Einpendlerregion. Täglich pendeln mehr als 22.500 Menschen von außerhalb zu Arbeitsplätzen im Landkreis Fulda bei gleichzeitig über 18.000 Auspendlern. Mehr als 95.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze werden von den gut 21.000 Unternehmen und Freiberuflern zur Verfügung gestellt. Seit vielen Jahren kann die Region die niedrigste Arbeitslosenquote aller Amtsbezirke Hessens aufweisen.² Im Durchschnitt lag sie 2021 bei 3,1 Prozent, was deutlich unter der Zahl des Gesamtbundeslandes Hessen (5,2 Prozent) liegt.³





Blick auf den Dom und die Stadtlandschaft von Fulda

» Zur Lebensqualität der Region trägt die naturnahe Landschaft bei. Große Teile des Kreisgebiets – unter anderem die gesamte Ortschaft Kalbach – liegen im Naturpark Hessische Rhön. «

Gemeinde Kalbach in Osthessen



»

Zur Lebensqualität der Region trägt darüber hinaus die naturnahe Landschaft bei. Große Teile des Kreisgebiets – unter anderem die gesamte Ortschaft Kalbach – liegen im Naturpark Hessische Rhön. Charakteristisch für die ursprünglich „Buchonia“, Buchenland, genannte Rhönlandschaft sind artenreiche Bergmischwälder und waldfreie Hochlagen, die einzigartige Aussichten bieten



und der Gegend den Beinamen „Land der offenen Fernen“ beschert haben.

Aufgrund der kleinräumig wechselnden Standortfaktoren bietet die Rhön einer großen Zahl sehr seltener Tier- und Pflanzenarten Lebensraum, weshalb sie 1991 von der UNESCO als Biosphärenreservat anerkannt wurde. Auch Hessens höchster

Berg, die als „Wiege des Segelflugs“ in aller Welt bekannte 950 Meter hohe Wasserkuppe, liegt hier. Die Gemeinde Kalbach selbst besteht aus den Ortsteilen Mittelkalbach, Eichenried, Heubach, Niederkalbach, Oberkalbach, Utrichshausen und Veitsteinbach. Diese ehemals eigenständigen und erst im Zuge der hessischen Gebietsreform im August 1972 zur neuen Großgemeinde Kalbach zusammengeschlossenen

Ortschaften haben sich ihren dörflich-charmanten Charakter erhalten.

¹ Quelle: Die Wirtschaft der Region Fulda – Vom Beginn der Industrialisierung bis hin zu einer der erfolgreichsten Wirtschaftsregionen Hessens, Christoph Burkard und Michael Kiel, Region Fulda GmbH, 2019

² Quelle: <https://www.region-fulda.de/standort/standort/>

³ Quelle: https://www.region-fulda.de/pdf/8069/Wichtige_Kennzahlen_zur_Wirtschaftsregion_Fulda.pdf

Makrolage Kalbach

Mit der Makrolage wird der Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie bewertet. Bevor ein Grundstück bebaut wird, dient eine Standortanalyse der Überprüfung, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Die Makrolage befasst sich dabei mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

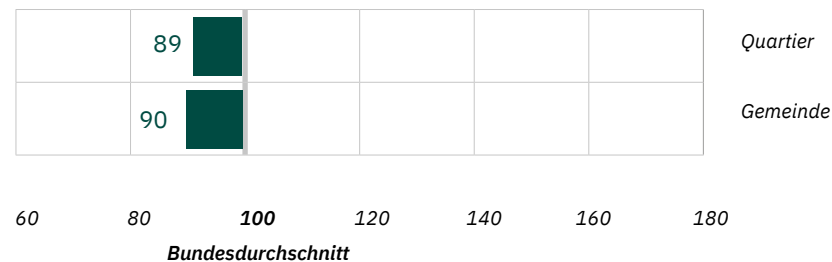
Regionale Geographie

Bundesland	Hessen
Kreis	Fulda
Gemeindetyp	Ländliche Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (105,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Schlüchtern, Stadt (9,7 km)

Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde)	6.378
Haushalte (Gemeinde)	2.803
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde)	21.251
Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier)	21.014
Bevölkerungsdichte	162 Einwohner/km ²

Kaufkraft-Index



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

Zahlen zum Standort

Die Zahl der Menschen im Alter ab **67 Jahren** stieg in Deutschland zwischen 1990 und 2018 um **54 Prozent** von **10,4 auf 15,9 Millionen**. In den **nächsten 20 Jahren** wird diese Zahl um weitere fünf bis sechs Millionen auf mindestens **20,9 Millionen** wachsen.¹

Das **Durchschnittsalter** lag im **Landkreis Fulda 2017** bei **43,9 Jahren**; schon im Jahr **2050** wird es bei fast **50 Jahren** liegen.²

Die Gesamtzahl der **pflegebedürftigen Menschen** in Deutschland stieg allein im Zehnjahreszeitraum von **2007 bis 2017** von **2,25 Mio. auf 3,41 Mio.**³

Schaut man auf den **Pflegebedarf in Hessen**, so gab es laut Pflegestatistik im Jahr **2017 genau 261.757** Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger. Im Jahr **2019** waren es bereits **310.653**.⁴

¹ Quelle: <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61541/altersstruktur>

² Quelle: Demografie in Hessen auf einen Blick, Hessische Staatskanzlei, Seite 13

³ Quelle: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html>

⁴ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2018/2020. https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/pmweb/pm1988_Pflegebeduerftige_Hessen_2017_StatistikHessen.jpg / https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/C_Pflegebeduerftige_2019_Statistik_Hessen.png

Hessen



Mikrolage Kalbach

Die Mikrolage berücksichtigt im Gegensatz zur Makroanalyse nur das direkte Standortumfeld.
Die wesentlichen Untersuchungsbereiche sind: Lage, unmittelbare Verkehrsanbindung, Nachbarbebauung und Grundstücksbeschaffenheit.

Mikrolage

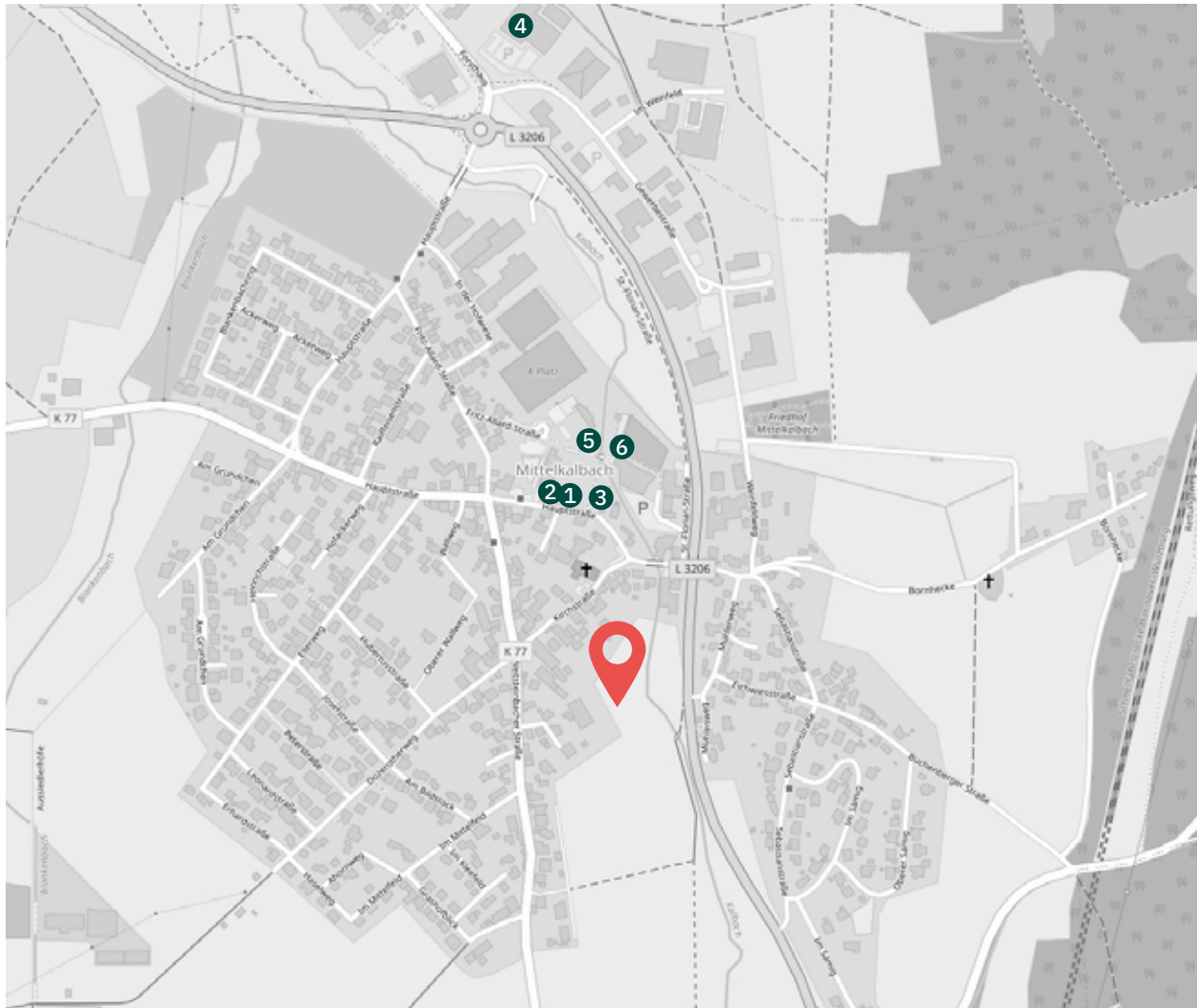
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle	Anschlussstelle Neuhof-Süd (3,4 km)
Nächster Bahnhof	Bahnhof Neuhof – KR Fulda (3,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof	Fulda (14,9 km)
Nächster Flughafen	Kassel Airport (112,1 km)
Nächster ÖPNV	Bushaltestelle Mittelkalbach Gemeindeverwaltung (0,2 km)

Mikrolageeinschätzung





Med. Versorgung/ Einkaufsmöglichkeiten

- ① Allgemeinarzt – 0,2 km
- ② Zahnarzt – 0,2 km
 - ♦ Krankenhaus – 11,3 km
- ③ Apotheke – 0,2 km
- ④ Supermarkt – 1,2 km
 - ♦ Einkaufszentrum – 14,1km

Bildungsangebot

- ⑤ Kindergarten – 0,4 km
- ⑥ Grundschule – 0,5 km
 - ♦ Hauptschule – 16,7 km
 - ♦ Realschule – 14,4 km
 - ♦ Gesamtschule – 28,7 km
 - ♦ Gymnasium – 12,0 km
 - ♦ Hochschule – 14,3 km

Verkehrsanbindung

- ♦ DB Bahnhof – 3,6 km
- ♦ DB Bahnhof ICE – 14,9 km

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz
Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019





Objektbeschreibung

Im größten Kalbacher Ortsteil Mittelkalbach entsteht derzeit eine Maßstäbe setzende Pflegeimmobilie, die nach ihrer Fertigstellung 88 ansprechende Einzelzimmer für die stationäre Pflege sowie 17 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen bereithalten wird.

Seniorenzentrum in Kalbach

Eindrücke in Text und Bild

Wie es um den Bedarf dieser Pflegeplätze bestellt ist, verdeutlicht ein genauerer Blick auf die demografische Entwicklung. Schaut man sich allein die Gemeinde Kalbach an, so werden einer Vorausberechnung zufolge im Jahr 2035 ganze 28 Prozent der Bevölkerung der Altersgruppe der 60- bis 80-Jährigen angehören (zum Vergleich: im Jahr 2000 waren es 20 Prozent), zehn Prozent werden zur Altersgruppe der über 80-Jährigen zählen (2000: drei Prozent).¹ Im Landkreis Fulda wird die Zahl der über 80-Jährigen im Jahr 2030 gegenüber dem Vergleichsjahr 2008 um 42,4 Prozent gestiegen sein.²

Ein größerer Anteil älterer Menschen bedeutet aber unausweichlich auch mehr pflegebedürftige Menschen. Derzeit sind deutschlandweit rund vier Millionen Menschen auf Pflege angewiesen, Schätzungen zufolge könnten es bis 2050 fast sechs Millionen sein. Die Folge: Der Bedarf an Pflegeplätzen wächst. Laut dem Zentralen Immobilienausschuss werden bis Ende dieses Jahrzehnts bis zu 390 zusätzliche Einrichtungen benötigt.³ Doch es ist selbstverständlich nicht allein der Bedarf, der für die zuverlässige

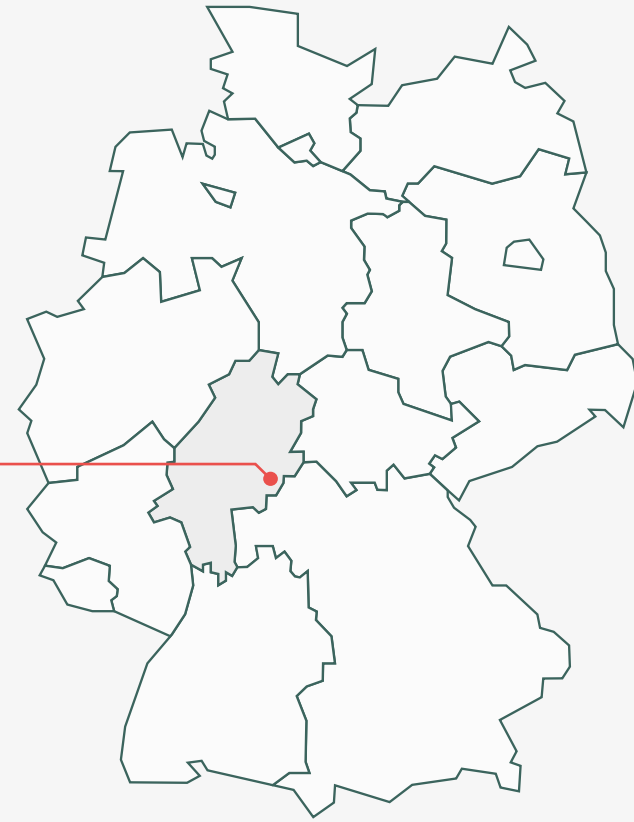
Auslastung einer Senioreneinrichtung sorgt, sondern auch das Renommee, die sie in der Region und darüber hinaus genießt. Und: Pflege ist nicht gleich Pflege. Jeder Mensch hat andere Bedürfnisse und Ansprüche.

Die Seniorenresidenz in Kalbach wird daher gleich zwei Wohnformern für das gehobene Alter synergistisch unter einem Dach vereinen. Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils sowie im Staffelgeschoss des nördlichen Flügels befinden sich insgesamt 17 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Zuschnitten und Größe, die speziell für das Betreute Wohnen ausgelegt sind. Das zugrunde liegende Konzept lautet hier: „So selbstständig wie möglich, so viel Hilfe wie nötig.“ Es gibt sie sowohl in Ausführungen für Ein- als auch für Zwei-Personen-Haushalte. Allen Wohneinheiten gemein ist die offene Architektur mit einem modern kombinierten Wohn-, Koch- und Essbereich, einem separaten Schlafzimmer und einem ansprechenden Duschbad. Die neun Wohnungen im Erdgeschoss verfügen zudem jeweils über eine Terrasse mit Gartenbereich, die acht Wohnungen im Staffelgeschoss über attraktive Dachterrassen.

Dazu kommen im ersten und zweiten Obergeschoss jeweils 44 Pflegeapartments. Diese für die stationäre Pflege ausgelegten Einzelzimmer verfügen selbstverständlich ebenfalls über seniorengerechte Bäder, großformatige Fenster und eine lichte Ausführung. Freundliche und geschmackvoll möblierte Gemeinschaftsräume mit großen Balkonen sorgen für gehobene Wohn- und Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus stehen ein einladendes Bistro im Erdgeschoss und die parkähnlich gestalteten Außenanlagen für ein reizvolles Leben im Alter. Das Team der hauseigenen Küche sorgt derweil für eine ausgewogene und abwechslungsreiche Kost.

Maßstäbe setzt der den KFNQNG (+) Standard erfüllende und von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierte Neubau aber auch in Sachen Ressourcennutzung: Das Gebäude entsteht in einer Hybridbauweise, wobei rund ein Drittel als Kernstück in massiv-konventioneller Bauweise und zwei Drittel in CO₂-neutraler Holzmodulbauweise ausgeführt werden.





- ◆ *88 stationäre Pflegeapartments, 17 Betreute Wohnungen*
- ◆ *Kaufpreise von 231.762 € bis 362.980 €*
- ◆ *Baubeginn erfolgt im Mai 2022*
- ◆ *6 Monate Pre-Opening*



Die konventionelle Bauweise betrifft dabei den Verbindungsbereich zwischen den beiden Flügeln mit Aufenthaltsräumen, Büros und Technikbereich sowie das Erdgeschoss des Nordflügels inklusive Bistro, Großküche und zugehörigen Lagerräumen. In der gleichzeitig klimaschonenden wie ästhetisch eleganten Holzmodulbauweise werden die Pflegeapartments und die Betreuten Wohnungen errichtet.

So entsteht mit der neuen Senioreneinrichtung nicht nur ein exklusives Zuhause für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner – sondern auch ein außergewöhnlicher Benchmarkbau, der neue Grundsätze in Sachen sozialer Verantwortung und Innovationskraft auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt setzt.

¹ Hessisches Statistisches Landesamt (2021), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019), https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/631016.pdf

² https://www.landkreis-fulda.de/fileadmin/intern/daten_fakten/Bevoelkerung2103/Bevoelkerung2030/III.bevoelkerung2030.6.pdf

³ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/rendite-mit-pflegeheimen-101.html>

» Die Seniorenresidenz in Kalbach entsteht in einer Hybridbauweise: ein Drittel als Kernstück in massiv-konventioneller Bauweise und zwei Drittel in CO₂-neutraler Holzmodulbauweise. «





Visualisierung/Abbildung ähnlich



Visualisierung/Abbildung ähnlich



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Etagengrundrisse

Erdgeschoss



Gemeinschaftsfläche
Sondereigentum
Gemeinschaftsfläche
mit Sondernutzungsrecht






1. Obergeschoss



Etagengrundrisse

2. Obergeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum
-   Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

Staffelgeschoss







Miete auch für das Gemeinschaftseigentum!

Wohnfläche Apt. 1	21,46 m ²
+ gemeinschaftliches Miteigentum	23,98 m ²
<hr/>	
Mietabrechnungsfläche	45,44 m²

Kaufpreisliste – Stationäre Pflege

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
1. Obergeschoss							
1	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
2	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
3	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
4	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
5	Apartment	24,09 qm	23,98 qm	48,07 qm	613,00 €	245.202 €	3,0 %
6	Apartment	24,09 qm	23,98 qm	48,07 qm	613,00 €	245.202 €	3,0 %
7	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
8	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
9	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
10	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
11	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
12	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
13	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
14	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
15	Apartment	24,10 qm	23,98 qm	48,08 qm	613,07 €	245.230 €	3,0 %
16	Apartment	24,10 qm	23,98 qm	48,08 qm	613,07 €	245.230 €	3,0 %
17	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
18	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
19	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
20	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
21	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
22	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite¹
1. Obergeschoss							
23	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
24	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
25	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
26	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
27	Apartment	24,10 qm	23,98 qm	48,08 qm	613,07 €	245.230 €	3,0 %
28	Apartment	24,10 qm	23,98 qm	48,08 qm	613,07 €	245.230 €	3,0 %
29	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
30	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
31	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
32	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
33	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
34	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
35	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
36	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
37	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
38	Apartment	24,09 qm	23,98 qm	48,07 qm	613,00 €	245.202 €	3,0 %
39	Apartment	24,09 qm	23,98 qm	48,07 qm	613,00 €	245.202 €	3,0 %
40	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
41	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
42	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
43	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
44	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %

Kaufpreisliste – Stationäre Pflege

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
2. Obergeschoss							
45	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
46	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
47	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
48	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
49	Apartment	24,09 qm	23,98 qm	48,07 qm	613,00 €	245.202 €	3,0 %
50	Apartment	24,09 qm	23,98 qm	48,07 qm	613,00 €	245.202 €	3,0 %
51	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
52	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
53	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
54	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
55	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
56	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
57	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
58	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
59	Apartment	24,10 qm	23,98 qm	48,08 qm	613,07 €	245.230 €	3,0 %
60	Apartment	24,10 qm	23,98 qm	48,08 qm	613,07 €	245.230 €	3,0 %
61	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
62	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
63	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
64	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
65	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
66	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite¹
2. Obergeschoss							
67	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
68	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
69	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
70	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
71	Apartment	24,10 qm	23,98 qm	48,08 qm	613,07 €	245.230 €	3,0 %
72	Apartment	24,10 qm	23,98 qm	48,08 qm	613,07 €	245.230 €	3,0 %
73	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
74	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
75	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
76	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
77	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
78	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
79	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
80	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
81	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
82	Apartment	24,09 qm	23,98 qm	48,07 qm	613,00 €	245.202 €	3,0 %
83	Apartment	24,09 qm	23,98 qm	48,07 qm	613,00 €	245.202 €	3,0 %
84	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
85	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
86	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
87	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %
88	Apartment	21,46 qm	23,98 qm	45,44 qm	579,41 €	231.762 €	3,0 %

Kaufpreisliste – Betreutes Wohnen

Apt. Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	monatliche Miete	Verkaufspreis	Rendite ¹
Erdgeschoss							
89	Wohnung	46,94 qm	23,98 qm	70,92 qm	636,70 €	254.681 €	3,0 %
90	Wohnung	77,09 qm	23,98 qm	101,07 qm	907,45 €	362.980 €	3,0 %
91	Wohnung	62,86 qm	23,98 qm	86,84 qm	779,61 €	311.844 €	3,0 %
92	Wohnung	70,37 qm	23,98 qm	94,35 qm	847,04 €	338.815 €	3,0 %
93	Wohnung	70,39 qm	23,98 qm	94,37 qm	847,23 €	338.894 €	3,0 %
94	Wohnung	66,59 qm	23,98 qm	90,57 qm	813,13 €	325.251 €	3,0 %
95	Wohnung	52,55 qm	23,98 qm	76,53 qm	687,05 €	274.821 €	3,0 %
96	Wohnung	46,96 qm	23,98 qm	70,94 qm	636,90 €	254.759 €	3,0 %
97	Wohnung	46,96 qm	23,98 qm	70,94 qm	636,90 €	254.759 €	3,0 %
Staffelgeschoss							
98	Wohnung	62,22 qm	23,98 qm	86,20 qm	774,06 €	309.625 €	3,0 %
99	Wohnung	67,62 qm	23,98 qm	91,60 qm	822,55 €	329.020 €	3,0 %
100	Wohnung	53,83 qm	23,98 qm	77,81 qm	698,54 €	279.415 €	3,0 %
101	Wohnung	44,78 qm	23,98 qm	68,76 qm	617,51 €	247.005 €	3,0 %
102	Wohnung	62,20 qm	23,98 qm	86,18 qm	773,92 €	309.567 €	3,0 %
103	Wohnung	67,64 qm	23,98 qm	91,62 qm	822,75 €	329.099 €	3,0 %
104	Wohnung	56,94 qm	23,98 qm	80,92 qm	726,66 €	290.663 €	3,0 %
105	Wohnung	61,99 qm	23,98 qm	85,97 qm	772,00 €	308.801 €	3,0 %

¹Berechnungsgrundlage der Mietrendite

Die Berechnung der Mietrendite bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete (siehe Seite 7, erste Mietzahlung). Bei der Berechnung wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage sowie die Erwerbsnebenkosten sind in die Berechnung nicht mit eingeflossen.

Objektbeschreibung

272 KU-2-102 X-S





Objektbeschreibung

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

DGNB

Der Gebäudekomplex der neuen Seniorenresidenz in Kalbach wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert.

Die Non-Profit-Organisation mit Sitz in Stuttgart setzt sich seit ihrer Gründung im Jahr 2007 für die Transformation des Bau- und Immobilienmarktes hin zu einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln ein.

Diese Förderung des nachhaltigen Bauens erfolgt bei der DGNB auf vielfältige Weise – und das sowohl in Deutschland als auch international. Im Fokus steht

dabei die Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden, Innenräumen und Quartieren, mit denen die unterschiedlichen Aspekte des nachhaltigen Planens, Bauens und Betreibens praktisch anwendbar werden.

Die inhaltliche Grundlage der DGNB bildet eigenen Angaben zufolge ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis, das ökologische, ökonomische und soziokulturelle Themen mit einbezieht. Es geht also gleichermaßen um die Umwelt, die Wirtschaftlichkeit und den Menschen. Dabei steht Nachhaltigkeit im Sinne der DGNB synonym für Qualität und Zukunftsfähigkeit.

Wie die Organisation zudem unterstreicht, sind nachhaltige Gebäude werthaltiger bei geringeren Betriebs- und Unterhaltskosten – und damit auch ökonomisch hochinteressant. So wiesen Untersuchungen darauf hin, dass sich mit nachhaltigen Gebäuden Leerstandsrisiken minimieren und Mieterträge erhöhen lassen. Dies führe wiederum zu einem besseren Markt- und höheren Wiederverkaufswert der Immobilie. Nachhaltiges Bauen sei daher ein Wert- und kein Kostentreiber.

Carestone ist seit 2022 Mitglied der DGNB.

» Als Non-Profit-Organisation setzt sich die DGNB seit ihrer Gründung im Jahr 2007 für nachweislich gute Gebäude, lebenswerte Quartiere und eine zukunftsfähige gebaute Umwelt ein.«



www.dgnb-system.de

Betreiberportrait

Die MENetatis-Gruppe

Den Betrieb der Pflegeeinrichtung übernimmt die MENetatis Pflegen und Wohnen GmbH, ein Unternehmen der MENetatis-Gruppe, die die langfristige Anmietung bzw. Anpachtung und den Betrieb von Seniorenzentren im gesamten Bundesgebiet betreibt.

Die stationäre Altenpflege bildet dabei das Kerngeschäft. Je nach Standort und Konzeption bietet MENetatis zudem teilstationäre und ambulante Versorgungsangebote. Darüber hinaus entwickelt MENetatis individuelle Lösungen für diverse altersgerechte Wohnformen. Gastronomische, hauswirtschaftliche und haustechnische Serviceleistungen auf hohem Niveau sind ein ebenso selbstverständlicher Bestandteil des Konzepts. Die Inbetriebnahme neuer und die Übernahme bereits bestehender oder

sanierungsbedürftiger Häuser ist die Grundlage für ein kontinuierliches und den Strukturen angemessenes Wachstum. MENetatis ist dabei eine mittelständische, familiengeführte Unternehmensgruppe, die sich bewusst als Alternative zu großen, konzerngesteuerten Betreibergesellschaften aufstellt. Die angestrebte Größenordnung beläuft sich daher auf 10 bis 12 Häuser. Diese Anzahl ermöglicht einen hohen Standard im Betreuungsangebot – nicht zuletzt durch einen familiären Kontakt auf allen Ebenen.

Gegründet wurde die MENetatis GmbH im Jahre 2016 vom geschäftsführenden Gesellschafter Mathias Neumayer. Seine langjährige Erfahrung im Bereich sozialer Dienstleistungen ist ein Garant für die erfolgreiche Unternehmensstrategie und die Entwicklung der MENetatis. Als alleinvertretungsbe-

rechtigter Geschäftsführer leitete Neumayer zuvor die AGO Unternehmensgruppe mit Sitz in Köln von der Gründung 2002 bis ins Jahr 2016. Unter seiner Leitung betrieb die AGO Unternehmensgruppe 14 zum Teil mehrgliedrige Seniorenzentren und drei ambulante Pflegedienste in mehreren Bundesländern. Elke Neumayer beendete zeitgleich ihre langjährige pharmazeutische Tätigkeit in einer renommierten Versandapotheke, um in der MENetatis die Steuerung des Fuhrparkmanagements zu übernehmen. Ergänzt wird das Leitungsteam der MENetatis durch die weitere Geschäftsführerin Sandra Leps, die gemeinsam mit Elke Neumayer das komplette Marketing übernimmt, sowie Ragna Sigmund als Leiterin des zentralen Qualitätsmanagements. Sandra Leps war seit acht Jahren in Leitungsfunktion, zuletzt als Heimleitung für Seniorenzentrum der AGO Unternehmensgruppe, unter Geschäftsführung von Neumayer tätig. Ragna Sigmund ist als Leitung des zentralen Qualitätsmanagements tätig. Zuvor arbeitete sie zehn Jahre bei der CMS Unternehmensgruppe in Köln. Aus dieser Zeit verbindet Frau Sigmund und Herrn Neumayer eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

» Den Bewohnern der MENetatis ein neues Zuhause zu geben: Dieser Leitgedanke ist die oberste Zielsetzung der MENetatis. «



Ingmar Schmid
Geschäftsführer

Elke Neumayer
Prokuristin

Ragna Sigmund
Leitung Qualitätsmanagement

Sandra Leps
Geschäftsführende Gesellschafterin

Mathias Neumayer
Geschäftsführender Gesellschafter

Entsprechend der politischen Rahmenbedingungen handelt die MENetatis im Spannungsfeld von Menschlichkeit und Wirtschaftlichkeit. Unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit verfolgt die MENetatis den Anspruch der größtmöglichen Qualität sozialer Dienstleistungen. Der verantwortungsvolle und nachhaltige Umgang mit Finanzmitteln ist zugleich die Grundlage für langfristige

Erfolge und ein wesentlicher Bestandteil starker Wettbewerbsfähigkeit. Den Bewohnern der MENetatis ein neues Zuhause zu geben: Dieser Leitgedanke ist die oberste Zielsetzung der MENetatis. Die MENetatis sieht sich Menschen im Alter gegenüber verpflichtet und bietet ihnen entsprechend ihrer individuellen Bedürfnisse und Wünsche ein neues Zuhause. Selbstbestimmung, Unabhängigkeit und das Recht

auf Privatsphäre sind dabei sowohl im Hinblick auf eine notwendige pflegerische Versorgung als auch in betreuten Wohnformen wegweisend.



www.menetatis.de

Gut verwaltet, optimal betreut

WH Verwaltungsgesellschaft mbH

Eigentum verpflichtet – so steht es im Grundgesetz. Nebenkostenabrechnungen, Instandhaltungsarbeiten, Mietrückstände – das alles macht viel Arbeit. Ihr Vorteil: Diese Arbeit übernehmen die Experten der WH Verwaltungsgesellschaft.

Damit Käufer unserer Immobilien nach der Übergabe nahezu keinen administrativen Aufwand haben, verantwortet unser externer Partner, die WH Verwaltungsgesellschaft mbH alle Mietmodalitäten. Sie nimmt die Pacht ein, legt eine Instandhaltungsrücklage zurück, zahlt die Mieten aus und organisiert Eigentümerversammlungen. Eine eigene unabhängige Verwaltungsgesellschaft ist auch deshalb wichtig, weil Bauherr und Verwaltung nicht eine Person sein dürfen – dann gibt es einen klassischen Interessenkonflikt. Im Klartext heißt das: Die Ver-

waltungsgesellschaft setzt, wenn nötig, Gewährleistungsansprüche für die Investoren auch gegenüber der Planungsgesellschaft durch.

Gemeinschaftliche Gelder werden treuhänderisch angelegt, Mietanpassungen durchgesetzt und die Betriebskosten abgerechnet. Gerade hoch bürokratische Abläufe wie Heizkostenabrechnungen oder die Überwachung der Zahlungseingänge werden den Investoren abgenommen.

Und die Verwaltungsgesellschaft hilft auch Eigentümern, die ein Pflegeapartment als Kapitalanlage weiterverkaufen wollen oder müssen. Bisher war es noch nie ein Problem, einen neuen Käufer oder Investor zu finden. Für manche Objekte gibt es sogar eine Liste, auf der sich interessierte Investoren eintragen lassen.

» Gemeinsam sind wir stark für unsere Eigentümer, unsere Betreiber, genauso wie für unsere vielen Partnerunternehmen. «



Pflegemarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig guten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel.



Die Zeichen der Zeit erkennen

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein bei Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment zurzeit ausgesprochen günstig. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und attraktive Kaufpreise, verbunden mit einem aufwärtsstrebenden Markt, lassen Fachleute für die Zukunft überdurchschnittliche Renditen prognostizieren. Immobilien entwickeln sich – von der Lage und Art abhängig – positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

Immobilienvermögen

Ein Großteil des Vermögens der Deutschen steckt nach wie vor in Immobilien. In den deutschen Privathaushalten befindet sich mehr als die Hälfte des Gesamtvermögens in dieser Kategorie. Insgesamt beläuft sich das deutsche Immobilienvermögen auf ca. 7.200 Milliarden Euro. Immobilien stehen zudem wieder im absoluten Mittelpunkt des Interesses deutscher Anleger, wenn sie auf der Suche nach wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen sind.

Der deutsche Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt war jahrelang von Zurückhaltung und Stagnation geprägt und erreichte sein Markttief in den Jahren 2004/2005. Die Unsicherheit der Anleger war nicht zuletzt durch die allgemeine Konjunkturflaute und Arbeitsplatzverluste bedingt. Doch seit 2006 ist eine Trendwende zu beobachten. Die Investitionen steigen nach wie vor, die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien ist ungebrochen. Das Konzept der Pflegeimmobilie blieb von den oben genannten Faktoren übrigens weitestgehend unberührt, da sich dieser Markt als krisensicher und konjunkturunabhängig darstellt.

Zehn gute Gründe in eine Pflegeimmobilie zu investieren

01

Langfristige monatliche Mieteinnahmen

Die Verträge sehen die Zahlung der Miete auch bei Nicht-Belegung der Wohneinheit vor und gelten über 20 Jahre und mehr.

02

Absicherung dank Grundbucheintrag

Die Wohnung lässt sich vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

03

Solide Bausubstanz

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege realisiert.

04

Gute Finanzierbarkeit

Durch Immobilienkredite können Sie ihr Eigenkapital effizient einsetzen.

05

Inflationsgeschützte Investition

Indexierte Mietverträge wirken sich bei Inflation werterhaltend und -steigernd aus.

06

Steuerliche Vorteile

Durch Abschreibungen lässt sich einen Teil der Einkommensteuer vom Finanzamt zurückholen.

07

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Der Bedarf an Pflegeplätzen kann schon heute vielerorts nicht mehr gedeckt werden, zum Teil bestehen lange Wartelisten.

08

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung des Pflegeapartments ist Betreibersache.

09

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist vorwiegend der Betreiber verantwortlich.

10

Spezialisierte Verwaltung

Diese übernimmt die Kommunikation mit dem Betreiber und alle Leistungen rund um den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie (Nebenkostenabrechnungen etc.).



Rechtliche Grundlagen zur Immobilie in Kalbach

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

Grundlagen

Die Realisierung des Seniorenzentrums in Kalbach/ Hessen erfolgt unter Berücksichtigung gebrauchsbewingter Abweichungen nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Wohn- und Pflegeheimen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der einschlägigen Heimgesetze und -verordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Gültigkeit haben.

Das Seniorenzentrum in Kalbach wird über drei Vollgeschosse sowie ein

Staffelgeschoss verfügen. Insgesamt entstehen 88 stationäre Pflegeapartments sowie 17 betreute Wohnungen. Die Baubeschreibung (Anlage 4 des Pachtvertrages und 1 der Grundlagenurkunde) umfasst 48 Seiten und kann daher – wie vorstehend – nur hinsichtlich der technischen Vorgaben angerissen werden. Die Einsicht in die vollumfängliche Baubeschreibung ist jederzeit möglich.

Rechtlichen Grundlagen

Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, die Vertragsgrundlagen, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung samt Nachtrag

sowie über den Kaufvertrag (Entwurf Stand: 14.07.2022) selbst. Änderungen sind zwar nicht geplant, aber denkbar. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Kurzüberblick

Die Carestone Projekt I GmbH wird in Kalbach das Seniorenzentrum errichten lassen.

Das Gebäude ist noch nicht fertiggestellt, wird aber über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Insgesamt wird ein Seniorenzentrum mit 105 Wohnungs- /Teileigentumseinheiten bestehend aus 88 Pflegeapartments und 17 betreuten Wohnungen errichtet.

Die Carestone Projekt I GmbH bietet den mit Teilungserklärung vom

10.06.2022 (UR-Nr. 203/2022) nebst Nachtrag vom 20.10.2022 (UR-Nr. 335/2022) jeweils des Notars Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim in Mit- bzw. Teileigentumsanteile aufgeteilten Grundbesitz/ Grundstück in der Weise an, dass mit jedem Mit- bzw. Teileigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit (Pflegeapartment oder Betreute Wohnung) verbunden ist.

Das Seniorenzentrum ist langfristig (25 Jahre plus 1 x 5 Jahre Option) an die MENetatis Holding II GmbH verpachtet. Es ist ein WEG-Verwalter bestellt, der sich u.a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert, soweit diese der Verpächterin obliegt. Mit diesem Verwalter, der WH Verwaltungsgesellschaft mbH,

wurde auch ein Verwaltervertrag mit der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft Kirchbachstraße 17 in 36148 Kalbach, vertreten durch die Verkäuferin, geschlossen.

Der Käufer übernimmt anteilig die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag samt Nachträgen mit der Pächterin sowie aus dem Vertrag über die WEG-Verwaltung.

Der Käufer erhält den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Pachtzins abzüglich der anteiligen Kosten.

Die Carestone Projekt I GmbH – Verkäuferin

Der Käufer erwirbt von der Carestone Projekt I GmbH das Sondereigentum an einem oder mehreren Pflegeapartments/ betreuten Wohnungen verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Die Carestone Projekt I GmbH hat ihren Sitz in Hannover mit der Geschäftsanschrift An der Börse 3, 30159 Hannover, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 218384 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder mit einem Prokuristen vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Harald

Senftleben, Herrn Torsten Radomi, Herrn Mark Uhmeier, Herrn Dr. Karl Reinitzhuber und Herrn Hermann Deres, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, vertreten.

Das Seniorenzentrum Kalbach

Auf dem von der Verkäuferin erworbenen Grundstück entsteht das Seniorenzentrum Kalbach mit 88 Pflegeapartments und 17 betreuten Wohnungen. Weiterhin entstehen diverse Gemeinschaftsflächen. Das Seniorenzentrum ist noch nicht errichtet. Mit dem Bau ist jedoch bereits im Mai 2022 begonnen worden.

Die Bebauung erfolgt nach den der Teilungserklärung vom 10.06.2022 (UR-Nr. 203/2022, Notar Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim) als Anlage 2 beigefügten Aufteilungsplänen und nach der der Grundlagenurkunde als Anlage 1 und dem Pachtvertrag als Anlage 4 beigefügten Baubeschreibung vom 08.12.2021/29.11.2021 (Stand: 05.10.2021).

Das Gebäude des Seniorenzentrums wird über drei Vollgeschosse (EG, 1.OG und 2.OG) sowie ein Staffelgeschoss verfügen.

Von den Pflegeeinheiten werden 9 betreute Wohnungen im Erdgeschoss, jeweils 44 Apartments im 1. und 2. Obergeschoss und 8 betreute Wohnungen im Staffelgeschoss liegen.

Die einzelnen Apartments in dem zu errichtenden Seniorenzentrum in Kalbach werden als Sondereigentumseinheiten mit Grundflächen von ca. 21,46 m² bis 24,10 m² (Sondereigentumsfläche) angeboten.

Nach Angaben der Verkäuferin beträgt die Gesamtfläche (die Verkäuferin meint hier: Sondereigentumsfläche + Anteil an der Gemeinschaftsfläche von circa 23,98 m²) zwischen circa 45,44 m² bis 48,08 m².

Die Wohnungen für das betreute Wohnen werden als Sondereigentumseinheiten mit einer Grundfläche von ca. 44,78 m² bis 77,09 m² angeboten. Nach Angaben der Verkäuferin beträgt die Gesamtfläche (Sondereigentumsfläche + Sondernutzungsrechtsfläche für die betreuten Wohnungen im Erdgeschoss Nrn. 89 bis 97 an den ihnen zugewiesenen Terrassenflächen + Anteil an der Gemeinschaftseigentumsfläche von circa 23,98 m²) circa zwischen 68,76 m² bis 101,07 m².

Bezüglich der jeweils letzten Angaben zur Gesamtfläche ist klarzustellen,

dass dies ein seitens der Verkäuferin angeführter rein mathematischer Wert ist und nicht der tatsächlichen Wohnungsgröße entspricht. Die Pflegeeinzelzimmer (Apartments) bestehen jeweils aus einem Zimmer (kombiniertes Wohn- und Schlafzimmer) sowie einem seniorengerechten und rollstuhlgerechten Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Die betreuten Wohnungen bestehen aus zwei Zimmern (Wohn- und Esszimmer mit Kochnische und Schlafzimmer), einem Abstellraum, einem Eingangsbereich, einer (Dach-)Terrasse sowie einem seniorengerechten Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Die Flächen für die einzelnen Sondereigentumseinheiten sind aus der der Teilungserklärung als Anlage 4 beigefügten tabellarischen Flächenaufstellung ersichtlich. Hiervon werden die tatsächlich errichteten Flächen aufgrund des Planungsfortschrittes geringfügig abweichen.

Die Sondernutzungsrechtsflächen an den Terrassen im Erdgeschoss ergeben sich aus der Anlage zum Nachtrag vom 20.10.2022 (UR-Nr. 335/2022) zur Teilungserklärung vom 10.06.2022 (UR-Nr. 203/2022) des Notars Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim.

Als im Gemeinschaftseigentum stehende Flächen werden im Erdgeschoss neben den Eingangsbereichen, ein Windfang, ein Foyer, der Empfang mit Backoffice, das Bistro mit Thekenbereich und Terrasse, ein Bedarfsfriseur, ein Andachtszimmer, ein Aufenthaltsraum und weitere Funktionsräume (Büro-, Dienst- und Verwaltungsräume, Küchenräume, Toiletten, Umkleiden, Wäsche, Lager, Technik, Müll etc.) entstehen. Im 1. und 2. Obergeschoss werden jeweils ein großer Aufenthaltsraum mit zwei Balkonen sowie weitere Funktionsräume (Pflegebäd, Toiletten, Wäsche, Lager, Dienstzimmer, Vorratsraum, Therapiezimmer etc.) entstehen. Im Staffelgeschoss werden sich insbesondere ein Wäscheräume, Umkleiden und ein Lager befinden.

Das zu errichtende Seniorenzentrum wird die postalische Anschrift Kirchstraße 17, 36148 Mittelkalbach, tragen. Die Erstellung des Seniorenzentrums wird entsprechend des KfW-40 NH-Standards durchgeführt.

Das Grundstück

Der mit dem Seniorenzentrum Kalbach geplante Grundbesitz befindet sich in 36148 Mittelkalbach und besteht aus den drei Flurstücken 130/11 (5.187 m²), 131/16 (20 m²) und 131/11 (232 m²) der Flur 3, Gemarkung Mittelkalbach,

eingetragen im Grundbuch von Mittelkalbach, Amtsgericht Fulda, Blatt 1744, die infolge eines Umlegungsverfahrens (Umlegung nach dem Baugesetzbuch für die Gemarkung: Mittelkalbach, Flur 3 und 20 Umlegungsgebiet: „Eichenwiesen“) entstanden sind.

Die Carestone Projekt I GmbH ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Der Grundbesitz ist weder in Abteilung II noch in Abteilung III des Grundbuchs belastet.

In Abteilung II des Grundbesitzes wird jedoch noch eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die eine Nutzungsbeschränkung und Überlassungsverpflichtung vorsieht. Die Eintragung dieser Dienstbarkeit ist am 10.06.2022 vor dem Notar Peter Pfeiffer, Hildesheim zur UR-Nr. 207/2022, von der Carestone Projekt I GmbH als Eigentümerin bewilligt und beantragt worden. Die noch einzutragende Dienstbarkeit wird vom Käufer übernommen. Die Grunddienstbarkeit dient der Sicherstellung, dass die Vermietung bzw. Verpachtung an einen Betreiber einheitlich, trotz Veräußerung der Einheiten an verschiedene Erwerber, erfolgen kann. Weiterhin wird gegebenenfalls noch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzung Photovoltaikanlage auf dem Dach) eingetragen.

Die Verkäuferin behält sich vor, zum Zwecke der Finanzierung des Bauvorhabens noch Grundschulden zu bestellen. Gegebenenfalls werden im Grundbuch daher noch von der Eigentümerin bestellte oder noch zu bestellende Globalgrundpfandrechte zur Finanzierung der Errichtung des Bauvorhabens eingetragen, die jedoch bei Eigentumserschreibung auf den Erwerber zu löschen sind oder das Teileigentum wird aus der Pfandhaft entlassen.

Baulasten/Altlasten

Laut Auskunft des Landkreises Fulda vom 30.05.2022, Az. 7200-BL-A-2022-1765, ist zu Lasten des Flurstücks 131/11, Flur 3, Gemarkung Mittelkalbach eine Baulast zugunsten des Flurstücks 130/11, Flur 3, Gemarkung Mittelkalbach eingetragen.

Inhalt der Eintragung:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Mittelkalbach, Flur 3, Flurstück 131/5 (zukünftig 131/11) gestattet auf seinem Grundstück zugunsten des Eigentümers der Nachbargrundstücke Gemarkung Mittelkalbach, Flur 3, Flurstücke 130, 131/1, 131/5, 268 sowie Flur 20, Flurstück 17 (zukünftig 130/11) zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze für den Neubau einer Seniorenresidenz mit betreuten Wohneinheiten die Eintragung

einer Baulast. Der Eigentümer der Grundstücke Flur 3, Flurstücke 130, 131/1, 131/5, 268 sowie Flur 20, Flurstück 17 (zukünftig 130/11) ist berechtigt, elf Pkw-Abstellplätze auf dem Grundstück 131/5 (zukünftig 131/11) anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen. Alle erforderlichen Arbeiten dürfen auch von beauftragten Dritten durchgeführt werden. Der Eigentümer des Grundstückes 131/5 (zukünftig 131/11) verpflichtet sich, die Stellplätze von allen Gegenständen, die eine Nutzung be- oder verhindern, immer freizuhalten. Die Stellplätze sind in dem beigefügten Auszug aus dem Freiflächenplan mit Nr. 1 – 11 dargestellt.

Auf dem Flurstück 131/16, Flur 3, Gemarkung Mittelkalbach wurde nach Auskunft keine Baulast eingetragen.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 01.06.2022, Geschäftszeichen RPKS – 31.2-200 b 631/16-2022/1, Dokument-Nr. 2022/750170, Erfassungs-Nr. 123/2022 liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Fachinformationszentrum Altflächen und Grundwasserschadensfälle (kurz: FIS AG) vor.

Das Regierungspräsidium Kassel weist jedoch darauf hin, dass für die vorstehende Auskunft der vollständige,

derzeit in der Altflächendatei enthaltene Datenbestand des jeweiligen Gebietes ausgewertet wurde. Dieser wird kontinuierlich entsprechend dem jeweiligen Kenntnisstand erweitert und korrigiert. Der Umfang und die Qualität der Erfassung variiert zwischen den Kommunen erheblich. Auch die Informationen zu Grundwasserschadensfällen, die überwiegend bei den, die überwiegend bei den unteren Bodenschutzbehörden der jeweiligen Landkreise bearbeitet werden, sind nur in wenigen Gebieten vollständig in der Datenbank vorhanden. Es ist daher nach den Ausführungen des Regierungspräsidiums Kassel davon auszugehen, dass nicht alle Flächen erfasst wurden und nicht zu allen Flächen hinreichend konkrete Informationen vorliegen, die eine qualifizierte Bewertung zulassen.

Teilung des Grundstücks

Die Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentumseinheiten ist grundbuchlich noch nicht vollzogen. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 25.03.2022 durch den Landkreis Fulda zum Aktenzeichen 7200-WEG-2022-0817 erteilt. Nach Vollzug der Teilung wird jede der 105 Sondereigentumseinheiten (Pflegeapartments und betreute Wohnungen) im Grundbuch von Mittel-

kalbach des Amtsgerichts Fulda separat auf einem eigenen Grundbuchblatt erfasst. Im Rahmen der Teilungserklärung wurde der grundbuchliche Vollzug bereits beantragt.

Das Baurecht

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Seniorenzentrums in Kalbach wurde vom Landkreis Fulda mit Bescheid vom 12.05.2022 (AZ.: 7200-BA-2022-0568) für das Baugrundstück Gemarkung Mittelkalbach, Flur 3, Flurstücke 130/11, 131/11 unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf dem vorgenannten Grundstück entsteht das Seniorenzentrum, bestehend 88 Pflegeapartments und 17 betreuten Wohnungen.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans (Nr. 48 „Eichenwiesen“). Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt Feuerwehr) zum Flurstück 130/12 als private Verkehrsfläche (Zufahrt Feuerwehr) ausgeführt werden. Daneben wurden in Bezug auf die Stellplätze und Zufahrtsbreiten Abweichungen nach § 73 Hess. Bauordnung (HBO) von § 6 Abs. 10 HBO sowie von § 3 Abs. 2 und § 7 der Stellplatzsatzung erteilt.

Bei der Errichtung des Bauvorhabens sind insbesondere Aspekte des Brand- sowie des Wasser- und Bodenschutzes und des Gesundheitsschutzes zu beachten. Mit den Bauarbeiten zur Errichtung des Seniorenzentrums ist im Mai 2022 begonnen worden. Beabsichtigt ist laut aktuell vorliegendem Kaufvertragsentwurf, den Kaufgegenstand frühestens zum 30.06.2023 zu errichten und danach an die Pächterin zu übergeben. Der Kaufgegenstand ist spätestens bis zum 31.03.2024 fertigzustellen und an den Käufer zu übergeben. Sollte die endgültige Erschließung jedoch bis zum 01.12.2022 vollständig fertiggestellt sein, verkürzt sich der Zeitraum der Verpflichtung zur Fertigstellung auf den 31.12.2023. Eine frühere Fertigstellung/ Bezugsfertigkeit ist möglich.

Der Verkäufer ist an den vereinbarten Fertigstellungstermin nicht gebunden, wenn er durch die Ausführung von Sonderwünschen des Käufers oder durch sonstige Umstände, die ausschließlich der Käufer zu vertreten hat, nicht eingehalten werden kann. Witterungsbedingte Verzögerungen sowie Verzögerungen, die durch höhere Gewalt, Behördenauflagen oder durch Funde von geschichtlicher Bedeutung im Bebauungsbereich verursacht werden, sind von der Verkäuferin eben-

falls nicht zu vertreten. Im Übrigen wird auf § 3 des Kaufvertragsentwurfs verwiesen.

Die MENetatis Holding II GmbH als Betreiberin

Den Betrieb des Seniorenzentrums Kalbach übernimmt die MENetatis Holding II GmbH, welche das noch zu errichtende Seniorenzentrum gesamtflächig mit Pachtvertrag nebst 1. und 2. Nachtrag – jeweils vom 29.11./02.12.2021 – gepachtet hat.

Die MENetatis Holding II GmbH hat ihren Sitz in Bedburg unter der Geschäftsanschrift Adolf-Silverberg-Straße 34 a, 50181 Bedburg, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB 108160 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Frau Sandra Leps und Herrn Mathias Neumayer, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, vertreten.

Der Pachtvertrag

Mit der MENetatis Holding II GmbH wurde durch Vertrag vom 02.12.2021/29.11.2021 ein Pachtvertrag mit einer festen Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen.

Mit dem 1. Nachtrag zum Pachtvertrag haben die Parteien die Berechnung der Pacht modifiziert sowie eine pachtfreie Zeit (Pre-Opening) mit Rücksicht auf die Anlaufphase des Seniorenzentrums für die ersten neun vollen Monate vereinbart und mit dem 2. Nachtrag zum Pachtvertrag ist die Einrichtung des Seniorenzentrums geregelt worden (siehe „Pre-Opening-Kosten“).

Nach den pachtvertraglichen Vorgaben beginnt die Laufzeit des Pachtverhältnisses mit der Übergabe des Pachtgegenstandes. Unter der Voraussetzung, dass die Teilbaugenehmigung bis zum 31.03.2022 und die Baugenehmigung bis zum 31.07.2022 rechtsverbindlich erteilt werden – was bereits geschehen ist – und die öffentliche Erschließung bis zum 01.12.2022 fertiggestellt ist, ist die Übergabe frühestens zum 01.02.2023 und spätestens zum 31.07.2023 vereinbart. Die Verpächterin wird den Übergabetermin vier Monate vorher verbindlich schriftlich mitteilen. Die Parteien sind sich einig, dass der Übergabetermin auf den ersten Tag eines Kalendermonats fallen muss. Übergaben innerhalb eines Monats gelten mit Wirkung auf den 1. des Folgemonats. Die Pächterin ist jedoch berechtigt, eine Übergabe zwischen dem 01.12. und 31.01. zu verweigern.

In dem Pachtvertrag wurde eine zusätzliche Verlängerungsoption für die Pächterin von fünf Jahren vereinbart. Die Option muss dabei mindestens 12 Monate vor Ablauf der Festpachtzeit/Grundpachtzeit schriftlich ausgeübt werden. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Erklärung. Nach Ablauf der Pachtzeit wird das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Es kann in diesem Fall mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines jeden Jahres von beiden Seiten schriftlich gekündigt werden. Die Parteien werden jedoch spätestens 18 Monate vor Ende der festen Pachtzeit Verhandlungen über eine Verlängerung des Pachtvertrages aufnehmen.

Alle Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Zugang der Kündigung beim Vertragspartner ist durch eingeschriebenen Brief nachzuweisen.

Während der festen Laufzeit und im Falle der Optionsausübung während der verlängerten Laufzeit ist eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses beider Vertragsparteien nicht möglich, es besteht lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund. Ein solches außerordentliches Kündigungsrecht steht der Verpächterin insbesondere

dann zu, wenn der Pächterin die behördlich erforderliche Genehmigung zum Betreiben eines Seniorenpflegeheims entzogen oder teilweise entzogen worden wird oder falls die Pächterin mit mehr als drei Pachtzahlungen in Zahlungsrückstand gerät bzw. über das Vermögen der Pächterin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Der Pächterin steht ein außerordentliches Kündigungsrecht insbesondere zu, wenn der Pachtgegenstand durch Brand, höhere Gewalt oder sonstige Ursachen ganz oder zu einem wesentlichen Teil zerstört wird und eine Wiederherstellung durch die Verpächterin in angemessener Zeit unterbleibt.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe. Eine Kündigung durch die Pächterin kann nur durch einen Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit Mehrheit erfolgen. Der Pachtvertrag kann nur als Ganzes gekündigt werden. Im Falle der Beendigung des Pachtvertrages, gleich aus welchem Grund, soll die weitere Versorgung der betreuten Personen sichergestellt werden. Daher ist die Verpächterin verpflichtet, nach Beendigung des Pachtvertrages im Innenverhältnis sämtliche dann noch laufende Wohneraufnahmeverträge oder sonstigen Beherbergungsverträge oder

Mietverträge oder Anwartschaftsverträge mit allen Rechten und Pflichten zu übernehmen und unter Fortsetzung des Betriebes fortzusetzen oder zu verlangen, dass diese auf einen von ihm benannten Dritten übertragen werden, der den Betrieb weiter fortführt. Die heimrechtlichen Voraussetzungen hierzu hat die Verpächterin zu schaffen. Die zu diesem Zweck erforderlichen Unterlagen sind der Verpächterin von der Pächterin mit Beendigung des Pachtvertrages auszuhändigen.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat die Pächterin der Verpächterin des Gebäudes das Grundstück und – sofern noch vorhanden – das bei Pachtbeginn von der Verpächterin eingebrachte Inventar in einem der laufenden Instandhaltungspflicht entsprechenden Zustand zu übergeben.

Für die Gegenstände und technischen Anlagen, die der Pächterin vor und während der Dauer des Pachtvertrages nach § 8 des Pachtvertrages ersatzbeschafft hat, hat die Verpächterin bei Beendigung des Pachtverhältnisses einen Übernahmeanspruch. Sofern die Verpächterin von diesem Anspruch Gebrauch macht, ist die Pächterin verpflichtet, das Inventar und die technischen Anlagen zu übertragen. Ihr steht für diesen Fall ein Ersatzanspruch

für das übertragene Inventar und die technischen Anlagen in Höhe des Zeitwertes zu. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das übertragene Inventar und die technischen Anlagen zur Fortführung der Pflegeeinrichtung benötigt werden.

Die Pächterin pachtet das von den Käufern zu erwerbende Grundstück nebst noch zu errichtendem Gebäude nach der speziellen Nutzung als stationäres Pflegeheim mit betreutem Wohnen. Die Pächterin ist verpflichtet, den Pachtgegenstand zu dem vereinbarten Pachtzweck für die Dauer des Pachtvertrages ununterbrochen zu nutzen und ihren Betrieb unter Beachtung sämtlicher gesetzlicher Auflagen zu betreiben. Der Pachtgegenstand darf einer anderen Nutzung nur mit schriftlicher Genehmigung der Verpächterin zugeführt werden.

Die Nutzung des Seniorenzentrums erfolgt nach Maßgabe der dem Pachtvertrag als Anlage beigefügten Planunterlagen (Lageplan, Grundriss- und Ansichten-Pläne, Flächenberechnung, Baubeschreibung, Mietsicherheit (Bürgschaft) und Betriebskostenverordnung).

Änderungen des bestehenden Pachtvertrages, seine Aufhebung sowie die Wahrnehmung der sich aus dem

Pachtvertrag ergebenden Rechte der Verpächterin obliegen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie entscheiden hierüber durch Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit.

Der Erwerber bevollmächtigt in dem notariellen Kaufvertragsentwurf die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, sowie insbesondere den Verwalter selbst, alle vertraglichen Rechte und Pflichten des Käufers als künftigen Verpächter ab Eigentumsumschreibung für ihn auszuüben, und verpflichtet sich, sämtliche hierfür etwa noch erforderliche Mitwirkungshandlungen vorzunehmen. Bezüglich der Abstimmung in pachtrechtlichen Fragen sollen die notwendigen Entscheidungen durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft getroffen werden.

Hierzu verpflichtet sich der Käufer gegenüber der Eigentümergemeinschaft und verpflichtet sich, seine Rechtsnachfolger diesbezüglich ebenfalls zu verpflichten sowie diesen zu verpflichten, die Verpflichtung auf dessen Rechtsnachfolger zu erweitern.

Die Pächterin betreibt den Pachtgegenstand selbst auf eigene Kosten. Sie trägt neben der vereinbarten Pacht sämtliche Kosten, die durch die

Nutzung des Gebäudes und Grundstückes entstehen. Die von der Pächterin zu tragenden Kosten sind insbesondere solche, die mit der Bewirtschaftung, Verwaltung (ausgenommen der Kosten für die WEG und Sondereigentumsverwaltung), und Wartung des Grundstückes, Gebäudes und seiner Ausstattung zusammenhängen.

Betriebskosten sind die Kosten, die der Verpächterin durch das Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der jeweiligen Wirtschaftseinheit, zugehöriger Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen laufend und wiederkehrend entstehen und bei denen es sich um die Betriebskosten im Sinne der BetrKV handelt. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere im Sinne des § 2 BetrKV alle laufenden öffentlichen Abgaben, alle Kosten für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Heizung, Strom, Gas, und weitere Energieversorgung, alle Kosten der Verkehrssicherung innerhalb des Grundstücks, der Reinigung und Pflege der Wege und Außenanlagen, alle Kosten für die von der Verpächterin und Pächterin abzuschließenden Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Inventarversicherung sowie alle Kosten aus Wartungsverträgen für Einrichtungen und Anlagen (Kosten für erforderliche

wiederkehrende Prüfungen/Wartungen). Im Übrigen richtet sich die Kostentragung nach § 5 des Pachtvertrages.

Der Pächterin obliegt die Verkehrssicherungs- und Reinigungspflicht, insbesondere für das Gebäude, die Außenanlagen und die Zuwegungen, wie sie sich aus den einschlägigen Bestimmungen und städtischen Satzungen ergibt. Die Pächterin wird gemäß der Anlage 5 zum Pachtvertrag (Muster Bankbürgschaft) eine Bürgschaftserklärung auf erstes Anfordern durch eine in Deutschland zugelassene Bank oder Sparkasse bis zum Betrag 191.287,00 EUR einholen. Die Sicherheit wird als Bankbürgschaft gegeben. Sie dient zur Sicherung sämtlicher gegenwärtigen und zukünftigen, sich aus dem Pachtvertrag nebst etwaigen weiteren Nachträgen, aus einem diesen ergänzenden, ändernden, ersetzenden oder aufhebenden Vertrag oder aus sich etwa anschließenden Nutzungsverhältnissen oder aus sonstigen Gründen im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis oder seiner Beendigung ergebenden Zahlungsansprüchen der Verpächterin gegen die Pächterin, insbesondere der Zahlung der Pacht einschließlich späterer Pächterhöhungen, einer etwaigen Umsatzsteuer, der Nebenkosten, von Schadensersatz, der Nutzungsentschädigung, von Verzugs-

zinsen, der Kosten der Rechtsverfolgung etc. Im Übrigen wird auf Anlage 5 zum Pachtvertrag verwiesen. Dem Käufer wird empfohlen, sich bei der Verkäuferin zu informieren, ob die Bürgschaft bereits vorliegt.

Zur Sicherung der Ansprüche der Verpächterin auf Pacht und Nebenkostenvorauszahlung hat die Pächterin der Verpächterin zudem die gegen die jeweiligen Heimbewohner gerichteten Ansprüche auf Zahlung von Heimentgelt bis zur Höhe der darin enthaltenen investiven Kostenteile, also bezogen auf den Mietanteil im Pflegesatz, abgetreten.

Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

Der Grundbesitz, auf welchem das Seniorenzentrum in Kalbach errichtet wird, wird mit Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung des Notars Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim vom 10.06.2022, UR-Nr. 203/2022 nebst Nachtrag vom 20.10.2022 (UR-Nr. 335/2022), entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Aufteilungsplans in der Weise aufgeteilt und vollzogen, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum

an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Sondereigentumseinheit verbunden ist. Insgesamt werden bei dem Objekt 105 Sondereigentumseinheiten (88 Pflegeapartments und 17 betreute Wohnungen) geschaffen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Gemeinschaftsflächen.

Gemäß Nachtrag vom 20.10.2022 (UR-Nr. 335/2022) zur Teilungserklärung vom 10.06.2022 (UR-Nr. 203/2022) des Notars Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim ist den Sondereigentumseinheiten im Erdgeschoss mit Nrn. 89 bis 97 jeweils das Sondernutzungsrecht an der jeweils vor der jeweiligen Einheit befindlichen Terrassenfläche zugewiesen, wobei sich Umfang und Lage aus dem dem Nachtrag als Anlage beigefügten Grundrissplan „Erdgeschoss“ ergeben. Diese Sondernutzungsrechtsflächen sind jeweils mit „S“ sowie der zugehörigen Sondereigentumseinheitsnummer bezeichnet. Die hierfür erforderliche Teilung des Grundbesitzes in Sondereigentum ist grundbuchlich noch nicht vollzogen. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 25.03.2022 erteilt.

In Teil III Ziffer 2 der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten und

des Gemeinschaftseigentums als Seniorenwohnanlage bzw. Seniorenzentrum mit Wohneinheiten für Pflegeapartments und betreuten Wohnungen bestimmt worden. Das Grundstück samt Gebäude mit allen seinen Bestandteilen und Zubehör dient also einzig dem Betreiben eines Seniorenzentrums mit Wohneinheiten für Pflegeapartments und betreuten Wohnungen (Zweckbestimmung). Die Eigentümer verpflichten sich, alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Nutzung sowohl der Sondereigentumseinheiten als auch der Räume im Gemeinschaftseigentum möglichst reibungslos erfolgen kann und der Charakter als Seniorenzentrum mit Pflegeapartments und betreuten Wohnungen erhalten bleibt.

Senioren werden hier wie folgt definiert: Personen, die im Zeitpunkt des Bezugs der Anlage das 60. Lebensjahr bereits vollendet haben sowie deren Ehegatten und Lebenspartner ohne Rücksicht auf deren Alter. Der Verwalter ist jedoch berechtigt, auch jüngeren Personen die Nutzung zu gestatten, bei denen ein Pflege- und Betreuungsbedarf bereits besteht, insbesondere als Folge einer dauerhaften Krankheit. Die Einheiten dürfen nur von solchen Bewohnern in Gebrauch genommen werden, die aufgrund ihres Alters oder

aufgrund eines geistigen, seelischen oder körperlichen Gebrechens nicht mehr in der Lage sind, ihre täglichen Bedürfnisse eigenverantwortlich und selbstbestimmt zu befriedigen. Hierzu gehören insbesondere Personen, die betreuungsbedürftig im Sinne der heimrechtlichen Regelungen sind. Dies gilt jedoch nur so lange, solange die gesamte Anlage an einen einheitlichen Pächter zum Betreiben eines Pflegeheims vermietet bzw. verpachtet ist.

Der Erwerber muss nicht das 60. Lebensjahr vollendet haben. Der Erwerb der Sondereigentumseinheiten ist vielmehr ohne Altersbeschränkung möglich.

Die Nutzungsrechte der einzelnen Wohnungseigentümer hinsichtlich des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind entsprechend beschränkt. Das Recht zur Eigennutzung und zur Selbstvermietung bzw. -verpachtung durch die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten ist deshalb ausgeschlossen. Die einzelnen Eigentümer haben daher (faktisch) kein Recht, ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten bzw. zu verpachten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die von der Betreiberin ausgewählten Personen einwilligen.

Das heißt, eine Eigennutzung der jeweils zu erwerbenden Wohnungen allein aufgrund einer Eigentümerstellung scheidet damit (faktisch) aus.

Über eine andere Nutzung kann die Wohnungseigentümergeinschaft erst nach Ablauf des Pachtverhältnisses entscheiden. Hierzu bedarf es sodann einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit. Zuständig für den Abschluss, Änderungen sowie die Verwaltung des Pachtvertrages ist der jeweilige Sondereigentumsverwalter, der, soweit möglich, im Namen der Eigentümergeinschaft, hilfsweise aber auch im Namen der Eigentümer zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen bezüglich der Verpachtung berechtigt ist. Der Verwalter ist hierbei an die Weisungen der Eigentümergeinschaft gebunden. Die Verpachtung an zugelassene Endnutzer erfolgt durch die Betreiberin/Pächterin.

Die Gebrauchsregelung als einheitliche Seniorenresidenz wird durch eine Dienstbarkeit im gesetzlichen zulässigen Umfang gesichert werden. Sie soll sicherstellen, dass die Verpachtung an die Betreiberin auch im Falle eines Eigentümerwechsels (Rechtsnachfolge) einheitlich erfolgen kann. Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums durch den

Erwerber bedarf der Zustimmung des Verwalters; ausgenommen hiervon ist die Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer. Der Veräußerer kann jedoch nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

In Teil V Ziffer 1 der Teilungserklärung hat sich die Veräußerin (die teilende Eigentümerin) vorbehalten, in der Zeit solange sie noch Eigentümerin oder Miteigentümerin eines Sondereigentums ist, die Teilungserklärung und ggf. auch die Aufteilungspläne in folgendem Umfang zu ändern:

Änderungen der Zuordnung von Nebenräumen und Stellplätzen, Änderung der Miteigentumsanteile, Teilung und/oder andere Zuordnung von Sondereigentumseinheiten, Vereinigung mehrerer Einheiten, Unterteilung und/oder Vergrößerung/ Verkleinerung von Einheiten, Änderung der Raumaufteilung innerhalb von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Begründung oder andere Zuordnung sowie Änderung des Inhaltes von Sondernutzungsrechten, Umwandlung von Sondernutzungsrechten in Sondereigentum und umgekehrt, Änderungen infolge behördlicher Auflagen, ferner

durch evtl. Änderung der Wohnflächen bedingte Änderung von Miteigentumsanteilen oder der Kostentragungs- oder Stimmrechtsregelung.

Die teilende Eigentümerin behält sich daher das Recht vor, alle zur Änderung der Teilungserklärung nebst Nachtrag und der Aufteilungspläne erforderlich werdenden oder geeignet erscheinenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten zur Sicherung von nachbarrechtlichen Verhältnissen vorzunehmen. Sämtliche zukünftige Eigentümer und Erwerber haben die teilende Eigentümerin entsprechend bevollmächtigt. Die Vollmacht besteht, solange die Verkäuferin Inhaberin von vertragsgegenständlichem Wohnungseigentum ist. Sie erlischt mit dem Grundbuchvollzug der Übertragung des letzten veräußerten Wohnungseigentums. Die Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt als bedingungslos erteilt. Das Bedürfnis der vorbezeichneten Änderungen/ Eintragungen muss dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachgewiesen werden.

Der Kaufpreis

Der Kaufpreis untergliedert sich in drei Bereiche: Den Kaufpreis für den Anteil von Grund und Boden (3 %), den

Gebäudewert (93 %) sowie der Außenanlagen (4 %). Den an die Pächterin zu leistenden Einrichtungskostenzuschuss (siehe „Pre-Opening-Kosten“) trägt die Verkäuferin.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst die Kosten für das Sondereigentum und den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Beiträge zu Erschließungskosten i. S. d. BauGB und Anliegerbeiträge im Sinne des KAG für die Herstellung beitragspflichtiger Anlagen, die bereits errichtet sind oder noch erforderlich sind, sind im Kaufpreis enthalten und von der Verkäuferin bezahlt oder noch zu zahlen. Alle künftig nach Bezugsfertigstellung entstehenden Beiträge für die Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen hat der Käufer anteilig zu zahlen.

Im Kaufpreis sind nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen sind Kosten, Gebühren und Steuern, die durch Abschluss, die Durchführung und den Vollzug des Kaufvertrages entstehen, sowie Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer.

Etwaige Kosten, die durch Vertretung oder anwaltliche Beratung einer Partei entstehen, trägt jede Partei selbst.

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Erwerbspreises ist der Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen.

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen sind:

- a. Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und Vorliegen aller zu seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen.
- b. Die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den Käufer im Grundbuch.
- c. Sicherung der Freistellung des Vertragsobjektes von allen Belastungen und Beschränkungen, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen, soweit sie nicht nach der Kaufvertragsurkunde vom Käufer übernommen werden und mit zu übertragen sind. Sofern Globalgrundpfandrechte auf dem Grundbesitz eingetragen sind oder werden, ist die Lastenfreistellung gesichert, wenn dem amtierenden Notar die Freistellungsverpflichtung (§ 3 Abs. 1 MaBV) der Gläubigerin vorliegt, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung

der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzahlen. Diese Erklärung muss dem Käufer ausgehändigt sein.

- d. Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben gemäß § 3 der zuständigen Baugenehmigungsbehörde ist erteilt worden. Die Baugenehmigung wurde bereits mit Bescheid vom 12.05.2022 durch den Landkreis Fulda antragsgemäß erteilt, sodass diese Voraussetzung bereits erfüllt ist.

Der Kaufpreis ist in sieben Raten zu zahlen. Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten richtet sich gemäß dem Kaufvertragsentwurf vom 14.07.2022 entsprechend des tatsächlichen Bauablaufs nach dem folgenden Ratenzahlungsplan:

Rate – Leistung – Prozentsatz (von Hdt.)

1. – Nach Beginn der Erdarbeiten – 30,00 %
2. – Nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmerarbeiten – 28,00 %
3. – Nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung – 12,6 %
4. – Nach der Rohinstallation der Heizungs-, Elektro- und Sanitäranlagen – 6,3 %
5. – Nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten und des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten sowie nach Fertigstellung der Estricharbeiten – 8,4 %
6. – Nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten und nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe – 11,2 %
7. – Nach vollständiger Fertigstellung, zusätzlich 5 % Sicherheitseinbehalt aus der ersten Rate zu 1. Eine Schlussrechnung ist mit Rücksicht auf die Festpreisvereinbarung nicht erforderlich. Rein vorsorglich verzichtet der Käufer darauf. – 3,50 %
100 %

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 650m Abs. 2 und 3 BGB) hat die Verkäuferin bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes

ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Pauschal festpreises zu leisten. Nach dem Kaufvertragsentwurf wird die Sicherheitsleistung durch Einbehalt von 5 % der ersten Kaufpreisrate durch den Käufer geleistet. Das heißt, der Käufer zahlt im Ergebnis für die erste Rate nur 25 %.

Das Recht der Sicherheitsleistung erlischt mit dem Wegfall des Sicherungszweckes, also dann, wenn der Kaufgegenstand rechtzeitig ohne wesentliche Mängel hergestellt ist. Das heißt, die von der Verkäuferin an den Erwerber gestellte Sicherheit ist dann zurückzugeben bzw. der vom Käufer mit der ersten Rate einbehaltene Betrag wird mit der 7. Rate zur Zahlung fällig. Das heißt, mit der letzten Rate ist zudem der Sicherheitseinbehalt der ersten Rate in Höhe von 5 % zur Zahlung fällig.

Anstelle der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen kann die Verkäuferin in Höhe der jeweils fälligen Beträge dem Käufer oder dessen den Kaufpreis finanzierenden Gläubigerin ersatzweise eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV einer inländischen Bank oder Sparkasse, zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten

Vermögenswerte, auf seine Kosten zur Verfügung stellen. Die Übergabe der Bürgschaft von der Verkäuferin an den Käufer bzw. dessen Gläubiger erfolgt jeweils mit Rechnungsstellung. Die Bürgschaft ist sodann vom Käufer an die Bank zurückzugeben, sobald die Verkäuferin die Rückgabe verlangt, nicht aber bevor die vorgenannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind und der Bautenstand für die gezahlten Beträge gegeben ist.

Die vorgenannten Raten sind jeweils zur Zahlung fällig innerhalb von zehn Tagen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung der Bauträgerin (Verkäuferin) und Mitteilung des genauen Bautenstandes, sofern zu diesem Zeitpunkt die vorstehenden allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind oder ersatzweise die Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV vorliegt.

Der Kaufvertrag

Der Bundestag hat das Bauvertragsrecht reformiert. Nachdem der Gesetzesbeschluss des Bundestages (Gesetz zur Reform des Bauvertragsrecht, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren;

BT-Drs. 18/8486) den Bundesrat ohne inhaltliche Änderung passiert hat, gilt das neue Recht für alle Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden.

Die wesentlichen Änderungen des Bauvertragsrechts in Bezug auf Bauträgerverträge bestehen insbesondere in den Neuregelungen zur Abnahmefiktion, dem Schlussrechnungserfordernis, der Baubeschreibungspflicht nebst Pflicht zur Angabe des Fertigstellungszeitpunktes sowie der Vertragserfüllungssicherheit.

Alle Neuerungen wurden in den aktuell vorliegenden Vertragsentwürfen des Notars entsprechend berücksichtigt.

Der Erwerber und die Verkäuferin verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums.

Die Verkäuferin wird vor Übergabe sämtlicher Sondereigentumseinheiten an den Käufer, das Objekt an die Pächterin übergeben. D.h. das Objekt wird zunächst durch die Pächterin abgenommen. Erst danach erfolgt die Übergabe der Sondereigentumseinheiten an die einzelnen Käufer.

Die Verkäuferin wird nach Fertigstellung des Sondereigentums mit einer

Frist von mindestens 14 Tagen zur Abnahme auffordern. Erscheint der Käufer zu diesem Termin nicht, so setzt ihm die Verkäuferin eine weitere Frist von mindestens 12 Tagen zur Abnahme. Erscheint der Käufer auch dann nicht, gilt das Bauwerk als abgenommen, wenn der Käufer die Abnahme nicht innerhalb der Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat; § 640 Abs. 2 BGB. Diese Abnahmeoption tritt nur dann ein, wenn die Verkäuferin den Käufer zusammen mit den Anforderungen zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hingewiesen hat.

Auch nach den Neuregelungen zum Bauvertragsrecht (siehe „Der Kaufvertrag“) hat der Käufer gemäß § 650g Abs. 1 Satz 1 BGB auf Verlangen der Verkäuferin an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes der Werkleistungen mitzuwirken, wenn der Erwerber die Abnahme wegen Mängel verweigert. Bleibt der Käufer dem Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann die Verkäuferin die Zustandsfeststellung gemäß § 650g Abs. 2 Satz 1 BGB auch einseitig vornehmen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Käufer infolge eines Umstandes fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er

dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Ist ein offenkundiger Mangel in der Zustandsfeststellung nicht enthalten, gilt die Vermutung, dass dieser Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden ist und somit vom Käufer zu vertreten ist.

Die Abnahme des Sondereigentums führt zur Übergabe des Kaufgegenstandes. Das Gemeinschaftseigentum ist unverzüglich nach vollständiger Fertigstellung, ggf. auch zusammen mit dem Sondereigentum, abzunehmen. Hierbei wird die Verkäuferin das Gemeinschaftseigentum an die Pächterin übergeben. Die Abnahme zwischen Käufer und Verkäuferin erfolgt sodann nach den vorstehenden Regelungen für das Sondereigentum.

Wegen geringfügiger Nachbesserungsarbeiten kann der Käufer die Abnahme nicht verweigern. Sämtliche noch ausstehenden Leistungen sowie die sichtbaren Mängel werden in einem von beiden Seiten zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll festgehalten.

Besitz und Nutzungen gehen mit der Übergabe auf den Käufer über. Ab Übergabe bzw. im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben,

die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Der Käufer tritt ab Besitzübergang in alle Rechte und Pflichten ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat seine Rechtsnachfolger in diese Rechtsverhältnisse eintreten zu lassen. Außerdem entsteht ab Besitzübergang die Pflicht zur Zahlung des Wohngeldes. Weiterhin entsteht das Stimmrecht des Käufers in der Eigentümergemeinschaft.

Der Neubau des Seniorenzentrums in Kalbach ist noch nicht fertiggestellt. Mit dem Bau ist jedoch bereits im Mai 2022 begonnen worden. Die Verkäuferin als derzeitige Verpächterin hat sich im Pachtvertrag gegenüber der Pächterin verpflichtet, das Objekt frühestens am 01.02.2023, spätestens jedoch am 31.07.2023 („Übergabefrist“) zu übergeben. Gegenüber den Erwerbern verpflichtet sich die Verkäuferin – laut aktuellem Kaufvertragsentwurf – den Kaufgegenstand bis zum bis spätestens zum 31.03.2024 fertigzustellen und an den Käufer zu übergeben. Sollte die endgültige Erschließung bis zum 01.12.2022 vollständig fertiggestellt sein, so verkürzt sich der Zeitraum der

Verpflichtung zur Fertigstellung auf den 31.12.2023.

Für die Einhaltung des Fertigstellungstermins wird vorausgesetzt, dass die Bauausführung nicht von der vom Käufer genehmigten Ausführungsplanung und den ansonsten maßgeblichen Baubeschreibungen abweicht. Die Verkäuferin ist an den vereinbarten Fertigstellungstermin nicht gebunden, wenn er durch die Ausführung von Sonderwünschen des Käufers oder durch sonstige Umstände, die ausschließlich der Käufer zu vertreten hat, nicht eingehalten werden kann. Die Verkäuferin wird in diesem Fall dem Käufer unter Berücksichtigung des angemessenen Zeitmehraufwandes den voraussichtlichen Zeitpunkt der vollständigen Herstellung schriftlich ankündigen. Auf Verlangen der Verkäuferin hat der Käufer bei der schriftlichen Festlegung des jeweiligen voraussichtlichen Fertigstellungstermins mitzuwirken. Witterungsbedingte Verzögerungen sowie Verzögerungen, die durch höhere Gewalt, Behördenauflagen oder durch Funde von geschichtlicher Bedeutung im Bebauungsbereich verursacht werden, sind von der Verkäuferin ebenfalls nicht zu vertreten. Die vorstehende Vereinbarung entbindet den Käufer nicht von seiner Pflicht, dem Verkäufer eine Nachfrist

zur Erfüllung zu setzen. Zu Änderungen der Art der Bauausführung, der vorgesehenen Baustoffe und der Einrichtungsgegenstände ist die Verkäuferin berechtigt und behält sich diese vor, soweit sich diese technisch oder aufgrund behördlicher Forderungen als notwendig erweisen und damit keine Wertminderung verbunden ist. Der Pauschalpreis ändert sich dadurch nicht. Geringfügige Abweichungen von den in den Bauplänen angegebenen Wohn- und Nutzflächen nach unten, haben, sofern sie 3 % nicht überschreiten, keinen Einfluss auf den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis oder auf den sonstigen Vertragsinhalt und werden somit käuferseits zugelassen. Dies gilt jedoch nur, soweit und solange auch die Betreiberin wegen der Flächenabweichung keine Ansprüche geltend macht.

Nach dem aktuell vorliegenden Vertragsentwurf des Notars (Stand: 14.07.2022) haftet die Verkäuferin jedem Käufer gegenüber für Sachmängel hinsichtlich des Bauwerks nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sachmängel sind dabei nur solche Mängel, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Die Sachmängelrechte erstrecken sich daher nicht auf Schäden, die durch normale Abnutzung entstehen,

insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch die laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Klargestellt wird seitens der Verkäuferin, dass die technische Bau- und Leistungsbeschreibung keine Garantieerklärung darstellt, sondern eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des zu errichtenden Bauwerks ist. Der Käufer kann dementsprechend regelmäßig zunächst nur Nacherfüllung verlangen.

Laut Kaufvertragsentwurf tritt die Verkäuferin ihre abtretbaren Sach- und Rechtsmängelansprüche gegen am Bau beteiligte Unternehmer, Architekten, Ingenieure und sonstige Personen an den Käufer bzw. bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum an die Eigentümergemeinschaft ab.

Die Abtretung ist ausdrücklich aufschiebend bedingt für den Fall, dass von der Verkäuferin (z.B. infolge Vermögenslosigkeit) kein oder kein vollständiger Ersatz zu erlangen ist oder diese mit ihren entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und diesen trotz schriftlicher Mahnung nicht nachgekommen ist.

Eine Haftung wegen Sachmängeln am Grundstück ist ausgeschlossen außer für den Fall, dass das Gebäude auf dem Grundstück nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder die Beschaffenheit des Grundstückes zu Sachmängeln am Bauwerk führt. In diesen Fällen gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Verkäuferin schuldet dabei keine bestimmte Fläche des Grundstücks. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, nicht bekannt sind.

Die Verkäuferin schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden. Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Käufers wegen etwaiger altrechtlicher Dienstbarkeiten und Baulasten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm von solchen Belastungen nichts bekannt ist, möglicherweise aber noch eine Baulast zum Zwecke der Vereinigung der vorbezeichneten Grundstücke eingetragen wird.

Von den vertraglichen Rechts- und Anspruchsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz. Hinsichtlich Schadensersatzansprüche bleibt überdies die Haftung für grob

fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Zudem gelten die oben beschriebenen Einschränkungen nicht, wenn die Verkäuferin einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitsgarantie übernommen hat.

Die Gewährleistungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt fünf Jahre, für Arbeiten am Grundstück sowie etwaige Einrichtungsgegenstände beträgt diese Frist zwei Jahre. Mit dem Tag der Abnahme für das Gemeinschaftseigentum beginnt die diesbezügliche Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu laufen.

Die Pre-Opening-Kosten

Für die Betreiberin eines Seniorenzentrums (hier die MENetatis Holding II GmbH) fallen im Zuge der Eröffnung des Hauses Vorlaufkosten an. Ähnlich wie bei Hotels, Kongresszentren, Ferienanlagen oder Kliniken ist die Betreiberin in der ersten Betriebsphase mit dem Problem konfrontiert,

dass hohen Anlaufkosten zunächst keine Vollauslastung gegenübersteht. Es dauert erfahrungsgemäß ca. 12 bis 18 Monate, bis der Betrieb seine wirtschaftliche Auslastung erreicht.

Die Anlaufverluste, die bis zur Vollauslastung entstehen, werden Pre-Opening-Kosten genannt. Um der Betreiberin in Bezug auf diese Vorlaufkosten entgegenzukommen und ihr den Anlauf ihres Unternehmens zu erleichtern, ist es üblich, der Betreiberin seitens der Eigentümer zu Beginn des Pachtverhältnisses vertragliche Vergünstigungen einzuräumen.

Im Rahmen des 1. Nachtrags zum Pachtvertrag ist der Pächterin eine pachtzinsfreie Zeit nach Beginn des Pachtverhältnisses von 9 Monaten eingeräumt worden. D.h. die Pächterin ist erst ab dem 10. Monat nach Beginn des Pachtverhältnisses verpflichtet, die geschuldete Pacht zu begleichen. Die Verkäuferin übernimmt jedoch gemäß dem Kaufvertragsentwurf die Pachtzahlung für die letzten 3 Monate vorstehender pachtfreier Zeit. Somit erhält der Käufer lediglich in den ersten sechs Monaten ab Übergabe des Kaufgegenstandes an ihn keine anteiligen Pachtzinsen.

Im Rahmen des 2. Nachtrages zum Pachtvertrag ist der Pächterin die Verpflichtung zur Ausstattung des Seniorenzentrum auferlegt worden. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung erhält diese einen Einrichtungskostenzuschuss, welcher laut Kaufvertragsentwurf von der Verkäuferin geleistet wird.

Die Abwicklung des Kaufvertrages

Der Kaufvertrag mit den Erwerberrn ist formbedürftig, das heißt, er muss von einem amtlich bestellten Notar beurkundet werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Käufer ihre Kaufabsicht in Form eines bindenden unwiderruflichen Kaufangebotes an die Carestone Projekt I GmbH notariell beurkunden. Jeder Käufer beurkundet hierzu bei dem Notar Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim oder einem Notar seines Vertrauens das unwiderrufliche Kaufangebot.

Die Carestone Projekt I GmbH wird dieses Kaufangebot ebenfalls in notarieller Form binnen einer Frist von längstens vier Wochen ab Beurkundung des Kaufvertragsangebotes annehmen und damit den Kaufvertrag für beide Parteien rechtsverbindlich abschließen. Mit Ablauf der Vier-Wochen-Frist erlischt das Angebot von selbst, ohne dass es eines Widerrufs bedürfte.

Jeder zukünftige Käufer erhält mindestens 14 Tage vor Beurkundung des Kaufvertrags eine Abschrift folgender Unterlagen:

- Kaufvertragsentwurf nebst Grundlagenurkunde
- Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und Nachtrag

Dem Kaufvertragsentwurf wird die Grundlagenurkunde vom 10.06.2022 (UR-Nr. 204/2022) nebst folgenden Anlagen beigelegt:

Anlage Vollmacht vom 09.02.2022 UVZ-Nr. 251/2022 des Notars Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover

Anlage 1 Baubeschreibung vom 05.10.2021

Anlage 2 Pachtvertrag vom 29.11.2021/02.12.2021 mit Anlagen 1, 2, 3.1, 3.2 und 5 (mit Ausnahme der Anlage 4 „Baubeschreibung“) nebst Nachträgen Nrn. 1 und 2 vom 29.11./02.12.2021

Anlage 3 Baugenehmigung vom 12.05.2022 in Textteil

Anlage 4 Verwaltervertrag (WEG) vom 24.05.2022

Der Teilungserklärung vom 10.06.2022 (UR-Nr. 203/2022) werden folgende Anlagen beigelegt:

Anlage Vollmacht vom 09.02.2022 UVZ-Nr. 251/2022 des Notars Dr. Andreas C. Brinkmann, Hannover

Anlage 0.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit den Flurstücken 130/11, 131/16 und 131/11

Anlage 0.2 Anschreiben vom 22.03.2022 nebst Umlegungsplan vom 07.03.2022

Anlage 0.3.1 Auszug aus dem Grundbuch von Mittelkalbach Blatt 1615

Anlage 0.3.2 Auszug aus dem Grundbuch von Mittelkalbach Blatt 1151

Anlage 0.3.3 Auszug aus dem Grundbuch von Mittelkalbach Blatt 1162

Anlage 0.3.4 Auszug aus dem Grundbuch von Mittelkalbach Blatt 1549

Anlage 1 Miteigentumsaufstellung

Anlage 2 Liegenschaftsplan, Aufteilungspläne (in Format DIN A 4 und jeweils nachfolgend DIN A 3), Ansichten, Schnitte

Anlage 3 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.03.2022 im Textteil

Anlage 4 Tabellarische Auflistung der Sondereigentumseinheiten mit Flächenaufstellung und Miteigentumsanteilen

Anlage 5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Dem Nachtrag vom 20.10.2022 (UR-Nr. 335/2022 des Notars Peter Pfeiffer mit Amtssitz in Hildesheim) zur Teilungserklärung werden folgende Anlagen beigelegt:

Anlage Grundrissplan „Erdgeschoss“ (Sondernutzungsrechtsplan)

Der Miet- / Pächtertrag

Solange und soweit der Betrieb des Seniorenzentrums in Kalbach auf der Grundlage eines Generalpachtvertrages durch eine einheitliche Betreiberin/Pächterin erfolgt, sind nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung alle betreffenden Sondereigentümer an der aus der Verpachtung der Sondereigentumseinheiten und der Infrastruktur erzielten Pacht unabhängig von der Kalkulation des Betreibers allein nach dem Verhältnis der auf die Sondereigentumseinheiten entfallenden Miteigentumsanteile beteiligt. Auf die Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten kommt es daher nicht an.

Der Verwalter wird die Erträge aus dem Pachtvertrag einziehen. Nach Abzug der laufenden monatlichen Instandhaltungsrücklage, der WEG-Verwaltergebühren und sonstiger Kosten, die nicht auf die Betreiberin umzulegen sind (z.B. Kontoführungsgebühren, Kosten für Eigentümerversammlungen, pächterseitig nicht übernommene Instandhaltungskosten) wird die Pachteinnahme den einzelnen Eigentümern gutgeschrieben.

Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die von der Betreiberin zu zahlende Pacht durch

eine Wertsicherungsklausel im Pachtvertrag an den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2015=100) gekoppelt. Steigt oder fällt dieser Index nach Ablauf einer Sperrfrist von drei Jahren gegenüber dem Datum des Ablaufs der Sperrfrist um mehr als 10 %, so reduziert oder erhöht sich die Pacht in einem Verhältnis von 60% der Indexveränderung. Gleiches gilt bei jeder weiteren Indexänderung nach der jeweils letzten Pachterhöhung um mehr als 10 %. Die Änderung der Pacht tritt jeweils für den Monat ein, der dem Monat der Bekanntgabe der Pachtänderung folgt.

Da die Anpassung frühestens nach drei Jahren und dann erst jeweils nach Erreichen eines bestimmten Indexstandes erfolgt und die Pachtzinsänderung nur zu 60 % vorgenommen wird, gewährleistet sie keinen vollen Inflationsausgleich. Die vereinbarte Wertsicherung der Pacht stellt jedoch eine rechtlich sichere Basis dar, um eine angemessene Anpassung durchführen zu können.

Die WEG-Verwaltung

Bei einem Objekt wie dem Seniorenzentrum in Kalbach ist für die Eigentümer eine umfassende und sachkundige Verwaltung noch wichtiger, als für die

Eigentümer einer "normalen" Wohnanlage. Anders als bei traditionellen Wohnungseigentümergeinschaften wird hier – solange die gemeinsame Nutzung als Seniorenzentrum fortbesteht – auch das Interesse der Sondereigentümer wahrgenommen. Ebenso gilt es hier darüber hinaus noch, das Verhältnis der Eigentümer zur Betreiberin zu begleiten und zu überwachen.

Für einen Zeitraum von drei Jahren beginnend mit dem ersten Tag des Monats, der auf den Tag des Besitzübergangs des ersten Erwerbs nach Teilung folgt, wird die WH Verwaltungsgesellschaft mbH mit besonderem Beschluss zum WEG-Verwalter bestellt.

Die WH Verwaltungsgesellschaft mbH ist geschäftsansässig in Steinriede 14, 30827 Garbsen und im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HRB 208620 eingetragen. Sie wird durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Stolle Benjamin, Herrn Harald Senftleben und Herrn Sandro Pawils, jeweils mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen, vertreten. Der Verwaltervertrag wurde zwischen dem Verwalter und der künftigen Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Carestone Projekt I

GmbH, am 24.05.2022 geschlossen. In ihn tritt der Käufer gemäß Kaufvertrag mit Besitzübergang des Kaufgegenstandes ein.

Die Verwaltergebühr wird monatlich für jede Wohnungs-/Teileigentums-einheit Euro 30,00 inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, voraussichtlich 19 %, betragen. Die Vergütung umfasst dabei die normale Verwaltertätigkeit mit allen Auslagen (Porto, Telefon-/Telefaxgebühren, Personalkosten des Verwalters etc.) sowie Kosten für die Teilnahme an der jährlichen Eigentümerversammlung und etwaige Nachfolgeversammlungen. Löhne, Sozialaufwand und Nebenkosten für Personen, die in der Hausanlage beschäftigt sind (Hausmeister, Gärtner, Putzpersonal und sonstige) sind jedoch nicht enthalten.

Da mit der Zeit die Kosten insgesamt und somit die Kosten des Verwalters steigen, ist der Verwalter berechtigt, eine Erhöhung der Verwaltergebühr zu verlangen, wenn sie nicht mehr zur Durchführung einer geordneten, den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreicht. Dabei dient der sich aus § 26 in Verbindung mit § 41 Abs. 2 der II. Betriebskostenverordnung ergebende Bruttogebührensatz für Verwaltungskosten als Vergleichs-

Anpassungs- und Höchstmaßstab für Vergütungsverhandlungen mit dem WEG-Verwalter. Ändert sich dieser Wert gegenüber der letzten Vergütungsvereinbarung mit dem WEG-Verwalter nicht und verlangt der WEG-Verwalter dennoch eine höhere Vergütung, muss er dies besonders begründen.

Aufgabe des Verwalters ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des WEG (nunmehr § 27), der Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie den Regelungen des BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung.

Nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung ist der Verwalter insbesondere befugt, mit Wirkung für alle Miteigentümer die zur Durchführung der zu Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Verträge und die in diesem Vertrag genannten Versicherungen abzuschließen, auch ohne WEG-Beschluss Ansprüche der Gemeinschaft aller Art gegen einzelne Miteigentümer oder Dritte gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen, sofern im Einzelfall kein anders lautender WEG-Beschluss gefasst wird, alle Zahlungen und Leistungen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen,

entgegenzunehmen und zu bewirken, das (Treuhand)Konto der Sondereigentümergeinschaft, auf welches die Pacht zu fließen hat, zu verwalten und die Verteilung der Pacht an die Eigentümer vorzunehmen, die Eigentümergeinschaft sowie die einzelnen Eigentümer in sämtlichen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten, die Eigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten zu vertreten, die den Bestand, die Durchführung, Verwaltung, Änderung und/oder Beendigung des Pachtvertrages betreffen oder die die Verlängerung oder den Neuabschluss eines Pachtvertrages mit einem einheitlichen Betreiber für das gesamte Seniorenzentrum betrifft.

Der Verwalter ist jedoch an die Weisungen der Eigentümergeinschaft gebunden. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter zur Legitimation im Rechtsverkehr eine Verwaltervollmacht zu erteilen. Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit.

Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes seinem Rechtsnachfolger den Eintritt in die bestehenden Rechtsverhältnisse zum Stande der Weiterveräußerung aufzuerlegen mit

der Maßgabe gleicher Weiterverpflichtung bei Folgeveräußerung.

Die Wartung/Instandhaltung/ Instandsetzung

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Eigentümergeinschaft, für die Bereiche des Gemeinschaftseigentums Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung zu ergreifen. Gleiches gilt für die Sondereigentümer im Bereich des Sondereigentums.

Im Rahmen des Pachtvertrages mit der Betreiberin des Seniorenzentrums in Kalbach wurde ein Teil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Betreiberin bzw. Pächterin auferlegt. Der Verpächterin obliegen die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach. Dabei ist unter „Dach“ die Dachkonstruktion einschließlich der Eindeckung, Isolierung sowie aller zugehörigen Klempnerarbeiten einschließlich aller Vor- und Nebendächer und unter „Fach“ alle tragenden Teile des Gebäudes wie Fundamente, Decken, tragende Wände, die Treppenkonstruktion ohne Bodenbeläge und Geländer, Fassadenelemente ausgenommen Verglasung, Schornsteine sowie alle von der Verpächterin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen in Wänden und Böden und im Untergrund einschließ-

lich Lüftungsanlagen zu verstehen. Sonstige Instandhaltungen, Instandsetzungen, Wartungsarbeiten und Schönheitsreparaturen des gesamten Pachtgegenstandes inklusive der ordnungsgemäßen Pflege der Grün- und Außenanlagen übernimmt die Pächterin auf ihre Kosten.

Der Betreiberin obliegt es demnach insbesondere, alle technischen Einrichtungen auf ihre Kosten zu betreiben, zu unterhalten und einschließlich der Wartung instandzuhalten und instandzusetzen. Sie wird für alle Anlagen und Einrichtungen, die eine regelmäßige Wartung erfordern – insbesondere die Aufzuganlagen, sowie die zentralen Anlagen der Haustechnik, insbesondere der Heizung und Lüftungsanlagen –entsprechende Wartungsverträge auf ihre Kosten abschließen, sie selbst durchführen oder durch eine Tochtergesellschaft durchführen lassen. Die Kosten für erforderliche, wiederkehrende Prüfungen/Wartungen sind von der Pächterin zu übernehmen.

Die Verpächterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Abwendung drohender Gefahr oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, jederzeit – jedoch unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange der Pächterin – vornehmen.

Die Instandhaltungsrücklage

Das Seniorenzentrum in Kalbach wird komplett neu errichtet. Die Eigentümer profitieren also im Verlauf der ersten fünf Jahre von den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften des BGB, falls Mängel am Bauwerk auftreten sollten. Es entspricht Erfahrungswerten, dass bei Neubauten in den ersten Jahren keine großen Reparaturen an den wesentlichen Teilen des Bauwerkes vorgenommen werden müssen.

Dennoch empfiehlt es sich auch schon frühzeitig eine (allerdings vergleichsweise geringe) Instandhaltungsrücklage für die Eigentümergeinschaft anzusparen, um auf notwendige Reparaturen vorbereitet zu sein. Diese dient dann auch als Rücklage für die kommenden Jahre.

Grundsätzlich liegt es im Ermessen der künftigen Eigentümer, wie hoch sie diese Rücklage ausstatten wollen. Nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) soll darüber alljährlich im Zusammenspiel mit dem Verwalter der Anlage ein eigener Beschluss der Eigentümergeinschaft getroffen werden. Sollte ein Sondereigentümer seine Sondereigentumseinheit veräußern, kann der Veräußerer nicht die Auseinandersetzung des Verwaltungsvermögens verlangen.

Das heißt, der auf den veräußernden Sondereigentümer betreffende Anteil des Verwaltungsvermögens, insbesondere der Instandhaltungsrücklage, wird nicht aus- oder zurückbezahlt.

Versicherungen

Das Objekt wird während der Pachtzeit im branchenüblichen, versicherbaren Umfang versichert. Folgende Versicherungen sind dabei von der Pächterin auf eigene Kosten abzuschließen: Gebäudeversicherung, Leitungswasser, extended coverage; Elementarschäden; Feuerversicherung, Sturmversicherung und Leitungswasserversicherung für den Inhalt des Gebäudes; Haus- und Grundhaftpflichtversicherung (bis hierhin erfolgt der Abschluss der Versicherungen im Namen der Verpächterin soweit es sich nicht um Eigentum der Pächterin handelt); Einbruch-Diebstahlversicherung einschließlich Vandalismus; Betriebsunterbrechungsversicherung von mindestens 15 Monaten; Betriebshaftpflichtversicherung.

Steuerliche Erläuterungen

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf den Steuergesetzen und der Rechtsprechung sowie den einschlägigen Erlassen und der Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung

des Prospektes. Bei der steuerlichen Betrachtung wird im Übrigen davon ausgegangen, dass der Käufer und Vermieter des Pflegeapartments bzw. der betreuten Wohnung eine natürliche Person ist, die in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Wird die Investition im Betriebsvermögen gehalten, sind die nachfolgenden Ausführungen teilweise nicht übertragbar. Die nachfolgenden Ausführungen verstehen sich nicht als steuerliche Beratung, weshalb die individuellen steuerlichen Auswirkungen in jedem Fall mit einem Steuerberater abgestimmt werden sollten.

Die Einkommensteuer

• Einkunftsart

Der Käufer als Vermieter unterliegt als natürliche Person in Deutschland der Einkommensteuer. Vermietet der Käufer sein Sondereigentum (Pflegeapartment/Wohnung), so erzielt er gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 EStG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG Mieteinnahmen, die der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzurechnen sind. Guthabenzinsen aus der verzinslichen Anlage der Instandhaltungsrücklage stellen nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 EStG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

• Einkünfte-Ermittlung

Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte bilden die der Gemeinschaft der Eigentümer im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen (§ 8 EStG) abzüglich der Werbungskosten (§ 9 EStG). Die Einnahmen bzw. Werbungskosten sind steuerlich grundsätzlich zum Zeitpunkt der Vereinbarung bzw. der Verausgabung bei der Gemeinschaft der Eigentümer zu berücksichtigen (§ 11 EStG), unabhängig davon, wann der Eigentümer selbst die Mieteinnahmen erhält.

Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung etwaiger Werbungskosten ist das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht. Diese liegt vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten während der Dauer der Vermögensnutzung erzielt wird.

Für die Bejahung der Überschusserzielungsabsicht ist es daher erforderlich, dass die Gesamtmiet-/pachteinnahmen die geltend gemachten Werbungskosten (u.a. Betriebs-, Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die Schuldzinsen) vor Beendigung der Vermögensnutzung übersteigen. Wird die Immobilie veräußert, bevor

ein Totalüberschuss erzielt wurde, muss mit einer besonderen Überprüfung der Einkünfte-Erzielungsabsicht gerechnet werden. Dies ist insbesondere in den Fällen zu berücksichtigen, in denen der Kauf des Pflegeapartments bzw. der Wohnung ganz oder teilweise fremdfinanziert wird. In diesem Fall erhöhen die Finanzierungskosten die Werbungskosten. Insbesondere in diesen Fällen wird dringend geraten, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen, der den individuellen Sachverhalt auf seine steuerlichen Folgen hin untersucht.

Die Anschaffungskosten für die Pflegeapartments und die Wohnungen, sowie für die anteiligen Gemeinschaftsanlagen, werden – abzüglich der auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten – entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudekaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten ein. Zusätzlich werden die Anschaffungskosten für das Inventar bei den Pflegeapartments – soweit bestimmbar – entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 1 EStG linear mit jährlich 10 % abgeschrieben. Im Jahr der Bezugsfertigkeit kann die Abschreibung gemäß

§ 7 Abs. 4 EStG (Gebäudeabschreibung) zeitanteilig mit 1/12 je Monat steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG auch für die Abschreibung auf das Inventar.

Zu den laufenden Werbungskosten zählen u. a. die Kosten der WEG- und Mietverwaltung sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die an das Kreditinstitut zu entrichtenden Schuldzinsen.

Sollten insbesondere durch eine Fremdfinanzierung des Kaufpreises steuerliche Verluste entstehen, können diese mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Verluste können ggf. rück- bzw. vorgetragen werden.

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des Pflegeapartments bzw. der Wohnung sind nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 22 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG nach einer Haltedauer von zehn Jahren (sog. Spekulationsfrist) steuerfrei. Bei einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist wäre der Veräußerungsgewinn zu versteuern. Dieser errechnet sich nach § 23 Abs. 3 Satz 1 EStG aus der Differenz zwischen dem Veräußerungs-

preis und den Anschaffungskosten vermindert um die geltend gemachten Abschreibungen, soweit diese bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind.

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von Grundstücken unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer beträgt 6 % des Kaufpreises und ist entsprechend der kaufvertraglichen Regelung durch den Käufer zu tragen.

Umsatzsteuer

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken stellen gemäß § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfreie Leistungen dar. Der Käufer/Vermieter kann nicht nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren, wenn die Betreiberin, die MENetatis Holding II GmbH, die angemieteten Räume ausschließlich für steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 16 k UStG verwendet, welche den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Käufer/Vermieter kann dann die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.

Die möglichen Änderungen der Steuergesetzgebung

Die derzeit gültigen Steuergesetze können jederzeit durch den Gesetzgeber

geändert werden. Änderungen in der Finanzrechtsprechung oder der Verwaltungsauffassung können dazu führen, dass – innerhalb des gesetzlichen Rahmens – steuerliche Vorschriften anders angewendet werden. Die dargestellte steuerliche Behandlung von Immobilien, im Speziellen eines vollstationären Pflegeheims kann sich daher im Hinblick auf die Langfristigkeit der Veranlagung – sowohl nachteilig, als auch zum Vorteil des Anlegers – verändern. Steuerliche Vorteile sollten daher keine entscheidende Grundlage für die Kaufentscheidung darstellen.

Chancen und Risiken

Wie jede Anlageform ist die Investition in Immobilien sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen stark komprimierten allgemeinen Überblick über die Vor- und Nachteile eines Immobilienkaufs, soweit hierzu nicht bereits an den maßgeblichen Stellen Stellung genommen wurde, ersetzen jedoch nicht die eigenständige Prüfung durch den Käufer. Diesem wird die Einholung einer fachkundigen Beratung empfohlen.

Wertentwicklung/Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet sowie krisensicherer als z.B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Langfristig kann der Immobilienmarkt teilweise erheblichen Schwankungen unterliegen. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind u.a. Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Zur Lage wurde ausführlich im vorstehenden Teil dieses Exposés Stellung genommen.

Für die Wiederverkäuflichkeit ist zu bewerten, dass ein neu zu errichtendes Gebäude regelmäßig dem aktuellen Stand der Technik entspricht und damit kurz- und mittelfristig mit keinen meist recht teuren Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden muss. Dennoch sind zusätzliche Kosten für z.B. notwendige Reparaturen oder bauliche Veränderungen nicht auszuschließen.

Die Rentabilität der hier im Speziellen angebotenen Immobilie ist nicht nur abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen

Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an Pflegeapartments und betreuten Wohnungen dürfte demnach in Zukunft eher steigen. Weiterhin ist am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an Pflegeapartments und betreuten Wohnungen bekannt.

Bonitätsrisiko

Wie bei jedem Vertragsabschluss spielen auch bei der Investition in Immobilien u.a. die Seriosität und Liquidität der Vertragspartner eine wesentliche Rolle. Hinsichtlich des gegenständlichen Objekts sind insbesondere die Verkäuferin sowie die Pächterin, die die Immobilie dauerhaft betreiben soll, zu durchleuchten.

• Carestone Projekt I GmbH

Die Carestone Projekt I GmbH ist bereits unter der Rubrik „Verkäuferin“ vorgestellt worden. Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Diese sind nicht immer vorher absehbar und können sowohl vorübergehend als auch dauerhaft bestehen. Sollte es zu Bonitätsproblemen der Carestone Projekt I GmbH kommen, sind die Käufer grundsätzlich durch die vereinbarte Art der Kaufpreiszahlung in sieben Raten nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung

(MaBV) so abgesichert, dass bereits mit Zahlung der ersten Kaufpreisrate der lastenfreie Eigentumserwerb im Grundbuch durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung abgesichert ist. Im Falle eines finanziellen Ausfalles der Carestone Projekt I GmbH geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

Weiterhin wird aufgrund der vorstehenden Art der Kaufpreiszahlung gewährleistet, dass der Käufer Zahlungen jeweils nur für bereits erbrachte Bauleistungen vorzunehmen hat. Zwar entspricht letztlich der jeweils geleistete Kaufpreisanteil in der Regel nicht genau dem Wert der bisher erbrachten Bauleistungen, jedoch wird der Käufer durch dieses Vorgehen insoweit geschützt, als dass dieser nicht mit seiner gesamten Zahlungsverpflichtung in – stets mit einem gewissen Risiko verbundenen – Vorleistung treten muss. Vielmehr geht die Carestone Projekt I GmbH als Bauträgerin in Vorleistung. Auch wird regelmäßig ein Einbehalt von 5 % des Kaufpreises als Sicherheit bei der ersten Kaufpreisrate vorgenommen. Bei einer dauerhaften Zahlungsunfähigkeit der Carestone Projekt I GmbH im Laufe der Bauarbeiten entstehen zum Teil

nicht unerhebliche Schadensersatzansprüche des Käufers gegenüber der Carestone Projekt I GmbH, welche jedoch mit ggf. offenen Kaufpreiszahlungsverpflichtungen verrechnet werden können. Je nach Baufortschritt und Umfang an bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen, ist wohlüberlegt abzuwägen, ob der Eigentumserwerb des (nicht fertiggestellten) Kaufgegenstandes oder ein Rücktritt vom Vertrag, sofern rechtlich möglich, angestrebt werden soll. Sofern der Eigentumserwerb durchgesetzt werden soll und auch erzielt wird, sehen sich die Käufer meist der großen Aufgabe ausgesetzt, dass diese das Bauwerk durch Beauftragung von Drittunternehmen eigenverantwortlich fertigstellen lassen müssen. Eine enge Zusammenarbeit aller Käufer ist hier unerlässlich. Überdies wird in solchen Fällen regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes erforderlich. Insbesondere im Falle einer angemeldeten Insolvenz der Carestone Projekt I GmbH ist es schließlich wahrscheinlich, dass die Käufer auf einem Großteil der entstandenen Kosten sitzen bleiben.

Weiterhin hat sich der Käufer aufgrund von etwaigen zeitlichen Verzögerungen in der Fertigstellung des Bauwerks auf eine höhere Zins- und Tilgungslast gegenüber seiner finanzierenden Bank

einzustellen. Solch zeitliche Verzögerungen müssen nicht zwingend auf verschuldeten Vertragsverletzungen o.ä. beruhen, sondern können ebenfalls durch höhere Gewalt verursacht werden (vgl. z.B. die aktuelle Pandemielage). In letzterem Fall wird der Käufer regelmäßig keinen Anspruch auf Schadensersatz haben.

• MENetatis Holding II GmbH

Die MENetatis Holding II GmbH ist bereits unter der Rubrik „Betreiberin“ bzw. „Pachtvertrag“ vorgestellt worden. Die vorübergehende oder dauerhafte Zahlungsunfähigkeit der Betreiberin stellt ein Risiko des Käufers dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen (können), haben die Käufer als Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit, den Pachtvertrag zu kündigen und mit einem anderen Pächter neu abzuschließen. In diesem Fall ist der Ausfall von Pachteinnahmen bis zur Wiederaufnahme des Betriebs durch die neue Pächterin – ggf. nach Ablauf einer erneuten Pre-Opening-Phase – nicht selten. Weiterhin sind regelmäßig die Vertragskonditionen neu zu verhandeln, wobei hier ggf. auch schlechtere Konditionen in Kauf genommen werden müssen. Im Worst Case lässt sich sogar überhaupt kein Betreiber oder ein solcher erst nach

erheblichen Neuinvestitionen (z.B. für Sanierung etc.) finden. Hieraus können sich dann Zusatzbelastungen für die Käufer aus bestehender Finanzierung, Neukosten, Instandhaltung, Makler, Gutachter, Rechtsanwälten etc. ergeben. Eine ähnliche Situation kann auch nach offiziellem Ablauf des Pachtvertrages entstehen.

Bei der MENetatis Holding II GmbH handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann. Sie ist jedoch am Markt etabliert und verfügt bislang nach den der Carestone Service GmbH zugänglichen Informationen über ein geordnetes Geschäftsgebaren. Das vorgestellte Geschäftsmodell ist einleuchtend. Insbesondere der seitens der Betreiberin gewählte Schwerpunkt in als Einzelzimmer ausgestaltete Pflegeapartments sowie den betreuten Wohnungen verspricht einen hohen Grad an Auslastung. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der Carestone Service GmbH allerdings nicht beurteilt werden. Regelmäßig sollen die Pachtzahlungen der Betreiberin jedoch unabhängig von der Belegungsfrequenz gezahlt werden.

Baumangelrisiko

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie in der Regel nicht ein. Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen regelmäßig in größerem oder kleinerem Umfang vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Die Carestone Projekt I GmbH setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die Carestone Projekt I GmbH beseitigt. Dies setzt jedoch voraus, dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass die Carestone Projekt I GmbH zahlungsfähig ist (siehe „Bonitätsrisiko“). Ist nur eine der beiden vorgenannten Voraussetzungen nicht gegeben, so wird auch hier regelmäßig die Hinzuziehung eines Rechtsbeistandes sowie überdies eines Sachverständigen erforderlich. Die entsprechenden

Kosten sind von dem Käufer vorab zu tragen und müssen im Nachgang meist gerichtlich eingefordert werden.

Zwar tritt die Carestone Projekt I GmbH im Rahmen des Kaufvertrages sicherungshalber ihre wiederum gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmen bestehenden Mängelansprüche ab, jedoch setzt die Mangelbeseitigung des jeweiligen Unternehmens ebenfalls voraus, dass Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels besteht sowie dass das jeweilige Unternehmen zahlungsfähig ist. Sollten nach dem Ende der Gewährleistungsphase noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken. Eine Überprüfung des Objektzustandes durch einen fachkundigen Dritten vor Ablauf der Gewährleistungsphase ist daher ratsam.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Käufer wird als Eigentümer einer oder mehrerer Teil- oder Wohneigentumseinheiten Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, welche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum allein rechtsfähig ist und durch den WEG-Verwalter vertreten wird. Dieser Verwalter ist

auch für die umfassende Verwaltung des Objekts zuständig. Wie bei jeder Gemeinschaft ist auch die Zugehörigkeit zu einer Wohnungseigentümergeinschaft mit Vor- und Nachteilen verbunden. Zahlungspflichten sind regelmäßig nur anteilig entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils zu tragen. Sollte jedoch ein Eigentümer zahlungsunfähig werden, müssen die übrigen Eigentümer dessen Kosten mittragen. Zu beachten ist, dass die Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung regelmäßig durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, und folglich ein Eigentümer schlicht überstimmt werden kann. Gegen einen unliebsam gefassten Beschluss kann allein gerichtlich vorgegangen werden, sofern dieser in formeller oder materieller Hinsicht rechtlich zu beanstanden ist. Im Übrigen ist der überstimmt Eigentümer an den Beschluss gebunden. Dieses Mehrheitsprinzip kann für den individuellen Käufer je nach konkreter Angelegenheit sowohl positiv als auch negativ sein.

Vorbehalt

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom 10.11.2022.
Änderungen der Vertragswerke

und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkeiten, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind verbindliche Richtmaße. Abweichungen der angegebenen Flächen von bis zu 3 % sind bei jeder verwirklichten Baumaßnahme denkbar.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich.

Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Die Angaben zur zukünftigen Betreiberin auf den Seiten 36 und 37 wurden von der MENetatis Holding II GmbH selbst gestellt und im Rahmen dieses Prospektes ungeprüft übernommen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird insoweit nicht übernommen und eine Haftung ausgeschlossen.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen enthaltenen Angaben.

Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen, soweit sie nicht die in den notariell abgeschlossenen Verträgen, im Kaufvertrag und in der Verweisungsurkunde bzw. Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung inkl. Anlagen berücksichtigt wurden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der Carestone Service GmbH.

Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Angaben in diesem Prospekt sowie durch die vermittelnde Tätigkeit der Immobilienabteilung der Carestone Service GmbH nicht ersetzt.

Notizen





Notizen





Die DEKRA prüft stichprobenartig die Ausführungsbeschaffenheiten im Rahmen der Beurteilungen zur Freigabe von Teilzahlungen nach MaBV.

Die DEKRA führt die Vorbegehungen zur Abnahme und die Abnahmebegleitung durch. Die DEKRA überprüft stichprobenartig die Abarbeitung der festgestellten Mängel.

www.dekra.de

Vertriebskoordination

Carestone Service GmbH

An der Börse 3, 30159 Hannover

T: 0511 26152-0

F: 0511 26152-299

E: info@carestone.com

carestone.com

Vertragspartner

Verkäufer und Bauherr

Carestone Projekt I GmbH,

An der Börse 3, 30159 Hannover

Bildmaterial

Jan Eric Euler

www.mw3d-studio.de

www.istock.com

www.shutterstock.com

V-230302

*Senior
Living
Invest*

Präsidium der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Eingang Stv-Büro: 05.06.2024
Drucks. 17-335/I/1149 21-26

Seligenstadt, den 05.06.2024

Antrag zu inklusiven Spielplätzen

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat der Stadt Seligenstadt wird gebeten zu prüfen:

1. Welcher Spielplatz kann in Seligenstadt zu einem inklusiven Spielplatz umgebaut werden? Es soll hierbei die Größe sowie Erreichbarkeit des Spielplatzes beachtet werden.
2. Welche Kosten kommen auf die Stadt zu und welche Fördermittel können beantragt werden?

Begründung

Das Recht auf Teilhabe ist ein Grundrecht und braucht in seiner Umsetzung unsere besondere Aufmerksamkeit.

Inklusion sollte deswegen schon bei den Jüngsten unserer Gesellschaft aktiv gefördert werden. Sie sollen sich im Sandkasten oder auf Spielwiesen unvoreingenommen und auf Augenhöhe begegnen können.

Das kann am besten auf inklusiven Spielplätzen geschehen.

Inklusive Spielplätze sind Orte, die von Kindern mit und ohne Behinderung genutzt werden können. Ein inklusiver Spielplatz bietet aufgrund seiner Barrierefreiheit und der besonderen Spielgeräte eine gleichberechtigte Teilhabe aller Kinder und Jugendlichen an den Annehmlichkeiten eines Spielplatzes. Bisher ist dies auf den Seligenstädter Spielplätzen leider nicht gegeben und führt zur ungewollten Ausgrenzung von jungen Menschen mit Behinderung.

Beispiele für inklusive Spielgeräte sind zum Beispiel Handwipper, Rollstuhlfahrerkarussell, barrierefreie Matschanlage, etc.

Zentrale Ergebnisse der Studie „Inklusion auf Spielplätzen in Deutschland“

Nur 21,3% der Spielplätze in Deutschland weisen inklusive Merkmale auf.

Das bedeutet, dass auf gut einem Fünftel der Spielplätze in Teilbereichen gemeinsames Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung möglich ist. Es bedeutet nicht, dass diese Spielplätze in Gänze inklusiv sind und dort alle Menschen teilhaben können. Dies verdeutlichen die Ergebnisse in der Grafik.

Zugänglichkeit von Spielplätzen und Geräten und Vielseitigkeit der Geräte



„Das finde ich halt toll, dass sich da jeder ausprobieren kann und die Geräte so ausgewählt sind, dass sie zum einen sehr attraktiv sind und dann ganz unterschiedlichen Menschen mit unterschiedlichen Bedarfen auch ja einen Aufforderungscharakter entgegenbringen.“

„Es ist wirklich ein Ort der Begegnung.“

„Der Spielplatz ist super beliebt. [...] Hat sich schnell rumgesprochen, dass es den Ort gibt. Sodass eben nicht nur unsere Gruppen [mit Kindern mit Behinderung] hier sind, sondern super viele Familien.“

Nur 5,1% haben nahegelegene, barrierefreie Toiletten.

Anteil der Spielplätze mit inklusiven Merkmalen in den Bundesländern (in Prozent)



Stadt-Land-Gefälle
 Je größer die Stadt und je höher die Bevölkerungsdichte, desto inklusiver die Spielplätze

Das Forschungsinstitut für Inklusion durch Bewegung und Sport (FIBS) hat eine multimethodische Studie zur Inklusion auf Spielplätzen in Deutschland durchgeführt. Für den quantitativen Teil hat das FIBS deutschlandweit 1.000 online gelistete Spielplätze auf ihre inklusiven Merkmale untersucht. Im qualitativen Teil der Studie wurden Interviews geführt, in denen die Nutzung von inklusiven Spielplätzen sowie das gemeinsame Spielplatzspiel von Kindern mit und ohne Behinderung thematisiert wurden.

Alle Ergebnisse der Studie „Inklusion auf Spielplätzen“ auf www.aktion-mensch.de/spielplatzstudie

Inklusion auf Spielplätzen in Deutschland – Studie 2023 Aktion Mensch

N. Fuchs
 Nicole Fuchs
 SPD-Fraktionsvorsitz
 Spessartstraße 92, Seligenstadt

Marius Müller
 Marius Müller
 SPD-Fraktionsvorsitz
 Am Silzenweg 12, Seligenstadt

Präsidium der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Eingang Stv-Büro: 01.07.2024
Drucks. 17-335/I/1149 21-26 A

01. Juli 2024

Änderungsantrag zur Drucks. 17-335/I/1149 21-26

Inklusive Spielplätze

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. den Prioritätenkatalog für konkrete Maßnahmen zum gesamtstädtischen Konzept Kinderspielplätze (Gutachten von 2018 und 2020) vorzulegen, damit diese durch konkrete Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung umgesetzt werden können.
2. das gesamtstädtische Konzept Kinderspielplätze um die Themen „inklusive Spielgeräte“ und „inklusive Spielplätze“ zu erweitern.

Begründung:

Die von der Stadtverordnetenversammlung mit großer Mehrheit beschlossene Erstellung eines Kinderspielplatzbedarfsplans ist von Seiten der Verwaltung bis heute nicht vorgelegt worden. Der 2021 von der Verwaltung erstellte Bericht entsprach nicht den von der Stadtverordnetenversammlung geforderten Ziele und wurde letztendlich von der Verwaltung zurückgezogen.

Auch die Anfrage im Juni 2023 brachte für die Stadtverordnetenversammlung keine neuen Erkenntnisse. Die Fragestellung nach konkreten Maßnahmen zur Umgestaltung unserer Spielflächen und Freiflächen fehlt bis heute.

Es wurden umfangreiche Bestandserfassungen, die Nutzungsintensität sowie potenzielle Defiziträume von unterschiedlichen Unternehmen ermittelt. Die Zahlen sind nach heutigem Stand voraussichtlich weitestgehend schon fast wieder überholt, lagen aber zur Erledigung vor. Informationen zur Fragestellung nach Barrierewirkung von Straßen und Erreichbarkeit der Anlagen lagen ebenfalls vor.

Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt

Antworten auf die Fragestellung nach hochfrequentierten Freiräumen und Spielplätzen, die zukunftsorientiert gestalten werden können sowie Flächen mit niedriger Nutzungsfrequenz, die auch für gewisse Zeiträume z.B. als Blühwiese umgewidmet werden könnten, liegen jedoch nicht vor.

Die Anträge der SPD-Fraktion gehen nun im Gießkannenprinzip mit den noch immer offenen Fragestellungen der Stadtverordnetenversammlung um. Natürlich unterstützen wir die Forderung nach Inklusion und wollen diese gefördert wissen. Wir sollten dies aber auf Grundlage von fundierten Erkenntnissen und im Hinblick auf die komplette Spiellandschaft umsetzen. Das Letzte, was wohl alle Stadtverordneten wollen, sind einzelne inklusive Spielgeräte an einem der wenig frequentierten oder schlecht zugänglichen Spielplätze. Vielmehr muss es unser Anspruch sein, diese Möglichkeiten an Orten des Zusammenseins aller Kinder umzusetzen.

CDU Fraktion Seligenstadt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oliver Steidl', written over a horizontal line.

Oliver Steidl
Fraktionsvorsitzender

FDP Fraktion Seligenstadt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Susanne Schäfer', written over a horizontal line.

Susanne Schäfer
Fraktionsvorsitzende

Präsidium der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Eingang Stv-Büro: 05.06.2024
Drucks. 17-336/I/1150 21-26

Seligenstadt, den 05.06.2024

Antrag zu inklusiven Spielgeräten

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat der Stadt Seligenstadt wird beauftragt beim Ersetzen von Spielgeräten zu prüfen, ob diese durch inklusive Spielgeräte ersetzt werden können.

Begründung

Das Recht auf Teilhabe ist ein Grundrecht und braucht in seiner Umsetzung unsere besondere Aufmerksamkeit.

Inklusion sollte deswegen schon bei den Jüngsten unserer Gesellschaft aktiv gefördert werden. Sie sollen sich im Sandkasten oder auf Spielwiesen unvoreingenommen und auf Augenhöhe begegnen können.

Das kann am besten auf inklusiven Spielplätzen geschehen.

Inklusive Spielplätze sind Orte, die von Kindern mit und ohne Behinderung genutzt werden können. Ein inklusiver Spielplatz bietet aufgrund seiner Barrierefreiheit und der besonderen Spielgeräte eine gleichberechtigte Teilhabe aller Kinder und Jugendlichen an den Annehmlichkeiten eines Spielplatzes. Bisher ist dies auf den Seligenstädter Spielplätzen leider nicht gegeben und führt zur ungewollten Ausgrenzung von jungen Menschen mit Behinderung.

Beispiele für inklusive Spielgeräte sind zum Beispiel Handwipper, Rollstuhlfahrerkarussell, barrierefreie Matschanlage, etc.

Zentrale Ergebnisse der Studie
„Inklusion auf Spielplätzen in Deutschland“

Nur 21,3% der Spielplätze in Deutschland weisen inklusive Merkmale auf.

Das bedeutet, dass auf gut einem Fünftel der Spielplätze in Teilbereichen gemeinsames Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung möglich ist. Es bedeutet nicht, dass diese Spielplätze in Gänze inklusiv sind und dort alle Menschen teilhaben können. Dies verdeutlichen die Ergebnisse in der Grafik.

Zugänglichkeit von Spielplätzen und Geräten und Vielseitigkeit der Geräte

Nur 1% haben eine barrierefreie Anbindung an Parkplätze / ÖPNV.

58,6% haben einen niveaugleichen Zugang zum Spielplatz oder Maßnahmen für einen barrierefreien Zugang.

- Weniger als 0,2%** haben ein Leitsystem für Menschen mit Sehbeeinträchtigung oder andere taktile Hilfen wie Geländer oder farbliche Kontraste auf Zuwegung oder Spielflächen.
- 2,2%** haben einen befahrbaren Fallschutzbereich (zum Beispiel aus EPDM nach EN 1176).
- 19,8%** haben eine Wegführung vom Eingang durch den gesamten Spielplatz zu den Geräten.
- 11,8%** haben einen Sandspielbereich mit verschiedenen Ebenen.
- 10,7%** haben Spielelemente und Materialien, die mehrere Sinne ansprechen.

- Zugänglichkeit Spielplatz
- Zugänglichkeit Geräte
- Vielseitigkeit Geräte
- Sonstiges

„Das finde ich halt toll, dass sich da jeder ausprobieren kann und die Geräte so ausgewählt sind, dass sie zum einen sehr attraktiv sind und dann ganz unterschiedlichen Menschen mit unterschiedlichen Bedarfen auch ja einen Aufforderungscharakter entgegenbringen.“

„Es ist wirklich ein Ort der Begegnung.“

„Der Spielplatz ist super beliebt. [...] Hat sich schnell rumgesprochen, dass es den Ort gibt. Sodass eben nicht nur unsere Gruppen [mit Kindern mit Behinderung] hier sind, sondern super viele Familien.“

Nur 5,1% haben nahegelegene, barrierefreie Toiletten.

Weniger als 1,7% der Geräte haben ADA-Stufen oder Rampen zur ersten Spielebene.

15% berücksichtigen Ansprüche und Fähigkeiten der Nutzer*innen, etwa durch unterschiedliche Greifhöhen.

Stadt-Land-Gefälle
 Je größer die Stadt und je höher die Bevölkerungsdichte, desto inklusiver die Spielplätze

Anteil der Spielplätze mit inklusiven Merkmalen in den Bundesländern (in Prozent)



Das Forschungsinstitut für Inklusion durch Bewegung und Sport (FIBS) hat eine multimethodische Studie zur Inklusion auf Spielplätzen in Deutschland durchgeführt. Für den quantitativen Teil hat das FIBS deutschlandweit 1.000 online gelistete Spielplätze auf ihre inklusiven Merkmale untersucht. Im qualitativen Teil der Studie wurden Interviews geführt, in denen die Nutzung von inklusiven Spielplätzen sowie das gemeinsame Spielplatzspiel von Kindern mit und ohne Behinderung thematisiert wurden.

Alle Ergebnisse der Studie „Inklusion auf Spielplätzen“ auf www.aktion-mensch.de/spielplatzstudie

Inklusion auf Spielplätzen in Deutschland – Studie 2023 **Aktion Mensch**

N. Fuchs
 Nicole Fuchs
 SPD-Fraktionsvorsitz
 Spessartstraße 92, Seligenstadt

Marius Müller
 Marius Müller
 SPD-Fraktionsvorsitz
 Mainring 19, Seligenstadt



Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt

Präsidium der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Eingang Stv-Büro: 30.06.2024
Drucks. 17-336/I/1150 21-26 A

Seligenstadt, den 30.06.2024

Änderungsantrag zur Drucksache 17-336/I/1150 21-26 Inklusive Spielgeräte

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat der Stadt Seligenstadt wird beauftragt beim Ersetzen von Spielgeräten zu prüfen, ob diese durch inklusive Spielgeräte ersetzt werden können und welche baulichen Anpassungen an den betroffenen Spielplätzen erforderlich sind, um eine barrierefreie Zugänglichkeit der Spielplätze zu gewährleisten.

Begründung

Das Recht auf Teilhabe ist ein Grundrecht und braucht in seiner Umsetzung unsere besondere Aufmerksamkeit. Inklusion sollte deswegen schon bei den Jüngsten unserer Gesellschaft aktiv gefördert werden. Sie sollen sich im Sandkasten oder auf Spielwiesen unvoreingenommen und auf Augenhöhe begegnen können. Das kann am besten auf inklusiven Spielplätzen geschehen. Inklusive Spielplätze sind Orte, die von Kindern mit und ohne Behinderung genutzt werden können. Ein inklusiver Spielplatz bietet aufgrund seiner Barrierefreiheit und der besonderen Spielgeräte eine gleichberechtigte Teilhabe aller Kinder und Jugendlichen an den Annehmlichkeiten eines Spielplatzes. Bisher ist dies auf den Seligenstädter Spielplätzen leider nicht gegeben und führt zur ungewollten Ausgrenzung von jungen Menschen mit Behinderung. Beispiele für inklusive Spielgeräte sind zum Beispiel Handwippen, Rollstuhlfahrerkarussell, barrierefreie Matschanlage, etc.

Silke Rückert
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Seligenstadt
Fraktionsvorsitzende

Frank Raupach

Nicole Fuchs

Marius Müller
SPD-Fraktion Seligenstadt
Fraktionsvorsitzende

Präsidium der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Eingang Stv-Büro: 28.08.2024
Drucks. 17-353/I/1234 21-26

28. August 2024

Antrag

Inklusive Spielplätze

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. den Prioritätenkatalog für konkrete Maßnahmen zum gesamtstädtischen Konzept Kinderspielplätze (Gutachten von 2018 und 2020) vorzulegen, damit diese durch konkrete Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung umgesetzt werden können.
2. das gesamtstädtische Konzept Kinderspielplätze um die Themen „inklusive Spielgeräte“ und „inklusive Spielplätze“ zu erweitern.

Begründung:

Die von der Stadtverordnetenversammlung mit großer Mehrheit beschlossene Erstellung eines Kinderspielplatzbedarfsplans ist von Seiten der Verwaltung bis heute nicht vorgelegt worden. Der 2021 von der Verwaltung erstellte Bericht entsprach nicht den von der Stadtverordnetenversammlung geforderten Ziele und wurde letztendlich von der Verwaltung zurückgezogen.

Auch die Anfrage im Juni 2023 brachte für die Stadtverordnetenversammlung keine neuen Erkenntnisse. Die Fragestellung nach konkreten Maßnahmen zur Umgestaltung unserer Spielflächen und Freiflächen fehlt bis heute.

Es wurden umfangreiche Bestandserfassungen, die Nutzungsintensität sowie potenzielle Defiziträume von unterschiedlichen Unternehmen ermittelt. Die Zahlen sind nach heutigem Stand voraussichtlich weitestgehend schon fast wieder überholt, lagen aber zur Erledigung vor. Informationen zur Fragestellung nach Barrierewirkung von Straßen und Erreichbarkeit der Anlagen lagen ebenfalls vor.

Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt

Antworten auf die Fragestellung nach hochfrequentierten Freiräumen und Spielplätzen, die zukunftsorientiert gestalten werden können sowie Flächen mit niedriger Nutzungsfrequenz, die auch für gewisse Zeiträume z.B. als Blühwiese umgewidmet werden könnten, liegen jedoch nicht vor.

Die Anträge der SPD-Fraktion gehen nun im Gießkannenprinzip mit den noch immer offenen Fragestellungen der Stadtverordnetenversammlung um. Natürlich unterstützen wir die Forderung nach Inklusion und wollen diese gefördert wissen. Wir sollten dies aber auf Grundlage von fundierten Erkenntnissen und im Hinblick auf die komplette Spiellandschaft umsetzen. Das Letzte, was wohl alle Stadtverordneten wollen, sind einzelne inklusive Spielgeräte an einem der wenig frequentierten oder schlecht zugänglichen Spielplätze. Vielmehr muss es unser Anspruch sein, diese Möglichkeiten an Orten des Zusammenseins aller Kinder umzusetzen.

CDU Fraktion Seligenstadt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oliver Steidl', written over a horizontal line.

Oliver Steidl
Fraktionsvorsitzender

FDP Fraktion Seligenstadt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Susanne Schäfer', written over a horizontal line.

Susanne Schäfer
Fraktionsvorsitzende



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 3. Juli 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-343/I/1162 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	01.07.2024		
Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales und Kultur	19.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

**Betreff: Nachbenennung Mitglieder Sportkommission
- Antrag des Magistrats vom 01.07.2024 -
Drucks. 17-343/I/1162 21-26**

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Für die Legislaturperiode 2021-2026 wurde auf der Grundlage des § 72 HGO eine Sportkommission gebildet.

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird, als Nachfolger von Herrn Dr. Detlev Debertshäuser, Herr Frank Raupach als Stellvertreter für Frau Nicole Kirchner in die Sportkommission entsandt.

Darüber hinaus wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten, für die TuS Kleinwelzheim 1908 e.V. Herr Ali Mediouni als Vertreter und Frau Hiltrud Grimm als Stellvertreterin zu wählen.

Begründung:

Gemäß § 72 HGO hat der Magistrat eine Sportkommission gebildet.

Die Kommission besteht aus dem Bürgermeister, weiteren Mitgliedern des Magistrats, einem Mitglied pro Fraktion der Stadtverordnetenversammlung und aus sachkundigen Einwohnern.

Da Herr Dr. Detlev Debertshäuser aus der Stadtverordnetenversammlung ausgeschieden ist, muss ein neuer Stellvertreter für Frau Nicole Kirchner gewählt werden.

Hierzu hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Herrn Frank Raupach vorgeschlagen.

Eine weitere Änderung ergab sich bei der TUS Klein-Welzheim 1908 e.V.

Hier steht Herr Markus Kuhn nicht mehr als Vertreter zur Verfügung. Der aktuelle Stellvertreter Ali Mediouni wird als neuer Vertreter und Frau Hiltrud Grimm als Stellvertretung vorgeschlagen.



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 15. August 2024

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 17-350/I/1211 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	12.08.2024		
Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales und Kultur	19.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

**Betreff: Bericht zur Situation der Räumlichkeiten für Kindertagespflege
- Vorlage des Magistrats vom 12.08.2024 - BERICHT -
Drucks. 17-350/I/1211 21-26**

Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 06.02.2023 - Drucksache 17-210/I/670 21-26 wurde der Magistrat beauftragt zu überprüfen, wie weitere Mitbürgerinnen und Mitbürger aktiviert werden können, als Kindertagespflegekräfte in Seligenstadt aktiv zu werden. Des Weiteren sollte geprüft werden, ob geeignete Räumlichkeiten in städtischer Hand vorhanden sind, die gegebenenfalls Kindertagespflegepersonen für Ihre Tätigkeit zur Verfügung gestellt werden können.

Gemäß dem o.g. Beschluss wurden im Jahr 2023 Vorbereitungen für die Bereitstellung einer Wohnung an Tagespflegepersonen zur Ausübung ihrer Betreuungstätigkeit getroffen. Die geplante Bereitstellung wurde allerdings im März 2024 aus verschiedenen Gründen wieder aufgegeben. Das Amt für Kinder, Senioren, Sport und Kultur empfiehlt das Vorhaben, Kindertagespflegepersonen städtische Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen, nicht weiter zu verfolgen. Für die Unterstützung von Räumlichkeiten für die Kindertagespflege wurde zwischenzeitlich ein anderes Konzept entwickelt, das bei Bedarf den Gremien vorgestellt und umgesetzt werden könnte.

Die Akquise von neuen Kindertagespflegepersonen gehört zum Aufgabengebiet des Kindertagespflegebüros Seligenstadt und wird selbstverständlich fortlaufend durch unterschiedliche Maßnahmen durchgeführt.

Mittlerweile kann der Nachfrage an Kindertagespflegeplätzen gut entsprochen werden, so dass es momentan sogar noch einzelne freie Plätze gibt. Zusätzliche vier Kindertagespflegepersonen konnten gewonnen werden. Zurzeit sind insgesamt 14 Tagespflegepersonen in Seligenstadt aktiv. Somit ist die Anzahl der Kindertagespflegeplätze in Seligenstadt in den letzten zwei Jahren um 13 auf insgesamt 59 Betreuungsplätze gestiegen.

Das Fachamt schätzt dieses zusätzliche Angebot sehr. Unterstützt werden die Kindertagespflegepersonen durch die Stadt Seligenstadt gemäß den Richtlinien zur Förderung der Kindertagespflege. So wurden für das Jahr 2023 insgesamt 36.570 € an Förderung an Kindertagespflegepersonen für die Betreuung von Seligenstädter Kindern ausbezahlt. Sollten weitere Maßnahmen zum Ausbau und zur Sicherung notwendig werden, wird das Kindertagespflegebüro entsprechende Vorschläge vorlegen.



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-363/I/1232 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	02.09.2024		
Ausschuss für Bildung, Sport, Soziales und Kultur	19.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

**Betreff: Errichtung eines Anbaus für die städtische Krippe Minimäuse
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-363/I/1232 21-26**

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. An der städtischen Kinderkrippe Minimäuse in Seligenstadt wird ein Anbau zur Schaffung notwendiger zusätzlicher Räume errichtet. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf gesamt brutto ca. 475.000,00 €.
2. Zur Finanzierung der Maßnahme wird zunächst im Haushaltsjahr 2024 eine außerplanmäßige Auszahlung bei Produkt 365.00, Maßnahme 103 Anbau U3-Betreuung Minimäuse, Konto 84285100 in Höhe von 75.000,00 € für die Planung beschlossen. Die Deckung erfolgt durch entsprechende Minderausgaben bei Produkt 365.00 auf den Konten 7128000 „Zuschüsse für laufende Zwecke an übrige Bereiche“ in Höhe von 10.000,00 € sowie Konto 84383100 „Auszahlung für Investitionen in das bewegliche Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögen oberhalb der Wertgrenze von 800,00 €“ Maßnahme 001: Betriebsausstattung“ in Höhe von 25.000,00 € und Konto 84081800 „Auszahlung für aktivierte Investitionszuschüsse an übrige Bereiche“ Maßnahme 008 „Investitionszuschüsse an Sonstige“ in Höhe von 40.000,00 €.
3. Zur Finanzierung der baulichen Umsetzung werden 200.000,00 € für das Haushaltsjahr 2025 sowie 200.000,00 € als VE für das Haushaltsjahr 2026 eingeplant.

Begründung:

In der städtischen Krippe Minimäuse, Rodgaustraße 5 A, die im Jahr 2009 baugleich mit der Krippe Burg Wirbelwind Am Hasenpfad errichtet wurde, fehlen Räume für die Kinderbetreuung, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. So gibt es keinen gesonderten Personalraum. Als Aufenthaltsraum für das Personal dient ein Raum, in dem auch das Büro für die Leitung untergebracht ist. Des Weiteren müssen in diesem Raum auch die Elterngespräche stattfinden, da es kein gesondertes Elternsprechzimmer in dieser Einrichtung gibt. Auch die Küche ist etwas klein für den täglichen Bedarf. Diese räumlichen Bedingungen entsprechen nicht den Empfehlungen zum Raumprogramm einer Kita der Fachaufsicht des Kreises Offenbach.

Zwischenzeitlich wurde dieses räumliche Defizit in der ehemals baugleichen Krippe Burg Wirbelwind durch den Anbau im Rahmen der Erweiterung auf vier Gruppen bereits beseitigt. Auch die Kita Wilde 13 wurde durch einen Anbau u. a. um einen Personalraum erweitert. Nun steht diese räumliche Erweiterung auch in der Krippe Minimäuse an. Mit dem geplanten Anbau soll die Einrichtung im Wesentlichen eine Verbesserung der räumlichen Gegebenheiten in Bezug auf Leitungsbüro, Personalraum, Elternsprechzimmer, Küche und Lagermöglichkeiten erhalten.

Der Anbau ist unter Berücksichtigung der begrenzten Grundstücksverhältnisse auf dem zur Verfügung stehenden Gelände möglich. Dies wurde mit der Fachaufsicht des Kreises Offenbach abgestimmt. In einem ersten Umsetzungsschritt ist eine Planung zu erarbeiten. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 475.000,00 €.

Die Finanzierung der Planung der Maßnahme kann durch eine außerplanmäßige Auszahlung bei Produkt 365.00, Maßnahme 103 in Höhe von 75.000,00 € erfolgen. Die Deckung ist möglich durch Minderausgaben bei Produkt 365.00 auf den Konten 7128000 „Zuschüsse für laufende Zwecke an übrige Bereiche“ sowie Konto 84383100 „Auszahlung für Investitionen in das bewegliche Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögen oberhalb der Wertgrenze von 800,00 €“ Maßnahme 001: Betriebsausstattung“ und Konto 84081800 „Auszahlung für aktivierte Investitionszuschüsse an übrige Bereiche“ Maßnahme 008 „Investitionszuschüsse an Sonstige“.

Für die bauliche Umsetzung sind im Haushaltsplan 2025 200.000,00 € für das Haushaltsjahr 2025 sowie 200.000,00 € als VE für das Haushaltsjahr 2026 einzuplanen.