

Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“

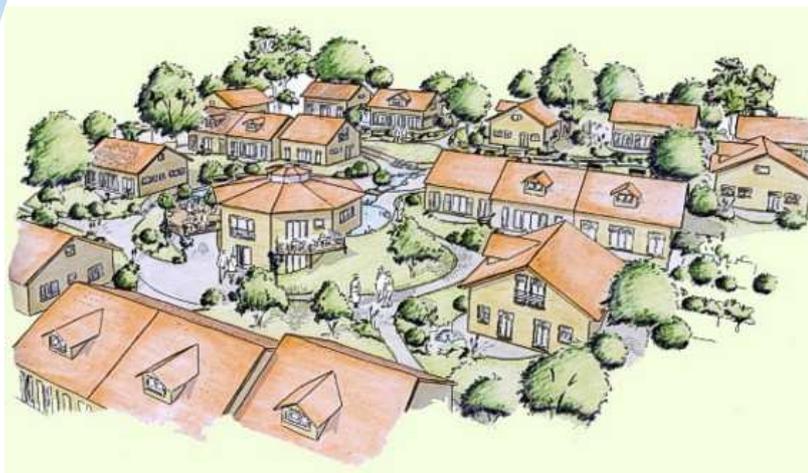
1



*Gemeinsam statt Einsam
Wohnen in der Zukunft*

Projektentwicklung

Die Zukunft des Wohnens



„Glück Auf“ Senioren Wohnpark 60+ ist keine Pflegeeinrichtung

**KHA-Projekt-Planung
& Entwicklung**
52457 Aldenhoven
Driesch 18 (Home Office)

Handy: 0175 261 260 5

<mailto:senioren-wohnpark@t-online.de>

[http://www.immobili
en-aldenhoven.de/wohnpark-huertgenwald](http://www.immobili
en-aldenhoven.de/wohnpark-huertgenwald)

Referenzen und in weiterer Zusammenarbeit

NRW Staatsministerium * NRW Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie Düsseldorf * Global-Business * PWC * MWM-Städtebau * Dr. Prof. Jurowsky Wirtschaftsprüfer * Courté Finanzen * Wolf-System Haus intern.GU Bauunternehmen * Engie AG - intern. Energiekonzern * Deutsche Bank * Wirtschaftsförderung Kreis Düren * Gemeinde und Ratsvertreter Hürtgenwald * Eugen Becker Rechtsberatung * Team Projektentwicklung GPN-Marketing * Uni Osterhoven * Regionale und überregionale Presse *



Endlich zu Hause!

Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“

2



*Gemeinsam statt Einsam
Wohnen in der Zukunft*

„Glück Auf“ Senioren Wohnpark 60+ 52393 Gemeinde Hürtgenwald-Gey Kreis Düren / NRW

Dieser Fakten-Check dient als Chronologie und Zusammenfassung der Projektentwicklung, als Anhang der Beschreibungen, des Exposés & der Broschüre.

1. Ideenplanung 3. Quartal 2018

Ende 2018 wurde die Ideenplanung im letzten Quartal 2018 durch das KHA- Planungs-Büro in Aldenhoven abgeschlossen.

2. Aufbau der Kommunikation 1-3 Quartal 2019

Internet Arbeits-Homepage, Zusammenstellung aller Kontakte, Arbeiten, Erstellung eines 1. Exposés und Beginn der Grundstückssuche.

3. Kontaktaufnahme mit NRW-Staatsministerium

Antrag Bürgschaft 28. Oktober 2019 (Anm. noch vor Corona !)

4. Schreiben und positive Stellungnahme des Wirtschaftsministers

Nach mehreren Gesprächen und Info-Austausch in Aussichtstellung einer Landesbürgschaft am 27.01.2020 mit 80% und 20% Bank-Risikokapital. Info an PWC durch den Minister persönlich.

In Folge Beginn der Pandemie Info's über eine Erhöhung auf 90%/10% Aktennotiz am 17.03.2020 der Aussage vom Ministerium weiter zu entwickeln, da der umfangreiche Antrag vor der Pandemie erfolgte.

5. Absprachen mit PWC....

über die notwendigen Unterlagen zum Bürgschaftsantrag. Forderung nur komplett mit alle Konzepten, Wirtschaftlichkeit, Bank und GRUNDSTÜCK.

6. Zusammenarbeit mit Global-Business....

Das Service-Büro des Ministeriums hat mit sehr großer Unterstützung die Suche nach kommunalen Grundstücken begonnen. Anmerkung Im privaten Eigentum sehr wenig zusammenhängende Flächen auf dem Markt. Nach 5 Rückantworten sind Ortbesichtigungen durch die Planungsgruppe durchgeführt worden. Bei nur 2 mögl. Grundstücken wurde es mit einer Kommune vorerst konkreter.

„Glück Auf“
Wohnpark ist keine
Pflege-Einrichtung

Einmalig in Europa
für ein Wohnen
in der Zukunft

Für Menschen 60+

Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“

3



*Gemeinsam statt Einsam
Wohnen in der Zukunft*

**Für die Menschen
die es nach langen
Arbeitsjahren
verdient haben**

7. Aufgegebenes 1. Grundstück nach 1 Jahr

Durch Corona-Verzögerungen und besonders die Hochwasserkatastrophe ließ die 2 jährige kostenintensiver Planungsarbeit nach vielen Gesprächen und Präsentationen eine Verwirklichung leider nicht mehr zu.

8. Suche nach einem Alternativ-Grundstück

Durch eigene Initiative der Projektentwicklung und mit Bestätigung von Global-Business war das alternative 2. Grundstück ein altes, besseres und im Verkaufsangebot von NRW und AGIT als schon im Flächennutzungsplan rechtlich gesichertes Gewerbegebiet nach altem Recht in Hürtgenwald – Gey. Es ist nicht nur eine Alternative, sondern wie sich herausstellte...einzigartig für Wohnpark

9. Entdeckung

Nach altem Recht wurde vor ca. 13-15 Jahren das Gewerbegebiet incl. Wohnen als Wertsteigerung der landwirtschaftlichen Nutfläche mit nur Bodenklasse 3 für die damaligen Eigentümer sehr willkommen angenommen. Nach heutigen Recht aber nur als ASB und nicht als ASB/FLEX . Die Naturschutzfläche als Sümpfungsfläche existiert durch Austrocknung und Kanalbau heute auch nicht mehr.

10. Notwendigkeit

Im heute laufenden Verfahren nicht das Gewerbegebiet durch den neuen Flächennutzungsplan **wieder WERTMINDERT** ungewollt für auch neue Eigentümer aufzulösen, sondern lediglich zu ergänzen in Gewerbegebiet incl. Wohnen ASB/FLEX und ca. 450 qm Sümpfungsfläche mit Naturschutz aufzulösen.

Das Konzept ist im Sinne der Bundesregierung, Landesregierung des Kreises Düren, der Gemeinde und durch Strukturförderung und vereinfachte Genehmigungsverfahren aus alten Gewerbegebiete, Mischgebiete mit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

11. Einstimmigkeit

Die Chance der Gemeinde ist genau mit diesem in Europa noch einmaligen Konzeptes von „GLÜCK AUF“ Senioren Wohnpark Wohnraum und Arbeitsplätze zu schaffen. Die Attraktivität der Gemeinde und Region hat eine neue , ergänzende Dimension und eine neue Zukunft. **Mit großen Mehrheiten in Ausschüssen und dem Rat der Gemeinde,** sowie in der Bevölkerung , im Gästebuch der Arbeit-Homepage, in zahlreichen Gesprächen **und Reservierungen,** bei Vertragsvorverhandlungen wird nur positives herausgestellt und mit dem Vorhaben **WOHNEN** in der ZUKUNFT für Menschen ab 60 + **von Allen erwünscht.**

Steuereinnahmen

**Höhere Gebühren und Abgaben
Kaufkraftsteigerung / Freizeitwert
Arbeitsplatzbeschaffung
Ausbildungsmöglichkeiten
Altersgruppenveränderung
Verkehrsveränderung durch Nähe
Regionale & Überregionale
Imagesteigerung da Pilotprojekt**

Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“

4



*Gemeinsam statt Einsam
Wohnen in der Zukunft*

Erstklassiges Team & Partner

12. Partner in der Projektentwicklung und Haupt-Aufgaben im Team der Planung & Entwicklung

- Karl--Heinz Albrecht * KHA Projekt-Planung & Entwicklung
Gesamt-Ansprechpartner und Teamleitung
Aldenhoven * Senioren-Wohnpark@t-online.de
0175 261 260 5 *
- <http://www.immobilien-aldenhoven.de/wohnpark-huertgenwald>
- Teamassistentin * Zu Anfang für jeden Teilbereich N.N.
später evtl. Personalleitung o. Eventmanagement
- Daniel Wondra * Aufbau & Ltg. Marketing & Vertrieb sowie Presse,
Vertragsentwicklung Firmen, Kunden, Mitarbeiter
*Aldenhoven
- Eugen Becker * Vertragsentwicklung mit Firmen & Kunden in
Zusammenarbeit mit Banken , Wirtschaftsprüfung ,
Steuerberatung, PWC und Gestaltung Mitarbeiter-
Verträge
*Hückelhoven
- Prof. Dr. Jurowsky * Liquiditätsplanung, Firmen-Gründung,
Gesellschaftsform, Mittelverwendungskontrollen
vor PWC & Banken, Steuerberatung mit Partnern
*Köln / Aachen
- Bernd Niedermeier * MWM Städtebau Verkehr & Entwässerung
Planung Wohnpark , Bauleitpläne , Bauanträge
Aufstellungsbeschluss u. Träger öffentlicher
Belange sowie federführende Bauleitung
*Aachen
- Ali Lance * Architekten Team – Planer, Creative-Management
*Bonn

13. Firmen in der Projektentwicklung und im Betrieb Haupt-Aufgaben im Team der Planung & Entwicklung

- Fa. Wolf System * GU für den gesamten Park festgelegt/vereinbart.
Keine EU – Ausschreibung da Bürgschaft
Ca. 3.500 MA in Europa mit eigenständigen
GMBH's in verschiedenen Ländern
Osterhofen bei Passau *Stahl/Beton und Holz
.... !!!!seit 5-7 Jahren im KFW 40+ als Standart
- H. Katzenberg * Courté – Finanzen & Versicherungen * Aachen

Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“



Gemeinsam statt Feind
Wohnen in f

Priorität 1

**Klimaneutral
durch hohe
Energieeffizienz**

**Nachhaltiges Bauen:
ein weltweit
zunehmender Trend**

**Seit 2 Jahren geplant
und WIR machen es**

"Glück Auf"
Senioren-Wohnpark
Hürtenwald



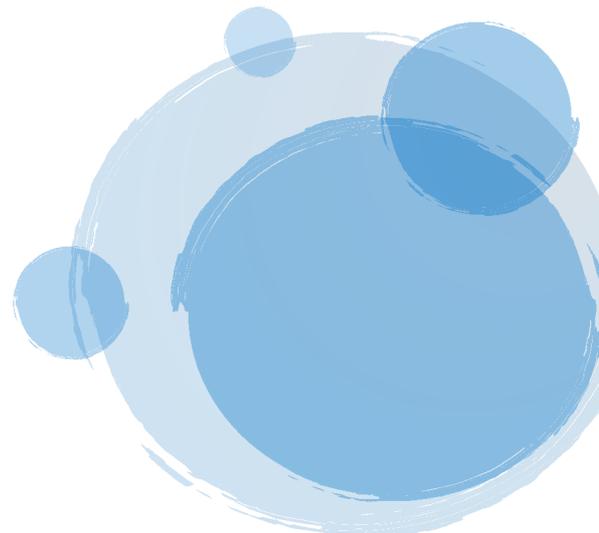
Engie

* AG - Energiekonzern mit schriftl. Angebot der gesamten, autarken Energielieferung des Parks

- BHKW
- PV
- Windkraft
- Kontrollierte B. – Entlüftung
- Kühlung
- Heizung
- Wasser
- Strom
- KFZ Ladestation

- Consulting-Vertrag zur Betreuung
- Ca. 30 % günstiger wie regionale Anbieter
- Direkter Abrechnung mit Eigentümer und Mieter
- Fernwartung

- Frz. Aktiengesellschaft mit
 - 4.650**
Mitarbeitende
 - 1.4**
Milliarden Euro Umsatz im Jahr 2021
 - 50**
Niederlassungen
 - 14**
Windparks
- ENGIE Deutschland GmbH
D-50858 Köln



Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“



• Nächsten Schritte *Gemeinsam statt Einsam*

Mit der Deutschen Bank / Vorstand in Köln sind in 2021 Vorgespräche geführt worden. Auch mit 3 weiteren sehr interessierten Banken können wir erst finale Gespräche wieder aufnehmen, wenn wir die Grundstückssicherung **mit Unterstützung durch den RP** im Flächennutzungsplan einer Bebauung Gewerbe mit Wohnen zugelassen bekommen. ASB/FLEX und Rückstufung Naturschutz Sümpfgebiet 450 qm

Daraufhin erstellen wir sehr schnell und vorbereitet den Bauantrag offiziell in heute rechtlicher Form und den Bürgerschaftsantrag über PWC.

1 Tag nach Bürgerschaftsurkunde erfolgt die Unternehmensgründung in der Gemeinde Hürtgenwald direkt (... kein steuerl. Satelitenunternehmen)

Die Festlegung der Rechtsform entscheiden in Zusammenarbeit mit PWC
* Bank und unserem Wirtschaftsprüfer Prof.Dr. Jurowsky
Favorisiert bis jetzt : Genossenschaftsmodel oder Stiftung (dürfen beide auf Gewerbegebiet bauen und betreiben) als steuerpflichtiges Unternehmen der Gemeinde Hürtgenwald.

• Folgende Themen sind fertig oder im finalen Aufbau und ergeben dann das gesamte Business-Konzept

- Gründungs- & Unternehmensstruktur
- Marketing- & Vertriebskonzept
- Stadt-Planung & Architektur
- technische Ausstattung
- Energiekonzept
- Personalkonzept
- Betreiberkonzept
- Finanzierungskonzept
- Wirtschaftlichkeit & Liquiditätsplanung
- Erstellungskonzept mit Bauzeitenplan
- pre opening phase & Belegungsplan
- Eröffnungsplan & Inbetriebnahme
- Nachlassregelung & Stiftung oder Genossenschaft

**Lesen Sie in der Anlage eine Kurzdarstellung als
Broschüre der gesamten Philosophie von
„GLÜCK AUF“ Senioren Wohnpark Hürtgenwald**

Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“

7



In Zahlen :

- **126.000 qm Grundstück**
14.420 Wohnen/9.340 Dienstl./70-80.000 Park + Wege
- **Bebaute Flächen ca. 24.000 m²**
- **Rest sind Freiflächen und somit hochwertige Parkanlagen mit See & Wege**
- **Offene Anlage für Bewohner und Gäste/Bürger**
- **Ca. 90-100 Bungalows / Eigentum oder Miete (Sperrung bei maxm.3 Einheiten als Eigentum–Schutz vor Investor-Gruppen)**
- **3-4 Gebäude mit je 8 Apartments und Gemeinschaftsräume als WG´s**
- **Kurzzeithotel mit ca. 50 Zimmer incl. Bad**
- **Service Mall mit Bistro, Restaurant, Poststelle, Bankschalter, Eisdiele, Optiker, DM ähnlicher Markt-Drogerie, Kiosk, Bibliothek, Konsum usw.**
- **Clubräume, Markt, kleines Kino (Theater)**
- **Gesundheitszentrum mit Therapeuten, Ernährungsberatung, Gesundheits-Check Dental-Service, Sanitäts-Shop, Apotheke,**
- **Jede Wohn-Einheit ist bezugsfertig und hochwertig gesichert z.B. Jede Einheit hat einen Laptop. In Zusammenarbeit mit UNI Osterhofen hochwertig gesichert.**
- **Gesamte Investition aktualisiert 4.2022 62,5 Mio. € durch 90% Bürgerschaft gesichert. Überschuss nach KD/ nach Steuern/vor Abschreibung 2.090.000,-€/J**



Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“

8



Fazit:

In der Gemeinde Hürtgenwald im Kreis Düren könnte in 2022/23 eine Oase für Menschen/Senioren ab 60+ entstehen. Eine neue Vision und Ideenplanung für die „Zukunft des Wohnens“ im Alter 60+. Initiiert durch ein erfahrenes Projektentwicklungsteam und renommierten Partnerunternehmen zu denen neben erstklassigen Städtebauplanern, renommierten Wirtschaftsexperten und Juristen, u.a. einer der größten Hausbau-Konzerne in Europa zählt. Bundesbauministerin Geywitz betonte noch im Januar diesen Jahres den besonderen Bedarf barrierefreien Wohnens auf dem Land. Ebenso möchte sich auch der Kreis Düren mit seiner Wachstumsoffensive 2025 dem demografischen Wandel stellen und seine Attraktivität zu Gunsten der neuen Zukunft mit Bevölkerungszuwachses herausstellen

Selbstbestimmtes und unabhängiges Wohnen im Alter 60+. Es wird eine bezahlbare, offene Umgebung geschaffen, die neben attraktivem, höchst energieeffizientem Wohnraum oder kurzen Wegen Nahversorgung auch den Anwohnern die Sicherheit bietet, in einem Notfall schnelle Hilfe zu erhalten. Den Menschen wird damit ermöglicht, in ihrer vertrauten, ländlichen Umgebung in dem eigenen Zuhause zu bleiben, sofern sie den Wunsch hegen, in ein modernes, barrierefreies Eigenheim oder Appartement einzuziehen, ohne beispielsweise auf Unabhängigkeit oder auf einen eigenen Garten mit Terrasse verzichten zu müssen.



„Glück Auf“ Senioren Wohnpark



Preisträger des
Leuchtturm Ideenpreises

Fakten-Check & Chronologie Senioren-Wohnpark „Glück Auf“

9



Ein Pilotprojekt mit Unterstützung der Gemeinde, der Wirtschaftsförderung des Kreises Düren, der NRW-Landesregierung mit seinen Wirtschaftsministerien, PWC, Banken sowie, das würden wir uns sehr wünschen, mit dem Regierungspräsidenten gemeinsam und einer von vielen Seiten zukunftsweisenden Anpassung des Regionalplanes zu Gunsten von Wohnpark für Senioren eine neue gewünschte Zukunft schaffen

Anbindung GEY mit WOHPARK :

>Nicht nur ein Gefühl der Verbundenheit<

Durch eine neue Überlegung ist eine perfekte Anbindung von dem ORT GEY aus zum Wohnpark entstanden. Eine einzige, direkte Anbindung und nicht über die 399 sondern unter einer bereits vorhandenen, neuen und sehr gut ausgebauten UNTERFÜHRUNG. Nach der 1. rechts liegenden Ortseinfahrt GEY liegt nach 100 m links die eine Zufahrt und der Zugang zur der damit endlich sinnvollen Unterführung. Sehr kostengünstig.

Eine städtebauliche TOP-Lösung

Abb. ohne die B 399 einzubeziehen





1. Masterplan 2021:



Anmerkungen:

- Grundstückverhandlungen mit 8 von 11 Eigentümern innerhalb von 14 Tagen mit positiven bzw. sehr positiver Unterstützung / Termine mit 3 Eigentümer noch ausstehend.
- Beispielprojekt für vereinfachte, gewollte Genehmigungsverfahren

Im Sinne der Kommunen/Kreise/Land und Bundesregierung

