



# GEMEINDE SÖHREWALD

DER GEMEINDEVORSTAND



Der Gemeindevorstand der Gemeinde Söhrewald – Schulstraße 8 – 34320 Söhrewald

Seite : 1 / 3

E-Mail: s.weise@soehrewald.de  
Internet: <http://www.soehrewald.de>  
Telefon: 05608 / 498 - 26  
Mobil: 0171 / 68 25 370  
Telefax: 05608 / 498 - 88

Auskunft erteilt: Herr Weise  
Zimmer :

Aktenzeichen:  
(Das Aktenzeichen bitte bei allen Rückfragen angeben)

**Söhrewald, den 25.01.2016**

## Planung und Neubau einer Wohnanlage mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aufgrund der demografischen Entwicklung wollen wir für die älteren Menschen in Söhrewald ein alternatives Wohnangebot schaffen. Dazu hat unsere Gemeindevertretung den Neubau einer Wohnanlage mit dem „**Wohnkonzept 50plus**“ beschlossen. Dieses Projekt soll als „**Bauträgermaßnahme**“ realisiert werden. Sofern Sie daran interessiert sind, die Planung und die schlüsselfertige Herstellung dieser Wohnanlage als „**Bauträger**“ zu übernehmen, möchten wir Sie zu einem

**Informationsgespräch  
am Dienstag, den 02. Februar 2016 in der Gemeindeverwaltung in Söhrewald (Uhrzeit wird  
noch telefonische vereinbart) hiermit herzlich einladen.**

Unsere Angebotsbedingungen sowie die nachstehend aufgeführten baulichen und rechtlichen Anforderungen an dieses Projekt möchten wir Ihnen in diesem Gespräch erläutern, damit Sie danach ein verbindliches Angebot abgeben können.

### Sprechzeiten :

Mo., Di., Do. und Fr.: 08.30 – 12.30 Uhr  
Montag Nachmittag 16.00 – 18.00 Uhr

### Konten der Gemeindekasse

Kasseler Sparkasse	BLZ 520 503 53	Kto. 222 000 053
Raiffeisenbank eG Baunatal	BLZ 520 641 56	Kto. 750 665 1
Postbank Frankfurt	BLZ 50010060	Kto. 706 146 03

### Wir haben Gleitzeit :

Mo. – Fr.	08.30 – 12.30 Uhr
Mo.	14.00 – 18.00 Uhr
Di. und Do.	14.00 – 15.00 Uhr

## **Bauliche, rechtliche und fachliche Anforderungen für die geplante Wohnanlage:**

- Das von der Gemeindevertretung beschlossene „Wohnkonzept 50plus“ gilt als Planungsgrundlage und muss im konzeptionellen und baulichen Bereich mit allen darin beschriebenen Mindeststandards realisiert werden.
- Der Bauträger verpflichtet sich, bei der Planung und Realisierung alle Voraussetzungen nach den Richtlinien des Hessischen Sozialministeriums „**Betreutes Wohnen im Alter – Fachliche, bauliche und rechtliche Anforderungen an Wohnanlagen des Betreuten Wohnens in Hessen**“ zu erfüllen.
- **Standort der Wohnanlage:** Von dem gemeindeeigenen Grundstück (s. beigefügten Lageplan) Flur 3; Flurstücke 20/17, 103, 20/18; mit einer Gesamtfläche von ca. 6.925 m<sup>2</sup> wollen wir eine Teilfläche von ca. 3000 m<sup>2</sup> für das geplante Projekt an den Bauträger verkaufen. In dem „**Grundstückskaufvertrag**“ werden die Bauverpflichtung mit „Rückfallklausel“ und die Zweckbindung genau definiert. Dazu gehört die Verpflichtung des Bauträgers, die Teilungserklärung hinsichtlich der langfristigen Absicherung des Wohn- und Betreuungskonzeptes nach den inhaltlichen Vorgaben der Gemeinde notariell beurkunden zu lassen. Die Konditionen für den Erwerb der vorgenannten Grundstücksflächen, die Übernahme des konzeptionell und vertraglich ausgearbeiteten „Wohnkonzeptes 50plus“, die spätere öffentliche Präsentation der genehmigten Baupläne und die damit verbundene Vorbereitung für den Verkauf der Wohnungen werden wir in der Besprechung erläutern und für die Angebotsabgabe definieren
- Das vorgesehene vorläufige Raumprogramm für die Wohnanlage finden Sie auf den Seiten 13 bis 15 des beigefügten Auszuges aus der Bedarfsanalyse unseres Projektberaters, Herrn Heinrich Bambey.
- **Die baureife Planung** muss auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Kooperationsvertrages im **Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Betreuungsträger** erfolgen.
- Die Verkaufspreise für die Wohnungen sind entsprechend der Bau- und Ausstattungsqualität einvernehmlich zwischen Bauträger und Gemeinde festzulegen und sollen durch einen Beschluss der Gemeindevertretung öffentlich deklariert werden.
- Die barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Bauweise gemäß den Anforderungen der DIN 18040-2 bzw. in Teilbereichen (Bad/Dusche/Schlafzimmer) nach DIN 18040-1 ist mit der Vorlage des Bauantrages und einer qualifizierten Baubeschreibung von dem verantwortlichen Architekten nachzuweisen.
- Die Gemeindevertretung Söhrewald hat beschlossen, dem „**Zweckverband Sozialstation Kaufunger Wald-Söhre**“ die „Betreuungsträgerschaft“ für das „Wohnkonzept 50plus“ in der Wohnanlage zu übertragen.

Der Verkauf des gemeindeeigenen Grundstückes an den Bauträger setzt die Erfüllung folgender Bedingungen voraus:

1. Angabe der Rechtsform und der Höhe des Stammkapitals. Seit wann besteht die Firma?
2. Vorlage einer Referenzliste über realisierte Projekte im Altenhilfebereich mit Angabe der Planer (Architekten und Fachingenieure) sowie deren Erfahrungen bei der Planung und dem Bau von barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnanlagen?
3. Vorlage einer rechtsverbindlichen Finanzierungszusage für das Gesamtprojekt (Grundstückserwerb und Baumaßnahme) eines deutschen Kreditinstitutes.
4. Der Bauträger verpflichtet sich, auch nach dem Verkauf der Wohnungen und der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage während der 5-jährigen Gewährleistungsphase Ansprechpartner für die Gemeinde und den Betreuungsträger zu bleiben.
5. Der Bauträger beauftragt im „Betreuten Wohnen“ erfahrene Projektbeteiligte und/oder eine planungstechnisch und realisierungsbegleitende Fachberatung durch solche Fachleute.
6. Unser Projektberater, Herr Heinrich Bambey, ist mit der konzeptionellen Projektentwicklung und der Vertretung der gemeindlichen Interessen gegenüber allen Projektbeteiligten bei der Umsetzung des „Wohnkonzeptes 50plus“ beauftragt worden. Dazu gehört zurzeit schon die Fachberatung zum Betreuungskonzept. Mit Beginn des Verkaufs der Wohnungen erwarten wir dann von dem Bauträger, dass diese fachliche Beratung zu den Leistungsbereichen des Servicevertrages allen Kauf- und auch den Mietinteressenten qualifiziert angeboten wird.
7. Abschluss eines Kooperationsvertrages zwischen Gemeinde Söhrewald, dem Bauträger und dem Betreuungsträger:  
Der für die künftigen „**Sondereigentümer**“ rechtsverbindliche „**Kooperationsvertrag**“ mit dem dazugehörigen „**Servicevertrag**“ muss vor Beginn der Baumaßnahme zwischen den vorgenannten Vertragspartnern abgeschlossen werden. Der Bauträger verpflichtet sich, beim Verkauf der Wohnungen diesen Kooperationsvertrag mit dem dazugehörigen Betreuungsvertrag als Bestandteil der Teilungserklärung und somit auch des Kaufvertrages mit jedem „Sondereigentümer“ notariell beurkunden zu lassen.
8. Die Teilungserklärung muss vom Bauträger nach den inhaltlichen Vorgaben der Gemeinde Söhrewald hinsichtlich des „Wohnkonzeptes 50plus“ und des Servicevertrages mit dem Betreuungsträger beurkundet werden.
9. In den Kaufverträgen zwischen dem Bauträger und den künftigen Wohnungseigentümern sind zur Sicherung der Zweckbestimmung für das „Wohnkonzept 50plus“ folgende Regelungen aufzunehmen: „Umfang und Nutzung des Wohnungseigentums“ - Die Einschränkung des Sondereigentums nach § 10 WEG“ - „Die Pflicht zum Abschluss eines Servicevertrages mit dem Betreuungsträger“ und die „Rechtsnachfolgeregelung“ (Wiederverkauf, Erbfolge, Schenkung).

Für eine Rückmeldung per E-Mail, ob Ihrerseits grundsätzlich Interesse an unserem „Bauträger-Projekt“ besteht und Sie an dem Informationsgespräch am 02.02.2016 teilnehmen wollen, wären wir Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Weise