

CONVIVO

PARKS

Suchprofil

Grundstücksakquise

Inhalt

1.	Grundstücksakquise für Convivo Parks	3
2.	Suchgebiet (Makrolage)	4
3.	Suchgebiet (Mikrolage)	5
4.	Grundstücksanforderungen.....	5
4.1	Größe	5
4.2	Baurecht.....	5
4.3	Nachbarschaft.....	5
4.4	Kaufpreis	6
5.	Anforderung an eine Immobilie zur Umnutzung.....	6
6.	Immobilienverkauf.....	6
7.	Projektprüfung	7
7.1	Einreichung von Projektangeboten.....	7
7.2	Ablauf der Projektprüfung	8

1. Grundstücksakquise für Convivo Parks

Um den zunehmenden Anstieg der höheren Altersgruppen und dem damit einhergehenden Anstieg an pflegebedürftigen Personen zu begegnen, ist ein modernes Angebot an barrierefreien Wohnungen und integrierten Serviceleistungen erforderlich. Dieses Angebot bietet der Convivo Park. Das Ziel des Convivo Parks ist es, den Menschen in seinen eigenen vier Wänden zu versorgen und Dienstleistungen individuell seinem Bedarf anzupassen.

Die Service Wohnungen, Wohngemeinschaften, Tagespflege und Service- und Pflegeleistungen bilden gemeinsam den Convivo Park. Die Bausteine ermöglichen ein Höchstmaß an Individualität für die Bewohner des Convivo Parks und gleichzeitig die Sicherheit auf weitere Angebote zurückgreifen zu können, wenn sie benötigt werden.

Auch bei erhöhtem Pflegebedarf kann dadurch ein Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung vermieden werden und der Bewohner in seinem gewohnten Umfeld (sowohl in der Service Wohnung als auch in der Wohngemeinschaft) wohnen bleiben.

Die Convivo Unternehmensgruppe plant im Neubausegment eine Vielzahl an Convivo Parks umzusetzen und sucht dafür geeignete Grundstücke und Immobilien, die sich für eine Umnutzung zu einem Convivo Park eignen. Dabei kann Convivo die gesamte Wertschöpfungskette von der Grundstücksakquise über die Baurechtsentwicklung und den Bau bis hin zum Verkauf an einen Fonds mit diversen Partnern darstellen. Mit einem langfristigen Pachtvertrag stellt Convivo den Betrieb der Immobilien sicher.

Durch unser großes Netzwerk an Kooperationspartnern diverser Natur stellen wir uns auch gerne der Herausforderung von Quartiersentwicklungen mit mehreren Nutzungsvorgaben (Kitas, Wohnungsbau, Ärztezentren, etc., so lange der überwiegende Teil für die Entwicklung von Unterkünften für Senioren vorgesehen ist).

2. Suchgebiet (Makrolage)

Convivo ist in nahezu allen Bundesländern Deutschlands vertreten mit Schwerpunkt in Norddeutschland.

Das Suchgebiet ist Bundesweit ausgerichtet. Die nachfolgende Karte zeigt die Bestandseinrichtungen von Convivo. Viele weitere Standorte sind in Planung.



Abrufbar unter: www.convivo-gruppe.de/wohnen/einrichtung/

Convivo Parks: <https://www.convivo-parks.de/>

3. Suchgebiet (Mikrolage)

Ein Convivo Park kann sowohl in einem städtischen Gebiet mit dichter Bauweise als auch im ländlichen Raum liegen.

Es sollte ein Einzugsgebiet von mindestens 10.000 Einwohnern vorhanden sein.

Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Nahverkehr sollten fußläufig erreichbar sein.

4. Grundstücksanforderungen

4.1 Größe

Auf dem Grundstück sollten mindestens um die 6.000m² BGF hergestellt werden können. Bei vorhanden Convivo Einrichtungen in der Region oder mehreren Grundstücken in der Region können auch kleinere Grundstücksgrößen (Minimum 3.500m² BGF) geplant werden.

Eine pauschale Obergrenze für Grundstücksgrößen gibt es nicht.

4.2 Baurecht

Es werden sowohl Grundstücke mit vorhanden Baurecht gesucht (Zulässigkeit des Bauvorhabens im B-Plan oder zulässige Bebauung nach §34 BauGB), als auch Grundstücke für die eine Bauleitplanung durchgeführt werden muss.

Die Bezeichnung des Grundstücks im Flächennutzungsplan muss für das Bauvorhaben zulässig sein oder es muss eine Aussicht auf Änderung des Flächennutzungsplans gegeben sein.

Da die Bewohner in den Convivo Parks dauerhaft wohnen, ist ein Standort innerhalb von Gewerbegebieten nicht zulässig.

4.3 Nachbarschaft

Der Convivo Park muss sich in die Nachbarschaft einfügen können. Ein hoher Sanierungsstau der nachbarschaftlichen Bebauung, Gewerbebetriebe von denen Lärm- und Geruchsmissionen ausgehen, Straßen und Bahnlinien mit hohen Lärmmissionen sprechen gegen einen Convivo Parks Standort.

4.4 Kaufpreis

Der Kaufpreis soll marktgerechten Anforderungen entsprechen.

5. Anforderung an eine Immobilie zur Umnutzung

Für eine Umnutzung von Bestandsobjekten für einen Convivo Park bestehen folgende Anforderungen:

- Mieterfrei oder kurzfristige Laufzeiten
- Mindestens 5.000 m² BGF oder zusätzlich ein Grundstück zur Erweiterung
- Gute Bausubstanz auf der aufgebaut werden kann
- Maximale Gebäudetiefe von 12 bis 15 Metern (für eine ausreichende Belichtung der Wohnungen)
- Ausreichende Raumhöhen
- Barrierefrei oder die Möglichkeit für die Herstellung von Barrierefreiheit.

6. Immobilienverkauf

Die Immobilie wird nach Fertigstellung durch Convivo an einen Fonds veräußert. Convivo, bzw. eine Tochtergesellschaft der Convivo Holding GmbH, schließt dafür einen langfristigen Double-Net Pachtvertrag ab.

7. Projektprüfung

Für die Grundstücksprüfung werden diverse Unterlagen und Angaben benötigt. Es wird von Convivo eine Prüfungszeit von drei bis maximal 8 Wochen angestrebt. Den Abschluss der Prüfung stellt ein LOI mit allen Kerndaten des Projektes dar.

7.1 Einreichung von Projektangeboten

Die Unterlagen sollten im ersten Schritt beinhalten:

Bei Grundstücken:

- Grundstücksgröße
- Auskunft des Planungsstands (keine Planung vorhanden, Vorplanung, Entwurfsplanung)
- Digitaler Lageplan (sowohl in PDF, als auch auf Vektorbasis) und ggf. weitere Planungen
- Auskunft des Baurechts
- Kaufpreisindikation

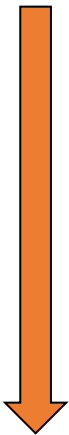
Bei Bestandsimmobilien:

- Generelle Objektdaten (Nutzungsart, Kapazität, Zimmerstrukturen)
- aktuelle Fotos
- Grundrisse
- Flurkarte
- Kaufpreisindikation

7.2 Ablauf der Projektprüfung

Bei Einreichung eines Projektes erfolgt die Prüfung in vier Phasen. Je vollständiger die Unterlagen eingereicht werden, desto schneller kann die Projektprüfung erfolgen.

Die Gesamtdauer einer Projektprüfung liegt zwischen drei bis acht Wochen. Der Anbieter wird über den Ausgang der jeweiligen Prüfungsphase informiert.



Bezeichnung	Beschreibung	Dauer
1. Erstprüfung	Prüfung des Projektes mit den eingereichten Unterlagen aus Punkt 7.1. Anforderung weiterer Unterlagen.	1-2 Wochen
2. Detailprüfung	Prüfung der weiteren Unterlagen, Grundstücksbesichtigung, Erstellung des Projektplans	1-4 Wochen
3. Projektfreigabe	Freigabe durch Geschäftsführung Convivo Festlegung der Ankaufsbedingungen in einem LOI.	1-2 Wochen

8. Kontakt

Convivo Holding GmbH

Linzer Straße 8-10

28359 Bremen

Projektmanagement

Telefon 0421 696 355-121

Mail Projekt.Pruefung@convivo-gruppe.de

www.convivo-parks.de