



kair 

Projekt:

Horn Wohnpark „Im Altdorf“

Ideen, Initiative, Investment
für Zukunftsprojekte im ländlichen Raum

www.kair-rlp.de

Bangertstrasse 13 | 66869 Kusel | 06381 9090 629

Kair GmbH

Marktplatz 3 | 55481 Kirchberg | 06763 3093 80

Das Gründerteam:

Kompetenzen & Visionen

Kerstin Rudat Projektmanagement



Dipl. Kommunikationswirtin
Creative Director

**"Mit Marketing im Blut &
Heimat im Herzen."**



RUDAT Ideenlabor
Büro für schwierige Aufgaben
360° Kommunikation

Schülersmühle 3
55481 Dillendorf

int. erfahren in Medien & Marken:
u.a. DDB New York
BBDO Düsseldorf & Wien
Autorin bei Spiegel TV

Mehrfach international & national ausgezeichnet u.a.:

- Kultur- & Kreativpilotin des Bundes
- German Design Award Gold
- Ideenwettbewerb RLP Gold
- European Design Award Bronze

Gründung / StartUps:
matoï GmbH (digitales Holzspielzeug)
kair UG (kreativ an Immobilien ran)
DAQ UG Holding (Projektmanagement)
Jägerhof GBR (Coworking, BnB & Culture)

- offizielle Gründerlotsin des „Deutschen Landfrauenverbandes“
- Mitglied im „Bundesverband Coworking Spaces e.V.“

0171-3330732
mail@kerstinrudat.de
www.kerstinrudat.de

Patrick Buch Projektentwicklung



Industriefachwirt (IHK)
Projektentwickler

**"Planen ist gut.
Machen noch besser."**



Accolis UG
Projektentwicklung

Bangertstr. 13
66869 Kusel

Gründung / StartUps:
Kair UG
BLM Projekt GmbH
Casa Conca GmbH
Trinitas Holding UG

- Mitglied der Bundeskommission Bau/Verkehr
der Mittelstandsunion MIT

0176-2846 3720
p.buch@trinitas-holding.de
www.trinitas-holding.de

KAIR- entstanden aus einer Projektreihe im Wirtschaftsministerium Rheinland-Pfalz
„Privates Kapital für Leerstände, Zukunftsprojekte & identitätsstiftende Gebäude auf dem Land“.

Daraus wurde unser Start-Up **KAIR GmbH**: „**KREATIV AN IMMOBILIEN RAN**“

Herausforderungen im ländlichen Raum: Leerstand, Brachen, Bedarfe



Ideen?

- Fehlt es an
- innovativen Konzepten
 - Initiatoren?



Wissen?

- Fehlt es an
- Fachwissen
 - Management?



Finanzen?

- Fehlt es an
- Kapital,
 - Investoren,
 - Betreibern?

Wir kümmern uns!

Damit aus Ideen Zukunftsprojekte werden:

Wir vernetzen Know-How, Kreativität & Kapital:

- innovative Wohn- & Leerstandskonzepte
- zeitgemäßes Wohnen für alle Generationen im Dorf / auf dem Land
- dezentrales Senioren-Wohnen
- Gründerkultur & "New Work"
- Kleinstädte als Wachstumsräume
- attraktive Arbeitsräume in der Fläche
- Unterstützung bei Kapitalbeschaffung
- crossmediale Kommunikations-Konzepte
- Projekte zur Standortstärkung



So geht das:

Klein anfangen, groß denken, gemeinsam machen.

Für Gemeinden

kostenlos

Vor Ort:

- Beratung, Machbarkeitsstudien
- Vernetzung mit Know-How
- Unterstützung bei Konzept-Ansätzen
- Präsentation in Räten & Gremien
- Beschaffung von Eigenkapital
- Vertragsabsprachen zwischen Gemeinde & Investor



Für Investoren

Partnerschaft / Honorarbasis

Im Netzwerk

- Präsentieren passgenaue, aussichtsreiche Konzepte
- Übernehmen Projektentwicklung
- Projektmanagement mit Bürgermeistern & Räten
- Kümmern uns um Finanzierung / weitere Vernetzung zu Kapital
- strategische Vermarktung
- Unterstützung mit Marketing-Unterlagen / alle Medien

Wir kennen Probleme & Bedarfe:

Senioren im ländlichen Raum



- Im ländlichen Raum haben Senioren wenig Möglichkeiten, die **oft großen Häuser** in eine altersgerechte Wohnung zu tauschen
- Viele **würden gerne vor Ort bleiben** und nehmen dafür solange wie möglich allerhand in Kauf (Umbau, Treppenlift etc)
- müssen sie dann wirklich in ein **Pflegeheim**, ist dieses meist viele Kilometer vom Heimatort entfernt
- in den ersten Monaten kommt noch Besuch, danach geschieht das „**aus den Augen, aus dem Sinn**“
- **Kinder und Enkel verlieren die Bindung an die Heimat**, so dass eine Abwanderung aus den kleinen Gemeinden folgt
- es schwindet die Kaufkraft, identitätsstiftende Gebäude stehen leer, die **Infrastruktur schwindet**, der ländliche Raum entwickelt sich nicht weiter; **Perspektive fehlt**



Konzept:

„Dezentrales Seniorenwohnen“

- **Statt großer Wohnheime: kleinere Wohnanlagen vor Ort in modernen, seniorenrechtlichen Dorfgemeinschaften**
- **selbstbestimmte ambulante Betreuungs-Konzepten bei Bedarf durch regionale Pflegedienste**



Mittendrin bleiben:



Denn hier bin ich daheim...



...mein Leben lang.

Referenz:

Konken: „Casa Conca“



Konken, Kreis Kusel, 750 Einwohner

- **Tagespflege für 16 Tagesgäste** im Erdgeschoss linkes Gebäude
- **17 betreute Wohnungen mit Service** in allen Gebäuden
- Pflege der Bewohner wird von der **AWO-Pfalz** durchgeführt
- **Quartiersmanagement** durch die **AWO-Pfalz**; auch für weitere Projekte im Kreis
- Baubeginn August 2020
- Eröffnet am 20. Dezember 2021

Referenz:

Pfeffelbach: „Kirchenstrasse“



Pfeffelbach, Kreis Kusel, 800 Einwohner

- **17 betreute Wohnungen mit Service**
- im Erdgeschoss **5 Wohneinheiten, Büros und Nebenräume**
- **großer Gemeinschaftsraum, Küche**
- im Obergeschoss **6 Apartments**
- im Dachgeschoss **6 Apartments**
- Baubeginn November 2021
- Eröffnung 4. Quartal 2023

Referenz:

Siesbach: „DorfBungalows“

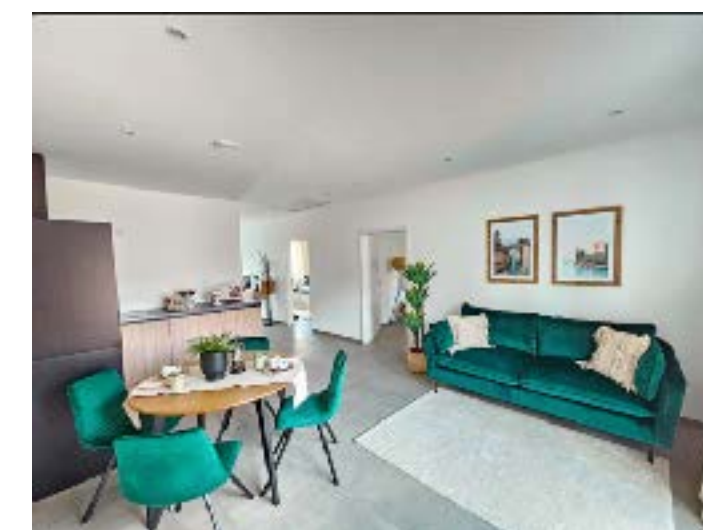


**Siesbach; Kreis Birkenfeld, 388
Einwohner**

**Wohnanlage mit 5 Wohneinheiten auf
einer Ebene**

**Grundrisskonzeption für barrierefreie
Nutzung nach DIN 18040 rollstuhlgerecht
ausgelegt**

- Größe ca. 67m² Wohnfläche je Einheit
- Massivbauweise
- Eigenes Energiekonzept: Wärmepumpe/
PV



„DorfBungalows“

- **Flexibel für verschiedene Phasen & Lebensmodelle**
(Zielgruppenerweiterung: „junge Singles / alte Singles; Alleinerziehende, Teilzeit-Dörfler etc)
- **Lebensqualität im Dorf** („Raum für mich: mittendrin; Natur, Leben, Gemeinschaft; eigener Eingang, Terrasse & Privatsphäre)
- **Energiekostenunabhängig:** (Heizraum & Heiztechnik im Eigenbereich)
- **Sicher & sorglos älter werden in der Heimat** (barrierefrei, seniorenrecht geplant, selbstbestimmte ambulante Betreuungskonzepte bei Bedarf möglich)
- **zur Eigennutzung** (gefördert)
- **interessante, geförderte Anlageimmobilie** (kleine, barrierefreie Wohneinheiten in Dörfern sind zur Miete gesucht)



Konzept:

Generationen-Wohnen: die DorfBungalows

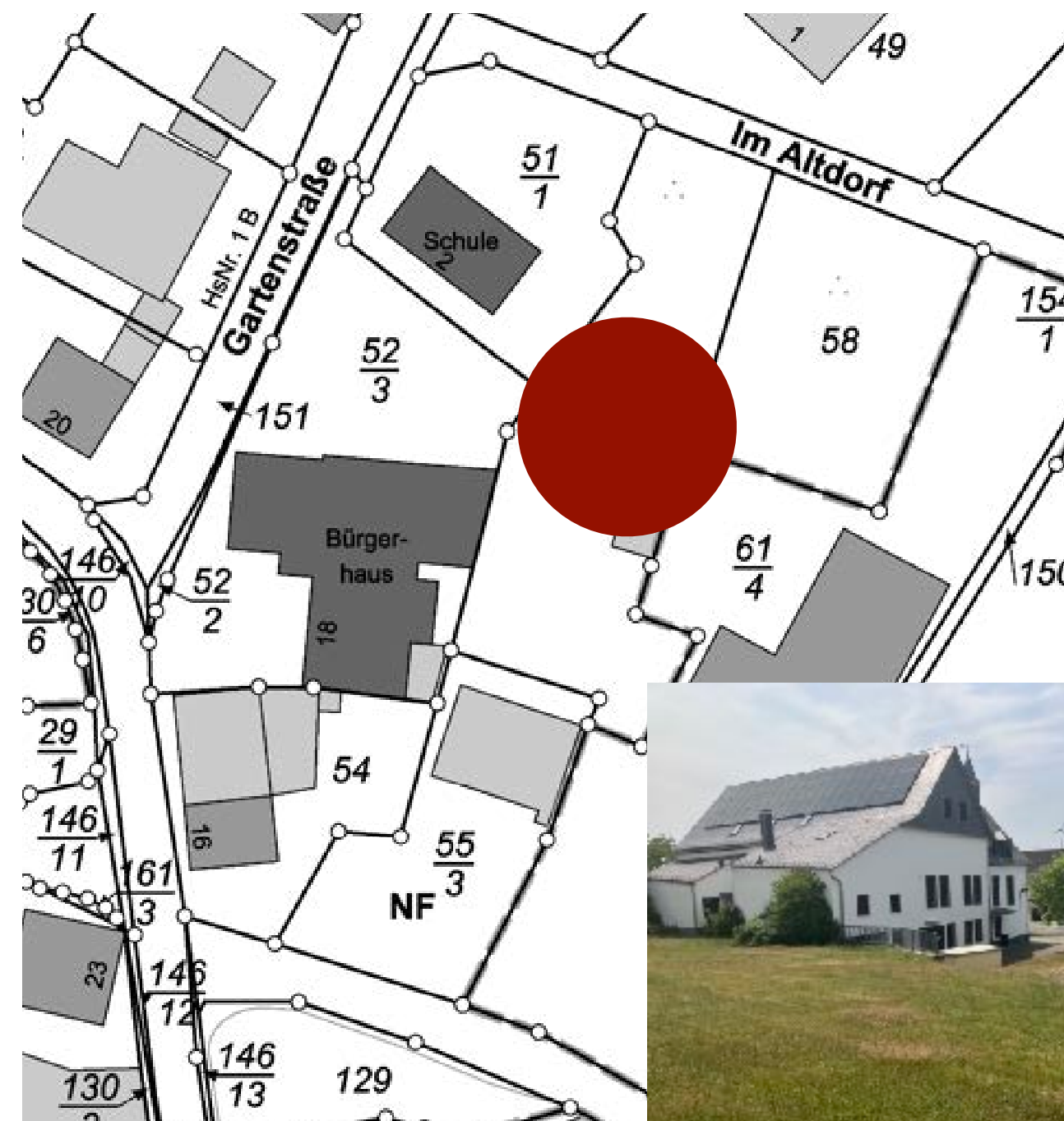


„Mehrgenerationen, mittendrin“

- Sicher, schön & sorglos: **individuelle, barrierefreie Wohneinheiten mitten im Dorf**
- **flexibel für verschiedene Phasen & Lebensmodelle:** Senioren, Alleinerziehende, junge oder ältere Paare, Singles.
- Dorfleben, Natur, Gemeinschaft - ganz wie es passt: **eigener Eingang & Privatsphäre**
- **hohe Lebensqualität & zeitgemäße Energiekonzepte**
- **ca 60 qm; geplant in der Förderkulisse**

Das Projekt DorfBungalows:

Horn Wohnpark „Im Altdorf“



- Horn liegt im östlichen Teil des Hunsrücks und gehört der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen im Rhein-Hunsrück-Kreis an.
- Die Einwohner des vitalen Dorfes pflegen ein reges Vereinsleben - interessante Historie, Kultur und viel Natur stehen für besondere Lebensqualität mitten im Hunsrück
- Dank Anbindung an die Autobahn A61 sind die Oberzentren Koblenz und Mainz schnell zu erreichen und durch die Nähe zu Simmern ist die Grundversorgung gut gesichert.
- Die Projektfläche ist eine idyllische, sonnige Brache inmitten des Dorfes; direkt am Gemeindehaus
- Die DorfBungalows sind Teil eines Gesamt-Projekts zur Belebung des Ortskerns; wo weitere Maßnahmen geplant sind

Horn: Wohnpark „Im Altdorf“

Konzeptfläche: „Barrierefreie DorfBungalows“

BAUVORHABEN

Bauvoranfrage gestellt am 4.7.2023

Neubau Wohnpark „Im Altdorf“ –
Seniorengerechte Bungalows

- 3 Einzelhäuser für altersgerechtes/
barrierefreies Wohnen
- Optional 2 Doppelhaushälften für
altersgerechtes/barrierefreies Wohnen

BAUORT

55469 Horn, Gartenstraße/Im Altdorf,
Flurstück-Nr. 51/1 und 55/4 sowie optional
Flurstück-Nr. 58

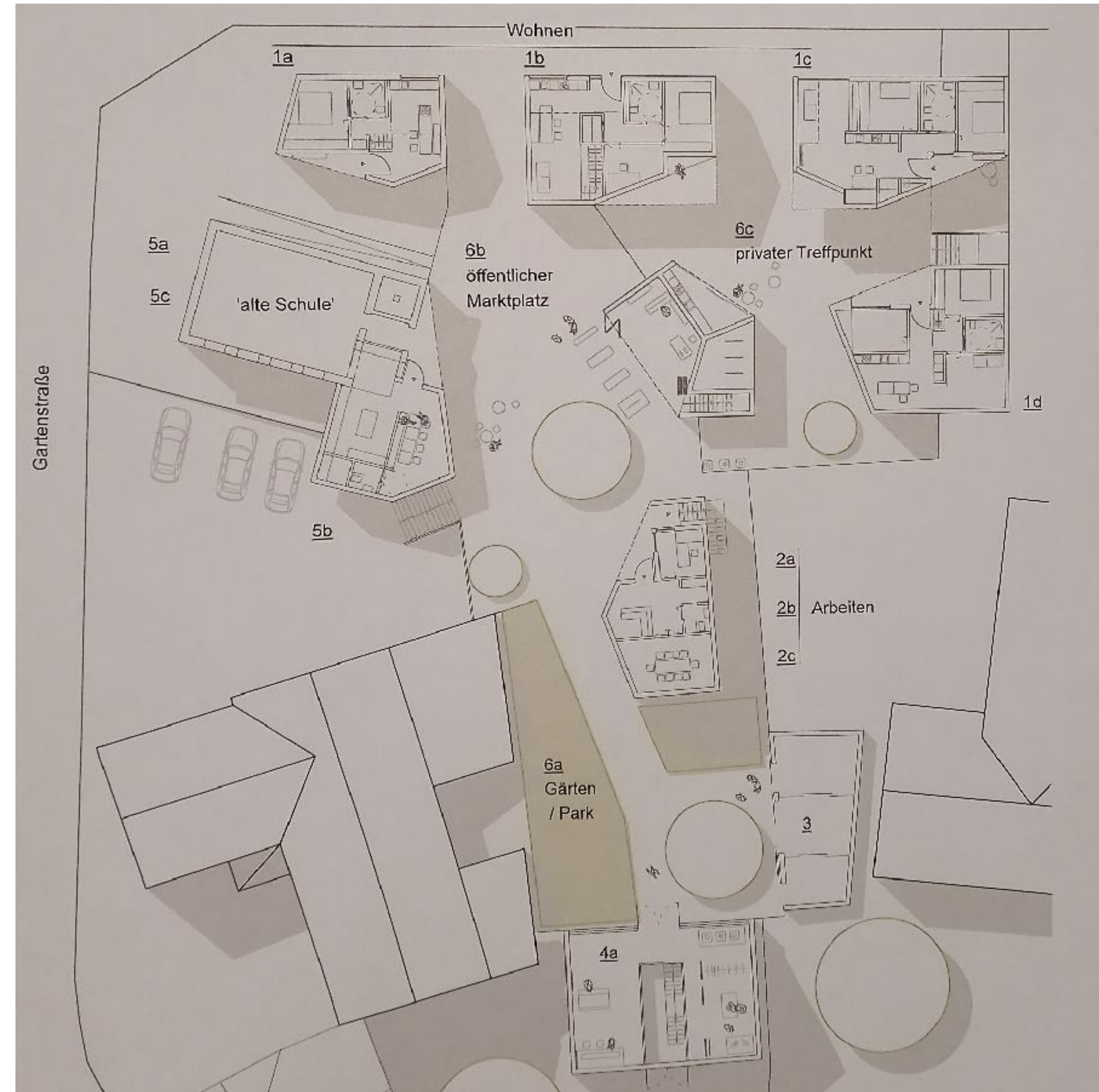


Horn: Wohnpark „Im Altdorf“

Konzeptfläche:

BAUORT

55469 Horn, Gartenstraße/Im Altdorf,
Flurstück-Nr. 51/1 und 55/4 sowie optional
Flurstück-Nr. 58



Horn: Wohnpark „Im Altdorf“

Konzeptfläche: „Barrierefreie DorfBungalows“

BAUVORHABEN

Bauvoranfrage gestellt am 4.7.2023

Neubau Wohnpark „Im Altdorf“ –
Seniorengerechte Bungalows

- 3 Einzelhäuser für altersgerechtes/
barrierefreies Wohnen
- Optional 2 Doppelhaushälften für
altersgerechtes/barrierefreies Wohnen

BAUORT

55469 Horn, Gartenstraße/Im Altdorf,
Flurstück-Nr. 51/1 und 55/4 sowie optional
Flurstück-Nr. 58



Horn: Wohnpark „Im Altdorf“

Konzeptfläche: „Barrierefreie DorfBungalows“

SKIZZE FÜR BAUVORHABEN

Bauvoranfrage gestellt am 4.7.2023

Neubau Wohnpark „Im Altdorf“ – Seniorengerechte Bungalows

- 3 Einzelhäuser für altersgerechtes/barrierefreies Wohnen
- Optional 2 Doppelhaushälften für altersgerechtes/barrierefreies Wohnen

BAUORT

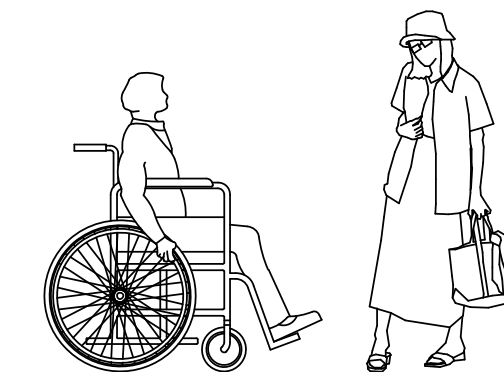
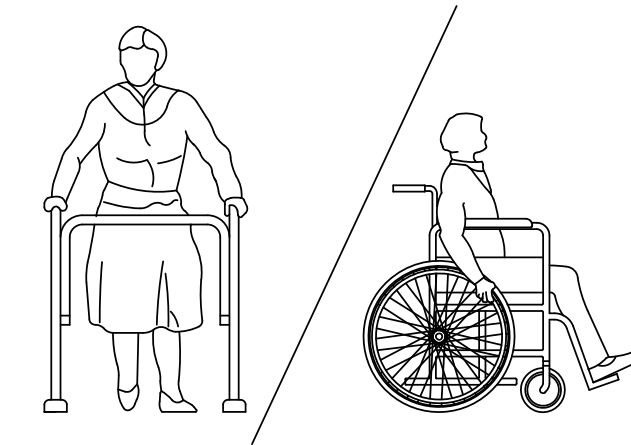
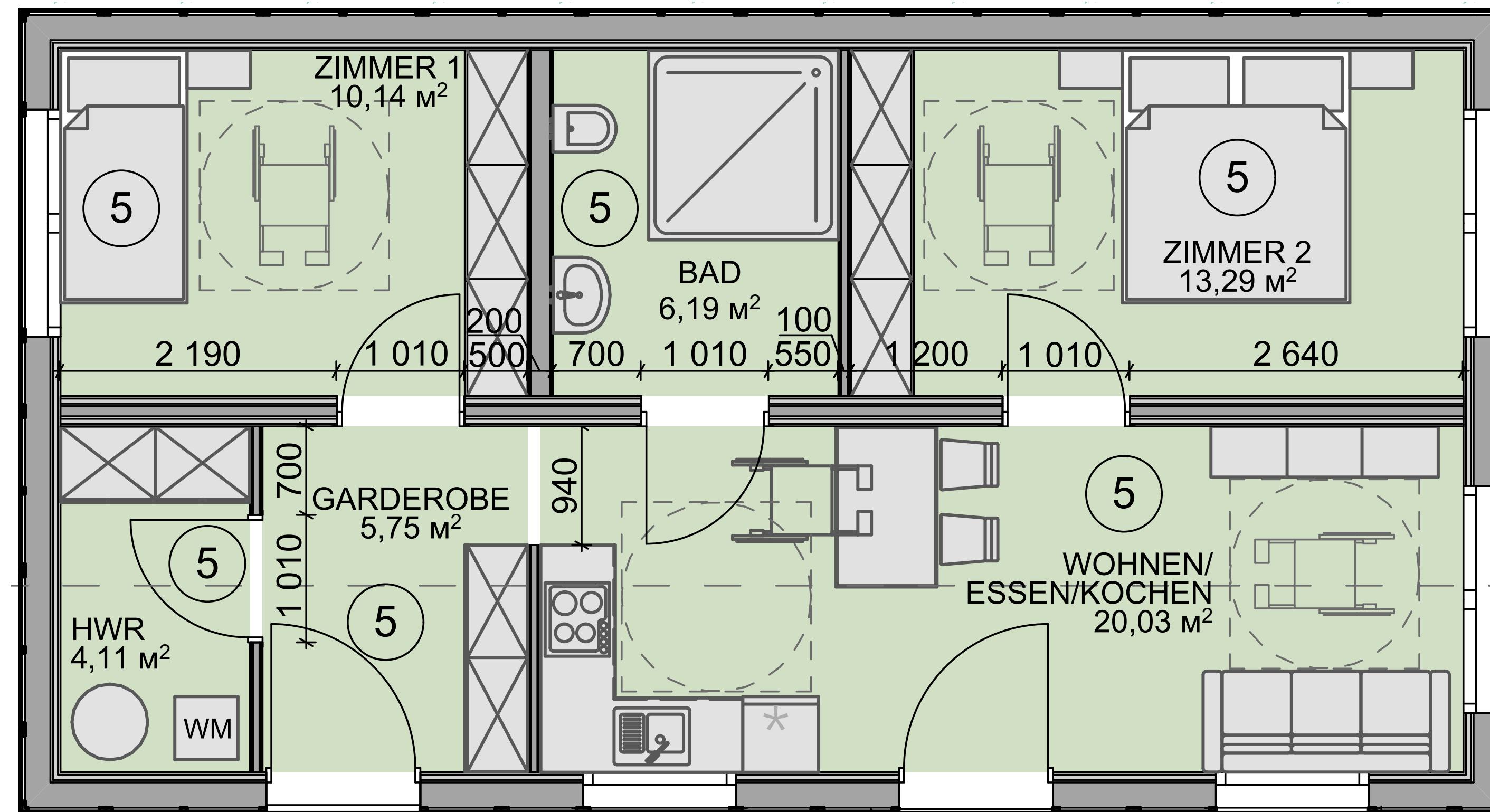
- 55469 Horn, Gartenstraße/Im Altdorf,
- Flurstück-Nr. 51/1 und 55/4 (Gemeinde-Besitz)
 - optional Flurstück-Nr. 58 (im Privat-Besitz)



Umsetzung: DorfBungalows

- Förderfähiger Grundriss 60qm
- Wohneinheiten **barrierefrei & seniorenrecht konzipiert**

kair
dorf bungalows



Projekt Horn Wohnpark „Im Altdorf“

Die Umsetzung

„DorfBungalows“

- barrierefrei; 60 qm
- seniorenrechtliches Bad
- Teilmöblierung möglich (Küche etc)
- eigene Terrasse
- Stellplatz
- KFW 40 Plus
- Energiekonzept: Wärmepumpe / PV
- Smart Home

Zur Eigennutzung oder als Anlage zum Vermieten



Projekt Horn Wohnpark „Im Altdorf“

Die Umsetzung

„Barrierefreie DorfBungalows“

- 60 qm
- seniorenrechtliches Bad
- Teilmöblierung möglich (Küche etc)
- eigene Terrasse
- Stellplatz
- KFW 40 Plus
- Energiekonzept:
Wärmepumpe / PV
- Smart Home



Projekt Horn Wohnpark „Im Altdorf“

Die Umsetzung

„Barrierefreie DorfBungalows“



Projekt Horn Wohnpark „Im Altdorf“

Kaufpreis & Förderungen

„Barrierefreie DorfBungalows“

Zur Eigennutzung

ca. 250.000€

KFW

- Finanzierung Programm „Betreutes Wohnen“
- gilt in diesem Programm durch den Grundriss als 2 Wohneinheiten
- Betrag = 200.000€ als Förderkredit



Projekt Horn Wohnpark „Im Altdorf“

Kaufpreis & Förderungen

„Barrierefreie DorfBungalows“

Als Anlageobjekt zum Vermieten

ca. 250.000€

ISB

- Finanzierung Programm „geförderter Wohnraum“
- Zb Kinder kaufen; vermieten es an Eltern etc.
- Betrag = fast 50% / bis 168.000€ als Fördersumme (!)
- Bedingung: 20 Jahre Mietpreisbindung für 5,45€ p qm





Danke!

Wir freuen uns, dieses Projekt weiter zu bringen!

Alle Texte, Skizzen und Grundrisse urheberrechtlich geschützt.