

Projektvorstellung der Bauernhof Seniorenwohnanlage

Stefan Kiesel | 04/2026



Agenda

1. Leitgedanke & Vision
2. Planung und rechtliche Hürden der Genehmigung
3. Herausforderung der Finanzierung
4. Fragen und Antworten

1. Leitgedanke & Vision

Vision und Motivation

- In Würde alt werden
- Dankbarkeit und Demut

Mehrwert für landwirtschaftliche Betriebe

- Stärkung ländlicher Räume
- Regionale Wertschöpfung
- Nachhaltige Betriebsentwicklung

1. Leitgedanke & Vision - unser Gesamtkonzept

Bauernhof Seniorenwohnanlage

NATÜRLICH

- ✓ Leben in und mit der Natur
- ✓ Nachhaltige Bauweise mit Fokus auf natürliche Materialien
- ✓ Selbstangebaute Nahrungsmittel
- ✓ Verbindung aus ländlicher Idylle mit Sicherheit und Komfort

GEMEINSAM

- ✓ Pflege-Wohngemeinschaften statt Einzelunterbringung
- ✓ Service-Wohnen mit sozialem Anschluss
- ✓ Zahlreiche Gemeinschaftsflächen bieten Raum für Begegnungen und Austausch

GLÜCKLICH

- ✓ Lebensqualität bis ins hohe Alter
- ✓ **Selbstbestimmtes Altern** in vertrauter Umgebung
- ✓ Sicherheit & Perspektive: Wohnen mit der Gewissheit, auch bei steigendem Pflegebedarf bleiben zu können

2. Planung und rechtliche Hürden der Genehmigung

Chancen und Mehrwerte

- Kombination von Wohnen, Pflege & Landwirtschaft
- Nutzung bestehender Hofstrukturen
- Integration von Tieren & Flächen
- Regionale Versorgung
- **Die Marktchance – Demographischer Wandel - Hoher Bedarf an Pflegeplätzen**

Argumentationsansatz

- Funktionaler Zusammenhang zur LuF
- Tiere als Bestandteil des Konzeptes
- Tagesstruktur und Therapie
- Integration in den Hofbetrieb

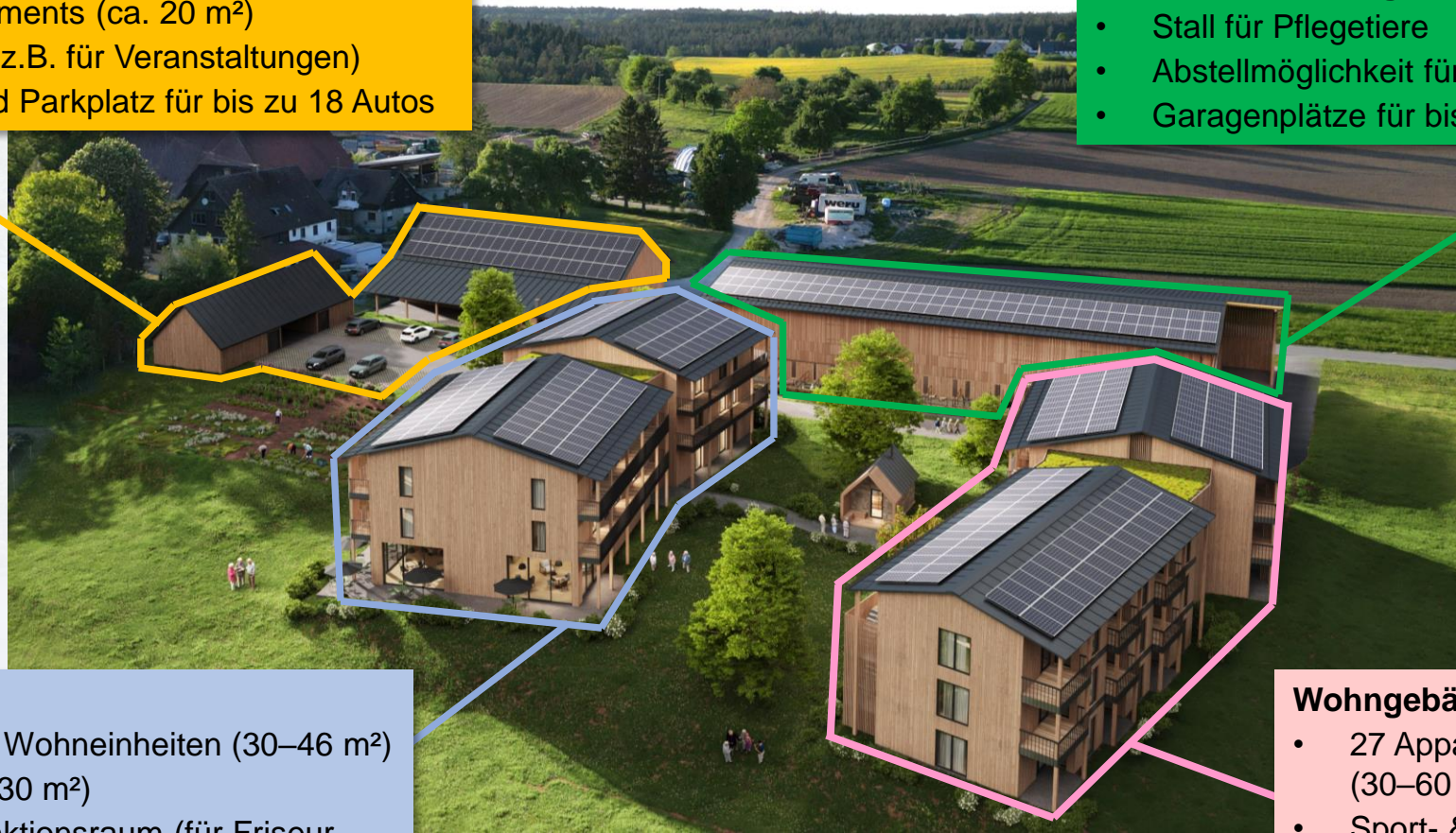
2. Planung und rechtliche Hürden der Genehmigung

Bestehendes Wirtschaftsgebäude & Parkfläche:

- 3 Mitarbeiter-Appartements (ca. 20 m²)
- Freinutzbare Fläche (z.B. für Veranstaltungen)
- Fahrradschuppen und Parkplatz für bis zu 18 Autos

Neues Wirtschaftsgebäude & Parkfläche:

- Stall für Pflegetiere
- Abstellmöglichkeit für Landmaschinen, Werkstatt
- Garagenplätze für bis zu 12 Autos



Wohngebäude 1 & 2:

- 2 WGs mit jeweils 12 Wohneinheiten (30–46 m²)
- 3 Kurzzeitpflege (ca. 30 m²)
- Restaurant & Multifunktionsraum (für Friseur, Fußpflege, etc.)

Wohngebäude 3 & 4:

- 27 Appartements mit 1 – 3 Zimmer (30–60 m²)
- Sport- & Gemeinschaftsräume
- Kaminzimmer mit Bibliothek

3. Herausforderung der Finanzierung

Einordnung in den Betrieb

- Ergänzender Betriebszweig
- Nutzung vorhandener Ressourcen
- Abgrenzung zu reinem Gewerbe entscheidend
- Mehrere Betriebe und Einnahmequelle komplexe Struktur
- **Herausforderung für den Betrieb, die Behörde, das FA und die Banken**

Fazit & Zusammenfassung

Chancen und Mehrwerte

- Zusatzeinkommen
- Zukunftsfähige Betriebsstruktur
- Stärkung regionaler Kreisläufe
- Imagegewinn

Risiken & kritische Punkte

- Komplettes Neuland,
ganz anderes Geschäftsmodell
- Genehmigungsunsicherheit
- Abgrenzung Gewerbe
- Hoher Planungsaufwand

Fragen und Antworten



Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Aufmerksamkeit!

