

CONVIVO PARKS

Oelde-Lette
Hauptstraße 36-38, 59302 Oelde

CONVIVO we.

PROJEKTÜBERSICHT

Projektname	Convivo Park Oelde-Lette
Standort	Stadt Oelde [OT Lette] Einwohner OT: 2.245 - Stand Dez. 2019 Einwohner Stadt: 29.938 - Stand Dez. 2019 Landkreis: LK Warendorf Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Projektart	Neubau CONVIVO PARK
geplante Nutzung / Einheiten	<ul style="list-style-type: none"> → 2 betreute Sorglos-WGs à 12 Wohneinheiten → Tagespflege mit ca. 15 Plätzen → ca. 14 Sorglos-Wohnungen → Ambulanter Pflegedienst
Grundstücksgröße	3.870 m ²

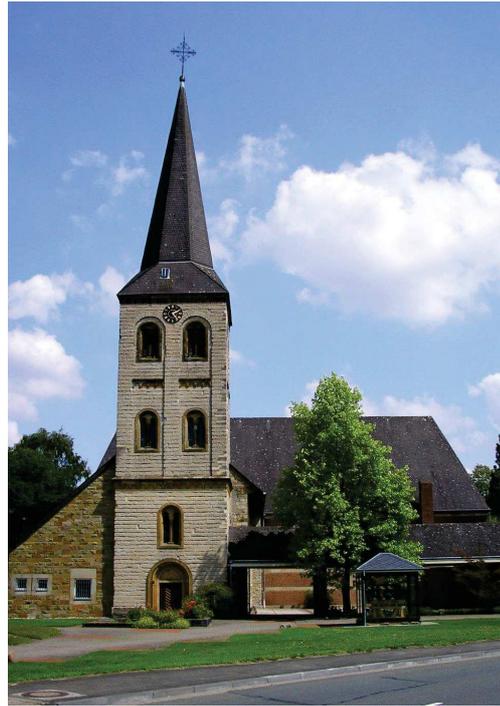
Projektstatus / Zeitplan

Grundstück gesichert	✓
Bebauungsplan	✓
Bauantrag	✓
Baugenehmigung	2021 - Q3
Baubeginn	2021 - Q4
Fertigstellung	2023 - Q2

CONVIVO we.

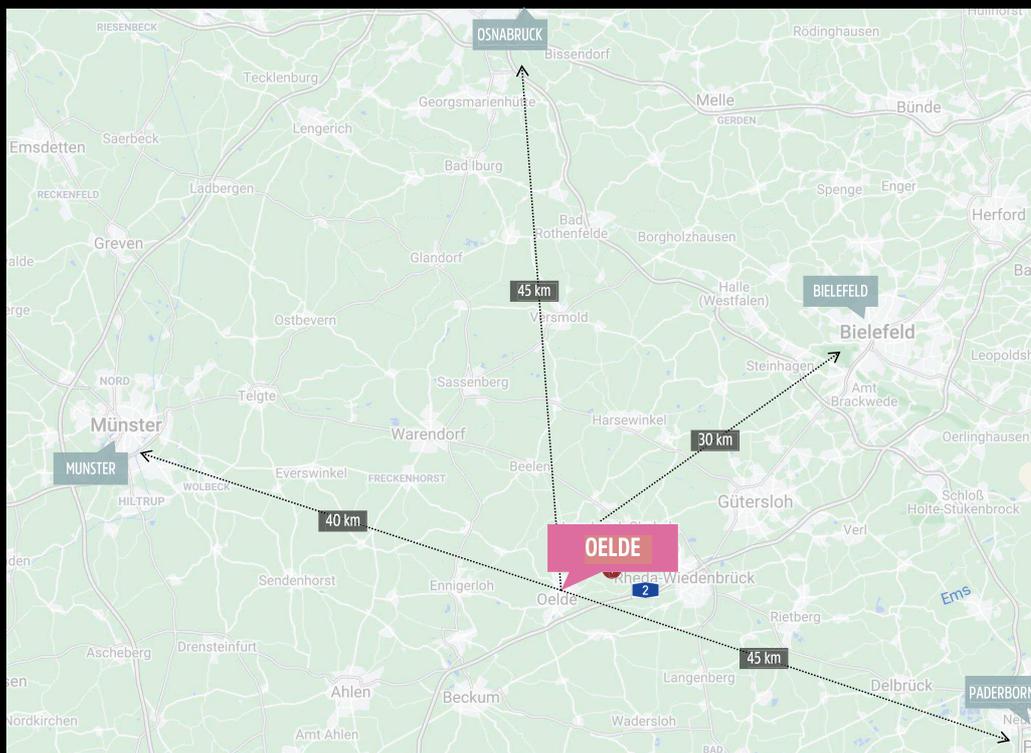
STANDORT Oelde

- Mittlere kreisangehörige Stadt im Münsterland bei Rheda-Wiedenbrück
- Nächste Großstadt ist Gütersloh (ca. 20 Auto-km entfernt)
- Seit Jahren wachsender Standort mit sehr guter Ökonomie
- Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten
- Altstadt mit etlichen historischem Bauten und Kirchen
- Diverse Ausflugsziele und Freizeitangebote
- Optimale Anbindung durch Lage an der A2 und an der Bahnstrecke Hamm-Minden regelmäßige und direkte Zugverbindungen nach Gütersloh [11 Min.], Hamm [21 Min.], Bielefeld [21 Min.] oder Dortmund [43 min.]



Willkommen am Standort Oelde-Lette

CONVIVO we.



MAKROLAGE

- Im Norden von Nordrhein-Westfalen im südöstlichen Münsterland
- ca. 45 km südlich der Stadt Osnabrück und ca. 30 km südwestlich von Bielefeld
- ca. 40 km östlich von Münster und ca. 45 km westlich von Paderborn
- Anbindung an die A2 Richtung Bielefeld bzw. Dortmund (ca. 15 Min. bis zu Autobahn)

CONVIVO in der Nähe:

- (1) Convivo Park Oelde-Stromberg [10 Auto-km]

Lage & Umgebung

CONVIVO we.

MIKROLAGE

- Lage im OT Lette nördlich vom Stadtzentrum Oelde
- Sportstudio und Sportplatz sowie ein Frisör und eine Bäckerei sind fußläufig zu erreichen
- Busanbindung über die Haltestellen „St.-Josef-Straße“ an die Linie 374 Richtung Bahnhof Oelde im Stadtzentrum (ca. 10 Min. Fahrtzeit)
- Stadtzentrum bietet medizinische Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants

Standort

Apotheke

Krankenhaus

Arzte

Haltestelle

Bahnhof

Bäder / Wellness

Restaurant

Café / Bäckerei

Friseur

Lebensmittel

Kirche

RADIUS CA. 750 M

CONVIVO We.

Lage & Umgebung

BEDARFSERMITTLUNG

- In der Stadt Oelde gibt es lt. Pflegequote des statistischen Bundesamtes für das Bundesland Nordrhein-Westfalen derzeit rund 1.726 pflegebedürftige Personen.
- Davon werden lt. Pflegequote 22% in stationären Einrichtungen versorgt, woraus sich statistisch betrachtet ein Bedarf an 381 stationären Pflegeplätzen ergibt.
- Laut unserer Recherchen sind im einbezogenen Gebiet derzeit in zwei Einrichtungen 143 Plätze vorgehalten, weitere 70 Plätze sollen dieses Jahr noch entstehen, d. h. zur Deckung des Bedarfs werden bereits heute zusätzlich 168 Pflegeplätze benötigt.
- Durch die prognostizierte Tendenz einer immer älter werdenden Bevölkerung, ist darüber hinaus mit einem weiter steigenden Bedarf in den nächsten Jahren zu rechnen. Berechnungen für die Stadt Oelde zeigen einen enormen Zuwachs besonders innerhalb der Altersgruppe 80 plus – siehe Abbildung 2.
- Das Convivo Parks Konzept spricht mit seinem flexiblen und breitgefächerten Angebot aber nicht nur den berechneten Bedarf an Pflegeplätzen an, sondern greift auch das Potenzial der restlichen 1.345 Personen auf, die nach statistischen Berechnungen derzeit Zuhause durch Angehörige oder einen ambulanten Pflegedienst versorgt werden – siehe Abbildung 1.

Abbildung 1: Pflegebedürftige nach Versorgungsart in Oelde

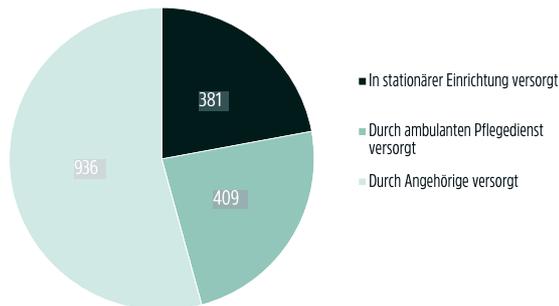
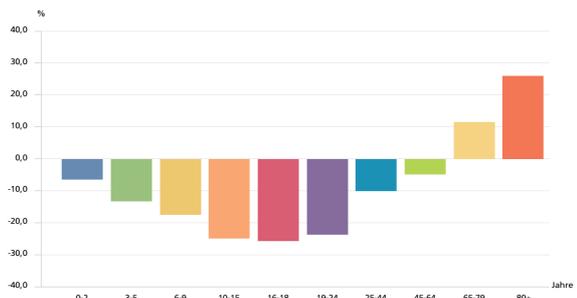


Abbildung 2: Altersentwicklung 2012-2030 – Oelde (im LK Warendorf)



Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Standortanalyse

CONVIVO We.

PFLEGEVORAUSBERECHNUNG – LK Warendorf

Der auf Grund der prognostizierten Tendenz zu einer immer älter werdenden Bevölkerung zukünftig steigenden Pflegebedarf lässt sich anhand der statistischen Daten des Landkreises Warendorf optimal verdeutlichen:

Indikatoren	2013	2030		Trend
Gesamtbevölkerung	272.623	260.830	-11.793	↘
Anteil ab 80-Jährige (%)	5,4	7,9	+2,5	↗
Anteil ab 80-Jährige (Anzahl)	14.722	20.606	+5.884	↗
Anteil Pflegebedürftige (%)	2,7	3,9	+1,2	↗
Anteil Pflegebedürftige (Anzahl)	7.489	10.070	+2.581	↗
→ Angehörigenpflege	3.288	4.098	+811	↗
→ Ambulante Pflege	1.992	2.799	+807	↗
→ Stationäre Pflege	2.217	3.172	+955	↗

Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Standortanalyse

CONVIVO we.

ÖKONOMISCHE DATEN - Mikrostandort

Für den Mikrostandort an der Bahnhofstraße (insgesamt 1.356 Personen / ca. 584 Haushalte) wurden folgende Daten ermittelt:

- Der Kaufkraftindex liegt mit 105* über dem bundesdeutschen Durchschnitt aber etwas über dem Durchschnittswert für den LK Warendorf (Makrostandort).
- 71 % der Haushalte verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.600€* → damit liegt das Einkommen von über zwei Drittel der Haushalte über dem bundesdeutschen Durchschnitt von monatlich 2.079 € Netto (Stand 2019 – lt. Statista.com).
- Die Eigentümerquote liegt mit 57%* deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 46,5 % (Stand 2018 – lt. statistischem Bundesamt).
- Das Mietniveau liegt mit 8,20 €/m² 52,8% unter der angestrebten Miete für die Convivo Service-Wohnungen.
 - Die guten ökonomischen Daten für den Mikrostandort lassen nicht nur auf ein zahlungskräftiges Umfeld schließen, sondern bekräftigen auch unsere Einschätzung, insbesondere durch das bessere Abschneiden im Vergleich zum Makrostandort (Rhein-Lahn-Kreis), dass es sich hier um eine attraktive Wohnlage mit Potential für ein größeres Einzugsgebiet handelt.

Ökonomische Faktoren	Nr.	Beschreibung	Ergebnis	Punkte	Max Punkte	in %
			Mikro / Makro			
	1	Kaufkraftindex <small>(β=100 (Nachbarschaft))</small>	1,046 (1,045)	6	10	60%
	2	Einkommensverteilung > 2.600€ <small>(Haushalte/Nachbarschaft)</small>	0,708 (0,603)	10	10	100%
	3	Eigentümerquote in % <small>(Ø Deutschland = 52,4%)</small>	0,566 (0,545)	10	10	100%
	4	Mietniveau <small>(12,50€/qm Kaltmiete sind wieviel % über ähnliche Vermietungsangebote)</small>	0,528 ()	4	10	40%
			Rating:	A		

Rating	Bedeutung
AAA	Sehr gut
AA	Gut
A	Befriedigend
B	Ausreichend
C	Mangelhaft
D	Ungenügend

*Quelle: www.immobilienscout24.de

Standortanalyse

CONVIVO we.



DAS GRUNDSTÜCK

- Adresse: Hauptstraße 36-38, 59302 Oelde (Lette)
- 2.604 m² Wohn- und Nutzfläche

Grundstücksdaten

CONVIVO we.

Convivo Holding GmbH

Die Convivo Unternehmensgruppe hat ihren Ursprung und Sitz in Bremen. Bereits seit über 25 Jahren ist die Gruppe im Pflegemarkt aktiv. Bisher vereint die Gruppe über 100 Pflegeeinrichtungen, Wohngemeinschaften, ambulante Pflegedienste, Anlagen für Service-Wohnen und alternative Wohnformen für Senior*innen in den Convivo Parks.

Geschäftsführer: Dr. Jan Wittler, Dr. Marc Baenkler, Timm Klöpffer, Torsten Gehle

-  Linzer Straße 8-10, 28359 Bremen
-  www.convivo-parks.de
-  Phileas Fricke, Leitung Projektmanagement
-  0421 696 355-132
-  phileas.fricke@convivo-gruppe.de

CONVIVO we.