





**SilencePark One**

SPO Real Estate GMBH  
66636 Tholey

---

# Projektbeschreibung

## zur Realisierung des Präventionsparks SangHeck



<b>Projektgesellschaft</b>	SPO Real Estate GmbH Marpinger Weg 4 66636 Tholey
<b>Projektentwickler:</b>	PortHaus AG & Co KG Gewerbepark Bliesen 1a DE 66606 St. Wendel-Bliesen
<b>Telefon:</b>	0049-6854 – 9 00 90 - 65
<b>Mail:</b>	<a href="mailto:h.j.vetter@gewerbepark-bliesen.de">h.j.vetter@gewerbepark-bliesen.de</a>
<b>Handelsregister</b>	AG Saarbrücken, HRA 12 414
<b>Finanzamt</b>	FA St. Wendel, Steuer Nr. 040 163 09848 USt-Id. Nr. DE 3209 33233



## Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick .....	4
1. Geschäftsidee .....	5
2. Gründerprofil .....	8
3. Markteinschätzung .....	9
4. Wettbewerbssituation .....	9
5. Marketing und Vertrieb .....	10
6. Lieferanten und Vorleistungen .....	11
7. Standort .....	12
8. Unternehmensorganisations- und Personalmanagement .....	12
9. Risikoanalyse .....	13



## Auf einen Blick ...

Planer + Projektentwickler:	PortHaus AG & Co KG Gewerbepark Bliesen 1a 66606 St Wendel Bliesen GF. Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Vetter
Bauvorhaben:	Realisierung eines Präventionsparks
Zielgruppe	mittleres Management von Großbetrieben, Freiberufler, Unternehmer und Führungskräfte
Standort:	D 66625 Nohfelden-Eiweiler
Projektgesellschaft:	SPO Real Estate GMBH Marpinger Weg 4 66636 Tholey GF. Timo Simon + H.-J. Vetter
Startdatum	Ende 2023



## 1. Geschäftsidee

Die Digitalisierung der Arbeitswelt und der Privatsphäre liefert viele Problemlösungen und Annehmlichkeiten, erzeugt aber auch Abhängigkeiten. 24 Stunden Erreichbarkeit, uneingeschränkte Informationsmöglichkeiten, Konsum „rund um die Uhr“, jederzeitige geschäftliche und private Nutzung von Netzwerken liefern Synergien.

Die Negativseite dieser Entwicklung ist die immer größere Belastung speziell des mittleren Managements durch diese „Errungenschaften“.

Mittlerweile sind Internetjunkies und andere Krankheiten sowie Sucht und Abhängigkeiten von diesen Medien bekannt.

Die Informations- und Entscheidungsmöglichkeit in der Arbeitswelt und Teilnahme an Entscheidungsprozessen (*immer und weltweit*) in unterschiedlichsten Zeitzonen führt dazu, dass Entscheidungsträger höchsten Belastungen ausgesetzt sind.

Psychische Erkrankungen, Burnout und totale Erschöpfung gefährden Arbeitsabläufe und Unternehmensstrukturen.

Mit der Idee des Präventionsparks wollen wir ein gehobenes Angebot für diese Zielgruppe schaffen, damit die vorgeschilderten Erkrankungsbilder nicht entstehen.

Unternehmen haben ein vitales Interesse daran, ihr „Humankapital“ zu schützen.

Recherchen für ein derartiges Projekt haben ergeben, dass Betriebskrankenkassen, Personalabteilungen und auch die gesetzlichen Krankenkassen interessiert sind.

Unser Projekt bietet in einer erstklassigen ökologischen Ausführung puristisch edle Kleinhäuser, konzipiert, die Bewohner auf Zeit zu entschleunigen und anzuhalten, sich auf sich selbst zu konzentrieren.

Unsere Präventionsparks sollen grundsätzlich abgeschieden in Waldgebieten liegen und einen sehr hohen Bezug zur Natur haben (Waldbaden etc.).



Die Parks sollen nicht erfüllte Bedürfnisse von Nutzern ansprechen, die wirtschaftlich, gesellschaftlich und im Konsumbereich alles besitzen.

Unsere Präventionsparks werden mit Baumhaus nachempfunden Bungalows, Panoramabauten und Ähnlichem, unter dem Motto „wir bieten gestandenen Managern die Realisierung unerfüllter Jugend- und Kindheitsträume in edler Atmosphäre“, erstellt. In den Präventionsparks werden Einzelcoachings von externen Freiberuflern angeboten, so dass jeder Bewohner seinen Neigungen vom Töpfern über Yoga bis sportliche Aktivitäten allein oder in Kleingruppen nachgehen kann.

Der Bewohner einer derartigen Anlage ist für die Zeit seines Aufenthaltes der Star des Geschehens.

Derartige Präventionsparks bedürfen einer erheblichen Vorbereitung. Wir haben im saarländischen Nohfelden ein Gelände von ca. 5 ha Größe, auf dem 47 derartige Präventionshäuser und die notwendigen Infrastrukturgebäude errichtet werden können als Pilot in der Vorbereitung.

Zum Grundprinzip gehört, dass alle digitalen Medien nicht erwünscht sind. In der Anlage ist kein WLAN- und kein Internetempfang möglich. Durch das Tal ist der Handyempfang so gut wie ausgeschlossen. Zum Konzept gehört, dass die Bewohner ihre Handys, Tablets und Laptops beim Einchecken abgeben. Dies erfolgt selbstverständlich auf freiwilliger Basis und kann nicht erzwungen werden. Die Frage, ob dies in die Nutzungsbedingungen festgeschrieben werden kann und eine verbotene Nutzung zur Kündigung des Mietvertrages für das Haus führt, muss noch geklärt werden.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal des Präventionsparks ist, dass die Bewohner mit dem Einchecken ihre Autos abgeben, diese werden sicher in der Tiefgarage verwahrt. Zu jedem Wohnhaus gehört ein Elektro-Caddy, welches im Mietpreis enthalten ist. Das Elektro-Caddy hat eine Straßenzulassung für 40 km/h und kann auf allen öffentlichen Straßen genutzt werden.

---



Ziel des Aufenthaltes des Bewohners in dem Präventionspark ist, eine vernünftige Distanz zu allen digitalen Medien (Telefon, Internet, soziale Netzwerke, unternehmerische Netzwerke u. ä.) zu bekommen. Jeder Bewohner soll sich auf sein Inneres und sich selbst konzentrieren. Die Einzelcoachings sind konzipiert, den Bewohner physisch, mental und sozial auf sich selbst auszurichten. Das Coaching ist so angelegt, dass der Bewohner nicht kompromittiert wird und auch Manager mit hohem Selbstwertgefühl und hohen Außenwirkungsansprüchen ohne Würdeverlust mit Fitnessaktivitäten beginnen können und hierbei nicht beobachtet werden.

Die Entschleunigung sollte mindestens 7, besser 14 Tage dauern. Die Einzelcoaching-Angebote werden vorher über Internet kommuniziert und müssen im Voraus gebucht werden. Nachbuchungen im Park sind digital nicht möglich, sondern nur analog in Papierform. Fernsehempfang gibt es in dem Präventionspark nicht. Über ein hausinternes Intranet werden Dokumentar- und Naturfilme u. ä. angeboten, die kostenlos zur Verfügung stehen. Ferner ist ein Kabel-Radioempfang möglich.

Die Entkopplung des Bewohners von digitalen Medien und stressfördernden Fortbewegungsmitteln ist eine der Hauptaufgaben des Präventionsparks. Die Einbettung in die Natur und die puristische Lebensweise in edler Atmosphäre, unterlegt mit den vielfältigen Einzel- und Kleingruppen-Coachings, sollen dazu führen, dem Bewohner die Möglichkeit zu eröffnen, wesentliche Dinge des Lebens und Daseins zu reflektieren.

Der Präventionspark bietet auf einer breit angelegten Coaching-Plattform Angebote von Freiberuflern aus der Region zur direkten Buchung an (B2C). Der Coaching-Plan kann mit dem Haus- oder Betriebsarzt vor Beginn des Aufenthalts abgestimmt werden. Dem Bewohner werden Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die weder ein 5-Sterne-Spa-Hotel noch ein klosterähnliches Eremitenangebot bieten kann. Das Konzept ist darauf angelegt, die Leistungsfähigkeit der Nutzer sowohl mental als auch physisch zu fördern, damit der Bewohner in seinem Alltagsleben den Anforderungen gerecht bleibt oder wieder gerecht wird. Die Abgeschlossenheit, die Natur und die Coaching-Angebote, gepaart mit einer höchst gesunden Ernährung, sorgen dafür, dass die Präventionsziele erreichbar sind.

---



## 2. Gründerprofil

Herr Dipl.- Ing. Hans-Jürgen Vetter ist als Projektentwickler, Gutachter und Planer seit 1979, bereits über 40 Jahre, tätig.

Herr Vetter ist planvorlageberechtigt in allen deutschen Bundesländern und in der Schweiz.

Herr Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Vetter hat Bauprojekte von der Ideenfindung bis zur Bezugsfertigkeit in Größenordnungen bis 30 Mio. EURO geplant, gefördert und realisiert.

Ein wesentliches Merkmal seiner Tätigkeit ist, Trends frühzeitig zu erkennen und zu fördern.

Herr Vetter verfügt sowohl über einen technischen als auch über einen kaufmännischen Hochschulabschluss.

SPO Real Estate GmbH wird mit Herrn Timo Simon und Herrn Hans-Jürgen Vetter als Geschäftsführer den Pilotpark in Eiweiler bauen und das Franchising für die nächsten Parks auf den Weg bringen.



### 3. Markteinschätzung

Der Markt für derartige Dienstleistungen wächst stetig. Er wird derzeit nur unzureichend bedient. Die klassischen Kurmodelle oder SPA-Angebote in Luxushotels sind für diese Zielgruppe untauglich. Das Projekt in Nohfelden-Eiweiler hat Modellcharakter. Wir sehen einen Bedarf von min. 50 derartigen Anlagen in Europa. Das Konzept soll nach dem Start in Nohfelden-Eiweiler als Franchising umgesetzt werden.

### 4. Wettbewerbssituation

In diesem Marktsegment gibt es europaweit keine Mitbewerber. Es sind lediglich einzelne kleine Einheiten bis 5 Häuser bekannt, die hoch frequentiert sind. Ein Präventions- und Dienstleistungsangebot wie bei SilencePark gibt es nicht.

Die Größe der SilencePark-Anlage ist notwendig, um ein umfassendes Präventionsangebot und die entsprechende Dienstleistung kostendeckend anbieten zu können.



## 5. Marketing und Vertrieb

Die Zielgruppe ist mit mittlerem Management von Großbetrieben, Freiberuflern, Unternehmern und Führungskräften definiert.

Ansprechpartner sind Betriebskrankenkassen, Personalabteilungen, Betriebsärzte, Geschäftsführer und Berufsverbände.

Führungskräfte und Manager sind deutlich häufiger von Erschöpfung und Burnout bedroht als andere vergleichbare Berufsgruppen. Die Unternehmen haben ein vitales Interesse daran, diese Berufsgruppe vor Arbeitsausfällen oder Arbeitsunfähigkeit zu schützen. Dieses „Humankapital“ der Unternehmen ist schwer zu ersetzen. Ausfälle sind in der Regel mit Wettbewerbsnachteilen und hohen Kosten für die Unternehmen verbunden. Prävention ist deutlich kostengünstiger, effektiver und fördert das Unternehmensimage, die Attraktivität des Unternehmens und die Mitarbeiterzufriedenheit.

Als Marketing ist die Information der Entscheidungsträger in den Betrieben und der Zielgruppen ausreichend. Eine Breitenstreuung z. B. über Sozial-Media oder die Print-Medien ist nicht vorgesehen. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Insider.

Die Preisgestaltung für die Unterbringung und die Rahmenbedingungen sind im oberen Preissegment angesiedelt, da von vornherein über die Höhe des Preises die Zielgruppe definiert ist. Diese Art der Präventionsmaßnahme ist eine exklusive Veranstaltung, die nichts mit einer herkömmlichen Kur oder einem SPA-Aufenthalt gemein hat und auch nicht jedermann zugänglich ist.



## 6. Lieferanten und Vorleistungen

Das Präventionspark-Konzept hat eine marktwirtschaftlich offene Systemstruktur.

Die SilencePark One AG & Co KG stellt mit dem Park den Rahmen und organisiert die Bewirtschaftung und das Präventionsangebot ähnlich einer Onlinedatenbank.

Sämtliche Dienstleister wie:

Physiotherapeuten	Medienkurse	Gebäudereinigung
Psychotherapeuten	Kochkurse	Wäscheservice
Heilpraktiker	Ernährungskurse	Gartenpflege
Mediziner	Esoteriklehrgänge	Instandhaltung
Meditationslehrer	Lesungen	Frühstücksservice
Sportcoach	Religionsethik	Event- und Ausflugsangebote
Personaltrainer	Philosophie	Lieferservice
Fitnesstrainer		Gastronomie allg.
Gymnastiklehrer		
Bikercoach		

erbringen ihre Leistung selbständig.

Unternehmer und Freiberufler aus der Region schaffen und sichern Arbeitsplätze.

Das System optimiert sich selbst, da schlechte oder unzureichende Preis-/Leistungsangebote und schlechter Service automatisch aussortiert werden.

Das System ist qualitätsorientiert.

Die gesamte Region um einen SilencePark-Standort herum profitiert davon.

---



## 7. Standort

Das Markenzeichen eines SilencePark Präventionsparks ist das „absolute Nichts“. Die Bewohner werden dazu angehalten, sich auf sich selbst und das Wesentliche (neudeutsch „shutdown“ bzw. entschleunigen) zu konzentrieren. Der Bezug zur Natur (Stichwort „Waldbaden“) ist eine zentrale Notwendigkeit des Projekts. Der Standort Nohfelden-Eiweiler und das Baugelände erfüllen diese Voraussetzungen ideal. Er ist abgeschieden, und trotzdem sind sport- und freizeitbezogene touristische Angebote des Sankt Wendeler Landes gut zu erreichen.

## 8. Unternehmensorganisations- und Personalmanagement

Der Geschäftsbetrieb wird durch die SilencePark One AG & Co. KG geführt.

SilencePark One stellt nachstehendes Personal:

1/2 Stelle	Geschäftsführer
2 x 3/4 Stellen	Sekretariat und Verwaltung
2 Ganztagsstellen	Service und Nachtportier
1 Ganztagsstelle	Hausmeister
2 Aushilfsstellen	Minijob

Die Anlage ist ganztägig 7 Tage die Woche besetzt. Das Service- und Nachtpersonal deckt die Zeiten zwischen 18:00 Uhr und 8:00 Uhr ab und führt Kontrollgänge durch.

Geschäftsführung und Verwaltung koordinieren die Buchungen der Häuser und der Präventionsangebote in der Geschäftszeit von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Der Hausmeister und die Aushilfen sind für den Service der Bewohner zuständig.

Sowohl die Reinigung und der Wäschewechsel der Häuser als auch die Pflege der Außenanlagen erfolgen durch externe Dienstleister.

---



## 9. Risikoanalyse

Das Risiko eines Scheiterns ist äußerst gering. Mit Fertigstellung des Parks wird die Betreibergesellschaft die Verwaltung, die Buchungen und die Bewirtschaftung (Reinigung, Instandhaltung, Pflege der Außenanlagen etc.) koordinieren.

Die Präventionsdienstleistungen werden von externen Freiberuflern erbracht. Medizinische Präventions-Dienstleistungen werden über privatärztliche Verrechnungsstellen abgerechnet, da nur Privatzahler Nutzer der Einrichtung sein können. Für andere Präventions- und Coaching-Maßnahmen stellt der Dienstleister die Abrechnung direkt an den Bewohner. Der Dienstleister entrichtet eine Verwaltungsgebühr seines Umsatzes aus dem Präventionspark an die Betreibergesellschaft, die die Dienstleistungen der Anbieter publiziert und die Vorbuchungen vornimmt. Die Behandlungs- und Coaching-Verträge werden zwischen den Anbietern und den Bewohnern geschlossen.

Falls das Konzept wider Erwarten nicht angenommen werden sollte, kann die Anlage als normaler Ferienpark im „Dunstkreis“ des Center Parcs Bostalsee mit einer von Center Parcs abweichenden Zielgruppe betrieben werden.