

Coöperatie Caravanpark Sirjansland U.A.
Zandweg 3
4308 AD SIRJANSLAND
+31 (0)111 641 623
voorzitter@caravanparksirjansland.nl
www.caravanparksirjansland.nl

IBAN NL13 INGB 0000 7751 07
Btw-nr NL004224632B01
KvK 22021258

FIJN RECREËREN!

Datum : 10-09-2026
Ons Kenmerk : 2026-09-126-VZ
Betreft : reactie op mail van 6 september 2026

Liebe Familie,

Vielen Dank für Ihre ausführliche Antwort, die Mühe, die Sie sich gemacht haben, die verfügbaren Informationen zu prüfen, und das Angebot, mitzudenken. Die Fragen sind verständlich. Sie betreffen nicht nur die Wohnung, sondern auch die übergeordneten Entscheidungen zu Investitionen, Personalbesetzung und der zukünftigen Gestaltung des Parks.

Zunächst einmal: Das Stromnetz hat für den Vorstand nach wie vor höchste Priorität. Die Behandlung der Verwalterwohnung ändert daran nichts. Beide Themen erfordern jedoch Aufmerksamkeit und Vorbereitung. Die Wohnung hat zwar eine untergeordnete Priorität, kann aber aufgrund ihres technischen Zustands und ihrer Bedeutung für die Bindung und Gewinnung von Personal nicht unbegrenzt aufgeschoben werden.

In den vergangenen Jahren gab es erhebliche Rückstände bei der administrativen und technischen Instandhaltung. Der derzeitige Vorstand versucht, diese schrittweise aufzuholen. So wurden die Datenschutzfragen und die Aktualisierung der Satzung inzwischen abgeschlossen. Das HHR, das Stromnetz und die Verwalterwohnung sind Themen, die noch einer Beschlussfassung und Umsetzung bedürfen. Dass nun mehrere Dossiers relativ kurz nacheinander sichtbar werden, bedeutet also nicht, dass die frühere Priorisierung aufgegeben wurde, sondern dass der Vorstand versucht, die Rückstände strukturiert abzubauen.

Euren Vorschlag, eine ganzheitliche Mehrjahresplanung mit Prioritäten, indikativen Kosten, Zeitplänen und Risikoklassen zu erstellen, halten wir für wertvoll. Eine solche Übersicht kann den Mitgliedern helfen, zukünftige Investitionen und mögliche finanzielle Auswirkungen besser einzuschätzen. Die vorgeschlagene IT-Einteilung kann dabei als Inspiration dienen, auch wenn eine Klassifizierung auf die Art unserer technischen, finanziellen und verwaltungstechnischen Risiken abgestimmt sein muss. Wir werden diesen Vorschlag bei der weiteren Ausarbeitung berücksichtigen.

Für das bestehende Wohnhaus liegt ein bautechnisches Gutachten vor. Daraus geht hervor, dass an mehreren Stellen Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Das bautechnische Gutachten nennt einen Richtbetrag von ca. 31.256 € ohne MwSt. Diese Schätzungen basieren auf einer visuellen, zerstörungsfreien Begutachtung. Die tatsächlichen Kosten können höher oder niedriger ausfallen, und verschiedene Bereiche erfordern noch weitere Untersuchungen.

Zu den unmittelbar genannten Problemstellen gehören unter anderem Feuchtigkeitsprobleme, Holzfäule, beschädigte Dachteile und ein veralteter Sicherungskasten ohne Fehlerstromschutzschalter. Darüber hinaus wird eine eingehendere Untersuchung unter anderem hinsichtlich Feuchtigkeitsquellen, Dämmung, des Kriechkellers sowie von Teilen der Dach- und Innenkonstruktion empfohlen.

Die Fundamentuntersuchung ergibt die Risikostufe B, d. h. ein mittleres Risiko. Es wurde keine akute Notwendigkeit für Maßnahmen am Fundament festgestellt. Es wird jedoch empfohlen, die Rissbildung und die Schräglage über einen Zeitraum von 12 bis 24

Monaten regelmäßig zu beobachten und bei einer Zunahme weitere Untersuchungen durchführen zu lassen. Der derzeitige Die angegebenen Beträge stellen daher weder ein vollständiges Renovierungsangebot dar noch bieten sie Gewissheit hinsichtlich aller versteckten Mängel oder der Gesamtkosten über einen längeren Zeitraum. Die grundsätzliche Frage, ob die Verwaltung auch anders organisiert werden kann, ist berechtigt. In der Vergangenheit wurde die Auslagerung geprüft und erprobt. Dies erwies sich als f inanziell nicht realisierbar. Darüber hinaus gibt es bei der Fernverwaltung andere zu beachtende Aspekte, darunter die Erreichbarkeit im Notfall, die Aufsicht, die Kontinuität, die Koordination der Arbeiten und die Abhängigkeit von mehreren externen Parteien. Die Genossenschaft beschäftigt derzeit vier Mitarbeiter: zwei Verwalter und zwei Verwaltungsassistenten. Ein Vergleich mit der früheren Personalausstattung von 1,4 Vollzeitäquivalenten kann sinnvoll sein, jedoch nur, wenn auch die damaligen und aktuellen Aufgaben, Öffnungszeiten, Qualitätsanforderungen, Anfälligkeit bei Krankheit und Urlaub sowie der Einsatz von Freiwilligen und externen Parteien berücksichtigt werden. Der Betrag von 55.000 € pro Vollzeitäquivalent kann daher ohne nähere Begründung nicht als direkte Einsparung gewertet werden. Einem geringeren Personalbestand stehen nämlich Kosten für externe Dienstleistungen, Vertragsmanagement und Bereitschaftsdienste gegenüber.

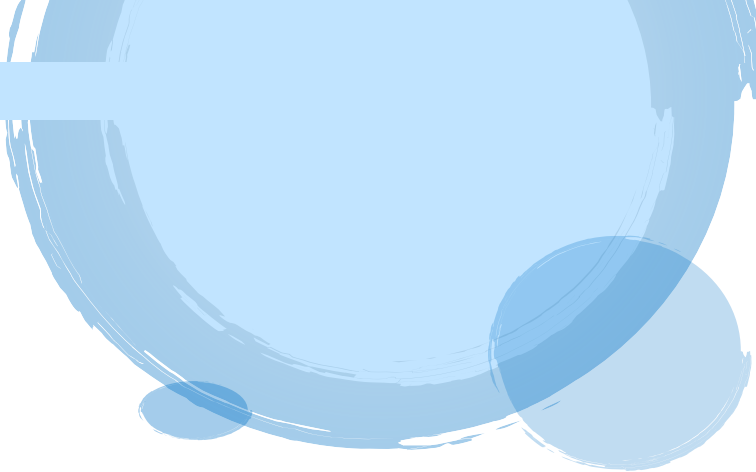
Die digitale Unterstützung durch Cappi und e-Captain kann Verwaltungsprozesse effizienter gestalten. Der Vorstand ist offen für eine weitere Digitalisierung sowie für Entwicklungen im Bereich Self-Service und KI. Diese Hilfsmittel können die Arbeit unterstützen, übernehmen jedoch nicht ohne Weiteres die physischen, operativen und notfallbezogenen Aufgaben im Park. Es besteht kein vertraglicher Anspruch eines einzelnen Mitarbeiters auf diese spezifische Wohnung. Der Vorstand betrachtet eine Verwalterwohnung jedoch als wichtiges Instrument für die Kontinuität der Verwaltung und vor allem für die Bindung und Gewinnung von Personal. In der Praxis erweist es sich als schwierig, geeignete Mitarbeiter zu finden und sie langfristig an die Genossenschaft zu binden. Die Wohnung ist dabei nicht nur für die aktuelle Situation gedacht, sondern soll auch für zukünftige Verwalter nutzbar sein, darunter auch für Personen mit Partner oder Familie.

Die vorgeschlagene Wohnung mit einer Fläche von ca. 121 m² ist das kleinste Standardmodell innerhalb der untersuchten Fertigbau-Lösung. Es handelt sich um einen konkreten Entwurf und zugleich um einen Ausgangspunkt für den finanziellen Vergleich. Der Vorstand hält eine größere Wohnung nicht für wünschenswert.

Die von Ihnen genannte Alternative des zirkulären oder modularen Holzbaus wurde noch nicht gesondert untersucht. Der von Ihnen genannte Richtwert aus dem Internet von ca. 250.000 € ist interessant, lässt sich jedoch erst dann sinnvoll mit den anderen Varianten vergleichen, wenn klar ist, was darin enthalten ist. Dabei sind unter anderem Fundament, Transport, Montage, Anschlüsse, Genehmigungen, Geländegestaltung, Mehrwertsteuer, Instandhaltung, Finanzierung, Lebensdauer sowie tatsächliche Versetzbarkeit und Restwert zu berücksichtigen. Der Vorstand ist bereit, diese Alternative innerhalb einer im Voraus vereinbarten Frist als vollwertige Vergleichsvariante einzubeziehen.

Für die kommende Mitgliederversammlung liegt noch kein endgültiger Durchführungsbeschluss vor. Eine Sanierung, ein regulärer Neubau und eine gut begründete Alternative stehen zur Diskussion. Auf der Grundlage der derzeitigen Informationen bevorzugt der Vorstand einen Neubau, da diese Variante voraussichtlich mehr Sicherheit, Qualität und Zukunftssicherheit bietet. Die Mitgliederversammlung erhält jedoch die Gelegenheit, die Ausgangspunkte, Alternativen und Folgen zu erörtern, bevor eine endgültige Entscheidung getroffen wird.

Auch die Miete muss objektiv und unabhängig von einem einzelnen Bewerber festgelegt werden. Der Vorstand möchte eine Miete festlegen, die unter Berücksichtigung der dann geltenden Vorschriften Spielraum für Mietzuschüsse lässt. Die Wohnung muss im Rahmen der Gehaltsskala eines Verwalters bezahlbar und damit attraktiv bleiben, um Personal zu halten und neue Mitarbeiter zu gewinnen. Gleichzeitig müssen die finanziellen Auswirkungen für die Genossenschaft transparent sein. Die endgültige Miete und das Betriebskonzept werden daher als Teil des gesamten Entscheidungsprozesses begründet.



Das Verwalterhaus und das Stromnetz bleiben separate Projekte mit eigener Planung, eigener finanzieller Grundlage und eigener Entscheidungsfindung. Die Behandlung des Hauses bedeutet nicht, dass Mittel, die für das Stromnetz benötigt werden, ohne Weiteres für das Haus verwendet werden. Der Finanzierungsvorschlag für den Neubau und die erwarteten Mieteinnahmen müssen die finanziellen Auswirkungen für die Genossenschaft und die Mitglieder verdeutlichen.

Wir nehmen Ihr Angebot, mitzudenken, gerne an. Für die Einreichung einer Alternative bitten wir jedoch darum, dass dies innerhalb der für die Mitgliederversammlung festgelegten Frist geschieht und dass der Vorschlag ausreichend konkret und vergleichbar ist. Das bedeutet mindestens: eine Beschreibung der Wohnung, Fläche, Gesamtinvestitionskosten, ein- und ausgeschlossene Arbeiten, Instandhaltung, erwartete Lebensdauer, Zeitplan, genehmigungsrechtliche Machbarkeit sowie eine Begründung des Restwerts und der Versetzbarkeit.

Wir hoffen, damit deutlich zu machen, dass der Vorstand das Stromnetz weiterhin als oberste Priorität behandelt, gleichzeitig aber auch Verantwortung für andere überfällige und für die Kontinuität relevante Themen übernimmt. Gerade durch die transparente Gegenüberstellung der Varianten können die Mitglieder während der Mitgliederversammlung eine sorgfältige und zukunftsorientierte Abwägung vornehmen.

Im Namen des Vorstands

Met vriendelijke groet



Frits Hoorweg

Voorzitter