

„Alte Dorfschule m.H. in Jahnshain“

Aufbau eines Netzwerkes Multiples Haus im Kohrener Land
Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge
im ländlichen Raum



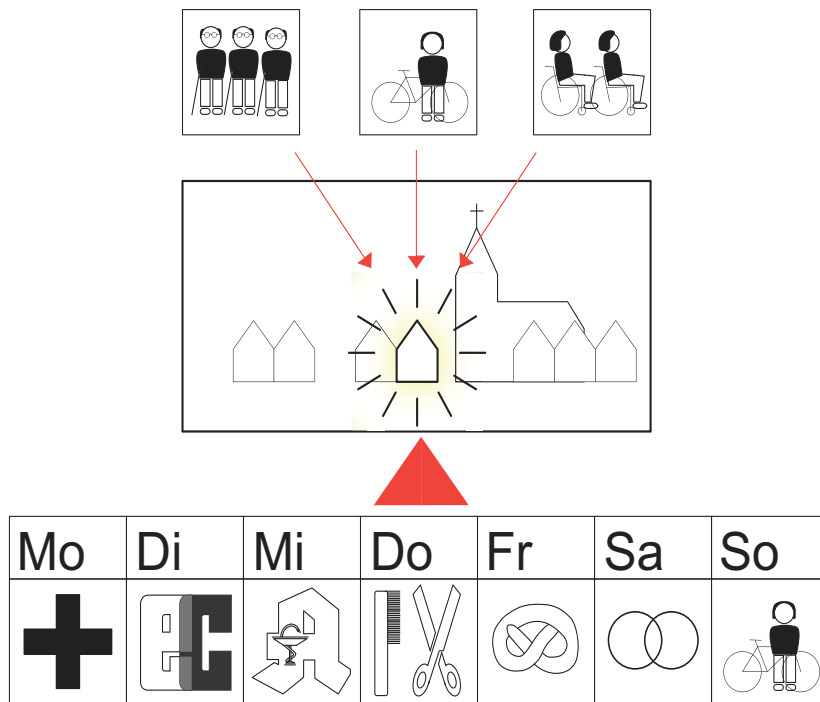
DEMOGRAFIE
SACHSEN
WEITERDENKEN



„Alte Dorfschule m.H. in Jahnshain“

Aufbau eines Netzwerkes Multiples Haus im Kohrener Land

Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge
im ländlichen Raum



Dokumentation
Vorgehen und Ergebnisse
Projektbegleitung Mai 2018 - Dezember 2018

**„Alte Dorfschule m.H. in Jahnshain“ -
Aufbau eines Netzwerkes Multiples Haus im Kohrener Land
Projektbegleitung von Mai 2018 bis Dezember 2018**

Verfasser:

Büro rb architekten
Lützner Straße 91, 04177 Leipzig
www.rbarchitekten-le.de
info@rbarchitekten-le.de
0341 - 4928236

Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl.-Ing. Architektin

Mitarbeit:

Lena Dreesmann, Dipl.-Ing. f. Architektur (FH)
Ron Junghans, M.Sc. Industriekultur
Cassandra Rehlinger, B.A. cand Urbanistik

Vorwort:

Gesine Sommer, Amtsleiterin Stabsstelle des Landrates Wirtschaftsförderung
/ Kreisentwicklung

Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus in Jahnshain

Andreas Egon Holzer, M.A. Dozent für Kulturökonomie & Bankkaufmann

Foto Vorderseite:

Blick auf die alte Dorfschule in Jahnshain neben Kantorat und Kirche

Foto Rückseite:

Dorf Jahnshain, Blick Richtung Wiese und Gasthof

Fotos:

rb architekten
Außer Portrait Gesine Sommer Seite 5, Foto: Fotostudio Foto für Dich, Rathausstraße 13, 04416 Markkleeberg, www.fotofuerdich.de
Fotos auf der Seite 35: Kay Zimmermann für rb architekten

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verlages bzw. der Verfasser unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Leipzig, 17. Dezember 2018

Das Projekt im Auftrag des Landkreis Leipzig wurde gefördert mit Mitteln aus der Demografierichtlinie Sachsen.

Die Verantwortung für den Inhalt dieser Dokumentation liegt bei den Verfassern.

Vorwort

Einführung

I	Das Multiple Haus - Kurze Einführung in Konzept und Modellprojekte	7
II	Kontaktaufnahme und erster Ortstermin	8
III	Offizieller Projektstart und Vorstellung Bürgerverein JaLiMeu e.V.	9

MODUL A - Aktivierung:

Ein Praxiskonzept Multiples Haus „Alte Dorfschule m.H. in Jahnshain“

Teil 1	Bedarfsermittlung regional	
1.1	Kurze Einführung - Anlaufberatung mit den Projektbeteiligten - <i>Ortstermin 1</i>	11
1.2	Steckbrief Dorf Jahnshain	12
1.3	Bedarfsworkshop und Auswertung - <i>Ortstermin 2</i>	13
1.4	Fazit: Der Bedarf für ein Multiples Haus ist vorhanden!	17
Teil 2	Gebäudeauswahl, Organisation und Ausbau regional	
2.1	Kurze Einführung	21
2.2	Diskussionen und Interviews, Raum- und Nutzungskonzepte - <i>Ortstermine 3 und 4</i>	21
Teil 3	Finanzierung und Bewirtschaftung regional	
3.1	Nutzerworkshop und Auswertung - <i>Ortstermin 5</i>	27

MODUL B - Regionale Netzwerkbildung:

Aufbau eines Netzwerkes Multiples Haus im Kohrener Land

Teil 4	Regionale Netzwerkbildung im Kohrener Land	
4.1	Kurze Einführung	29
4.2	Gesprächsrunde Netzwerk - <i>6. Ortstermin</i>	29
	Dorf Linda - KulturgutLinda	30
	Dorf Gwandstein - Ehemalige Touristeninformation	31
	Stadt Kohren-Sahlis - Haus der Begegnung	32
	Dorf Rathendorf - Dorfgemeinschaftshaus	33
	Dorf Jahnshain - Alte Dorfschule	34
Teil 5	Qualitätssicherung und Management	
	Kooperationsvereinbarung und Nutzungspaket	35
Teil 6	Zusammenfassung und Ausblick	37
Teil 7	Anhang	
	Vorläufige mH-Wirtschaftlichkeitsprognose für für ein Multiples Haus in Jahnshain	41
	<i>Quellen, Ansprechpartner und Bildnachweis</i>	58



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das Projekt „Alte Dorfschule m.H.“ in Jahnshain- Aufbau eines Netzwerkes Multiples Haus im Kohrener Land vom Leerstand zum Multiplen Haus setzt ein neues Zeichen im Landkreis Leipzig.

Vor dem Hintergrund fortschreitender wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungen verläuft die demografische Entwicklung im Landkreis Leipzig regional sehr differenziert, wobei die ländlichen Räume stärker von demografischen Veränderungen - wie dem Rückgang der Bevölkerungszahl, der Überalterung und dem Mobilitätsverlust - betroffen sind.

Der Landkreis Leipzig hat sich sehr früh mit dieser Entwicklung auseinandergesetzt und all seine Ideen und Vorstellungen diesbezüglich in seinem „**Kreisentwicklungskonzept Landkreis Leipzig**“ (kurz KEK 2011) gebündelt. Unsere Vision „**Ein starker Landkreis in Sachsen – durch Innovation, Identität und Qualität an die Spitze**“ – ist im Leitbild des Landkreises fest verankert. Daraus erhebt sich für uns der Anspruch, Maßnahmen zur **Bevölkerungs- und Daseinsvorsorge** umzusetzen und diese als Aufgaben zur Bereitstellung der Grundversorgung zu verstehen. Der Landkreis sieht sich hierfür in der Pflicht, die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Seit dem Jahr 2012 ist es dem Landkreis Leipzig gelungen, verschiedene Projekte wie „**Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025**“, „**Sicherung und Förderung bedarfsgerechter Sportangebote im Landkreis Leipzig bis zum Jahr 2025**“ und „**Kleinstdörfer und ihre Entwicklungschancen**“ umzusetzen. Die aus diesen Projekten abgeleiteten Handlungsempfehlungen dienen heute den Kommunen und anderen Institutionen als Grundlage für das weitere Handeln. Als eine von 19 bundesweiten Modellregionen hat der Landkreis in den Jahren 2015 bis 2018 das Thema „**Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen**“ vertiefend betrachtet.

Im Austausch mit anderen Modellregionen ging es unter anderem auch darum, zu prüfen inwieweit Lösungsansätze vom Landkreis Leipzig auf Landes- und Bundesebene übertragen werden können und umgekehrt. Besonderes Augenmerk wurde hierbei im Landkreis Leipzig auf die Verbesserung der Familienmobilität und auf die Sicherung der Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgestandorten gerichtet.

Ein weiteres Projekt ist das Multiple Haus.

Mit dem Projekt „**Alte Dorfschule m.H.**“ - **Vom Leerstand zum Multiplen Haus – Netzwerk Multipler Häuser im Wurzenener Land und der Eröffnung des ersten Multiplen Hauses in Böhlitz im November 2016**, haben wir erstmals als Modellregion in Sachsen ein Zeichen gesetzt.

In den vergangenen Monaten hat das Büro rb architekten im Auftrag des Landkreises Leipzig, und in Zusammenarbeit mit Ortschaftsräten und dem Bürgerverein JaLiMeu e.V., im Rahmen von Workshops, Ortsterminen und Gesprächsrunden ein multiples Raum- und Nutzungskonzept für die Alte Dorfschule in Jahnshain erarbeitet und dabei im Hinblick auf ein mögliches Netzwerk auch die Nachbarorte Rathendorf, Linda, Gndstein und Kohren-Sahlis mit einbezogen. Vorliegend haben wir ein interessantes Ergebnis - nun gilt es, die nächsten Schritten umzusetzen.

Ich lade Sie dazu ein, sich einzubringen, um den Dörfern im ländlichen Raum eine lebenswerte Perspektive zu geben.






Ihre
Gesine Sommer
Borna, Dezember 2018



Kontakt:
Gesine Sommer
Amtsleiterin Stabsstelle des Landrates
Wirtschaftsförderung / Kreisentwicklung,
Landkreis Leipzig
Gesine.Sommer@lk-l.de



Legende

- | | |
|---|---|
|  Multiples Haus |  Multiples Haus / Netzwerk eröffnet |
|  Netzwerk Multipler Häuser |  Regionales Konzept fertig bzw. im Ausbau |
| Stand 14. August 2018 |  Regionales Konzept in Bearb. bzw. erste Ortstermine |

Einführung

I Das Multiple Haus - Kurze Einführung in Konzept und Modellprojekte

Der Demographische Wandel führt in weiten Regionen Deutschlands zu einer stetigen Überalterung und damit zum Problem des zunehmenden Mobilitätsverlustes dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe. Demgegenüber steht die zunehmende Zentralisierung von Dienstleistungen auf kommunaler Ebene durch die Gemeindereformen, aber auch in der Grundversorgung wie Einkaufszentren, Supermärkte, Ärztehäuser, Sparkasse, Post, etc. Der Verlust einer kleinteiligen Infrastruktur hat die Ausgrenzung ganzer Bevölkerungsgruppen aus dem öffentlichen Leben zur Folge.

Das Multiple Haus ist der zentrale Ort für Dienstleistung und Nachbarschaft.

Idee und Ergebnis eines Forschungsprojekts von 2008 des Büro rb architekten im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesbauministeriums, war die Entwicklung eines prototyphaften multiplen Gebäudes als bauliche Hülle für verschiedenste Nutzungen, das der Wiederbelebung verlorengegangener Infrastruktur und somit der Erhöhung der Lebensqualität in ländlichen Regionen dient. Vorrangig soll dafür aufgelassene Bausubstanz genutzt werden, z.B. Gemeindehäuser, Schulen, Bahnhöfe oder Profanbauten.

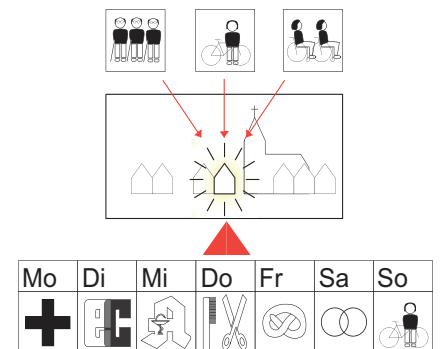
Das Multiple Haus m.H. ist eine ökologisch und wirtschaftlich vertretbare Antwort auf die vielschichtigen Problemfragen, welche die zunehmend eingeschränkte Mobilität einer alternden Gesellschaft im ländlichen Raum aufwirft, und eine Lösung insbesondere für kleine Gemeinden, um leerstehende Gebäude zu aktivieren und flexibel zu nutzen. Das Multiple Haus ist modern und zeitgemäß, da es innovative Ideen unserer Zeit wie das „Sharing“, also das Teilen, oder das „Coworking“ adaptiert.¹

„Multipel“ bedeutet „mehrfach“ – multipel nutzen heißt vielfältig nutzen.

Im Multiplen Haus können die Nutzungen täglich wechseln: am Montag kommt der Arzt, am Dienstag berät die Sparkasse, am Mittwoch hilft die Physiotherapeutin, am Donnerstag kommt die FriseurIn, am Freitag werden Lebensmittel verkauft und abends und am Wochenende gibt es Kaffeeklatsch, Skatabend, Tanz, Chor und Internetkurse,...

Die fehlende Mobilität der Anwohner wird ersetzt durch die Mobilität und den zentralen Anlaufpunkt der „Dienstleister“. Nach dem Prinzip des „carsharing“ teilen sich die Dienstleister und sonstige Nutzer über Grundmiete und Nutzungsgebühren das Haus.

„Alte Dorfschule m.H.“ – durch den einfachen Zusatz m.H. im Namen wird ein Gebäude als Multiples Haus regional und überregional identifizierbar, behält aber trotzdem seine Identität und zeigt „Geschichte“. Ziel der Platzierung dieses Labels ist zum einen der hohe Wiedererkennungswert und die Werbewirksamkeit, zum anderen aber auch der Wiederholungseffekt und die Bildung eines überregionalen Netzwerks. Weitere Informationen s.a.: www.multiples-haus.de.



¹ Auszug aus
Jana Reichenbach-Behnisch: Installieren
Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft, Begleitforschung
Modellprojekt Am Stettiner Haff, S. 237

Aktueller Stand im bundesweiten Netzwerk:

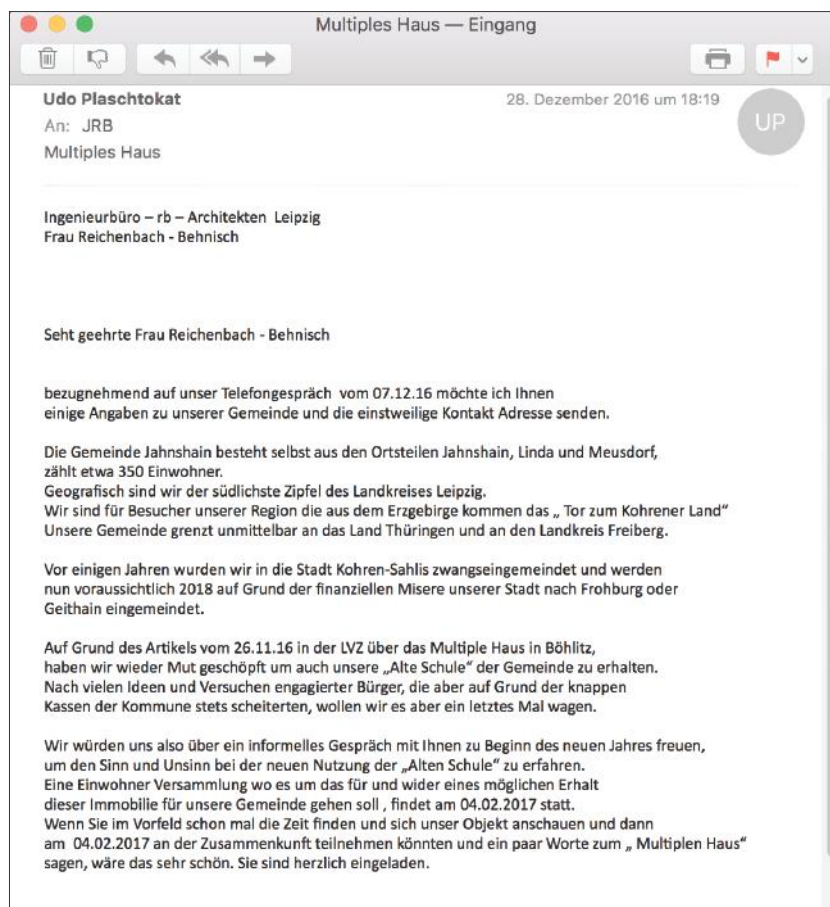
Seit 2013 hat das Büro rb architekten verschiedene beispielgebende Modellprojekte bei der Aktivierung eines regionalen „Netzwerk Daseinsvorsorge“ aktiv begleitet - z.B. am Stettiner Haff in Mecklenburg-Vorpommern, wo seit 2014 bereits fünf Multiple Häuser in Nutzung gingen - und im Dorf Böhlitz im Landkreis Leipzig, wo mit der Eröffnung der „Alten Dorfschule m.H.“ das erste Multiple Haus außerhalb des Bauforschungsprojekts eröffnet wurde - der Praxistest ist bestanden...

Nachdem die Gemeindevertretung Havelaue sich gegen das Konzept „Jugendclub Spaatz als Multiples Haus“ entschieden hat, ist der Landkreis Havelland aktuell auf der Suche nach einem neuen Modellprojekt für Brandenburg.

In Ummendorf hingegen wurden im Sommer dieses Jahres die Zuwendungen für die Erneuerung des Dachstuhls, der Dacheindeckung und der Außenanlagen für das „Pfarrhauses m.H.“ und damit für das Pilotprojekt für Sachsen-Anhalt bewilligt.

II Kontaktaufnahme und erster Ortstermin

Bereits vor zwei Jahren - im Dezember 2016 - nahmen die engagierten Bewohner von Jahnshain und den Nachbarorten, aufgrund eines Zeitungsartikels über das Multiple Haus in Böhlitz Kontakt zu dem Büro rb architekten auf:



Screenshot - Email Anfrage von Udo Plaschtokat vom 28.12.2016

Dieser Kontaktaufnahme folgte ein erster Ortstermin im März 2017 sowie die schriftliche Stellungnahme seitens dem Büro rb architekten mit einem Angebot für die Erstellung eines regionalen Praxiskonzeptes. Dennoch dauerte es noch bis September 2017 bis der Förderantrag zum Projekt nach der Förderrichtlinie Demografie vom Landkreis Leipzig gestellt werden und bis zum Mai 2018 bis das Projekt offiziell starten konnte.

Ortstermin: 08. Mai 2018
(Landratsamt Borna)

III Offizieller Projektstart

Bei einem Auftaktgespräch am 08. Mai 2018 im Landratsamt bei Gesine Sommer, Amtsleiterin Stabsstelle des Landrates, Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, wurde der Projektablaufplan von rb architekten und der sich noch in Gründung befindende Bürgerverein JaLiMeu e.V. von den Vereinsmitgliedern vorgestellt:

Vorstellung Bürgerverein JaLiMeu e.V.

Der Bürgerverein JaLiMeu e.V. - Abkürzung für die Nachbarorte Jahnshain, Linda und Meusdorf - ist aus einer Bürgerinitiative entstanden und hat mit dem Stand Dezember 2018 24 Mitglieder. Ein Ziel des Vereins ist „die Förderung des bürgerlichen Engagements für alle Themen des jetzigen und zukünftigen Lebens in den Dörfern.“²

In diesem Rahmen veranstaltet der Bürgerverein (z.T. interaktive) soziokulturelle Veranstaltungen rund um die alte Dorfschule in Jahnshain und setzt sich aktiv für die Wiederbelebung des Gebäudes ein:

„Der Wunsch des Bürgervereins war und ist es, den Leerstand in der Dorfmitte zu beseitigen und funktionierende Nutzungen für „mehr Leben im Dorf“ zu finden.“³



Bürgerinitiative Jalimeu

Logo der Bürgerinitiative Jalimeu

² Aus der Satzung des Bürgervereins (Quelle: Großmann, Mascheck, Schröter, Studienschwerpunkt „Partizipation und Empowerment“, 6./7. Semester berufsbegleitender Studiengang Soziale Arbeit)

³ Aussage Ilke Schulz, Vereinsvorsitzende JaLiMeu e.V.



Anlaufberatung in der alten Dorfschule in Jahnshain mit allen Beteiligten

MODUL A - Aktivierung

Ein Praxiskonzept Multiples Haus „Alte Dorfschule m.H. in Jahnshain“

Ortstermin: 31. Mai 2018,
28. Juni 2018
(Bedarfsworkshop)

Teil 1 Bedarfsermittlung regional**1.1 Kurze Einführung -
Anlaufberatung mit den Projektbeteiligten**

Die fachliche Begleitung, Organisation und Moderation zur Aktivierung Multipler Häuser folgt einem Fahrplan, der aus insgesamt fünf Bausteinen besteht. Der erste Baustein umfasst die Bedarfsermittlung regional und steht am Anfang eines jeden Projektes.

Im Vorfeld dieser Bedarfsermittlung wurde das Konzept zunächst allen Projektbeteiligten im Rahmen einer ersten Anlaufberatung vor Ort vorgestellt, der geplante Projektverlauf anhand des Terminplans erläutert und mit den VertreterInnen des Landkreises Leipzig und der Sächsischen Staatskanzlei diskutiert. Im Ergebnis dieses und des bereits stattgefundenen Ortstermins konnten der Steckbrief zum Dorf Jahnshain sowie eine erste kleine Bildergalerie auf der bundesweiten Projektwebsite www.multiples-haus.de zum Projektstart veröffentlicht werden.

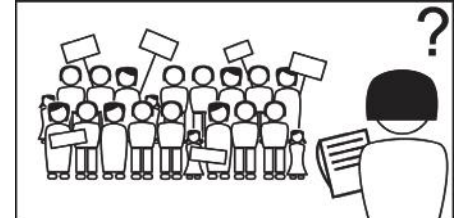
Um den konkreten Bedarf im Dorf festzustellen und die Diskussion um die Bedürfnisse und Wünsche bezüglich Dienstleistungs-, Versorgungs-, sozialer und kultureller Angebote aus der vorangegangenen Vereinsarbeit weiterzuführen bzw. zu konkretisieren, wurde ein Bedarfsworkshop organisiert und durchgeführt.

Für die Erfassung der Bedarfsangaben wurde ein Fragebogen verwendet, der in einer vorangegangenen Forschungsarbeit durch das Büro rb architekten entwickelt wurde. Der Fragebogen stellt die Grundlage für eine zielgerichtete und bedarfsorientierte Installation eines Multiplen Hauses dar.

Durch die frühe Beteiligung der Bewohner von Jahnshain und den Nachbardörfern an der Projektdurchführung soll gesichert werden, dass die Dorfgemeinschaft das Projekt mit trägt, die Entwicklung interessiert verfolgt und später die Bewirtschaftung des Multiplen Hauses aktiv mitgestaltet.

Das ein großes Interesse am Erhalt des Gebäudes und der Aktivierung eines Dorfzentrums in Jahnshain besteht, wurde schon in vorherigen Untersuchungen festgestellt:

„Viele Leute (...) wünschen sich daher, dass die alte Schule, abgesehen von einigen Terminen im Jahr wie dem Maibaumsetzen oder dem Johannistag, die Rolle eines Anlaufpunkts entwickeln kann, wo sie sich für Feiern o.Ä. treffen können. In den Gesprächen wurde auch eine große Bereitschaft deutlich, sich an dafür nötigen Umbauarbeiten beteiligen zu wollen.“⁴

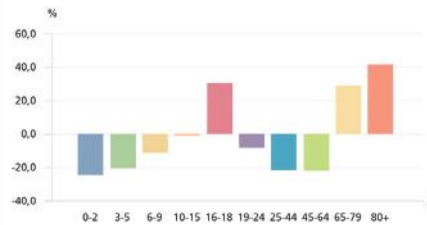


⁴ Quelle: Großmann, Mascheck, Schröter, Studienschwerpunkt „Partizipation und Empowerment“, 6./7. Semester berufsbegleitender Studiengang Soziale Arbeit

1.2 Steckbrief Dorf Jahnshain

Altersstruktur 2012-2030

Frohburg (im Landkreis Leipzig)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deerst GmbH, eigene Berechnungen

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Leipzig
Ortsteil der Stadt:	Frohburg (seit 01.01.2018)

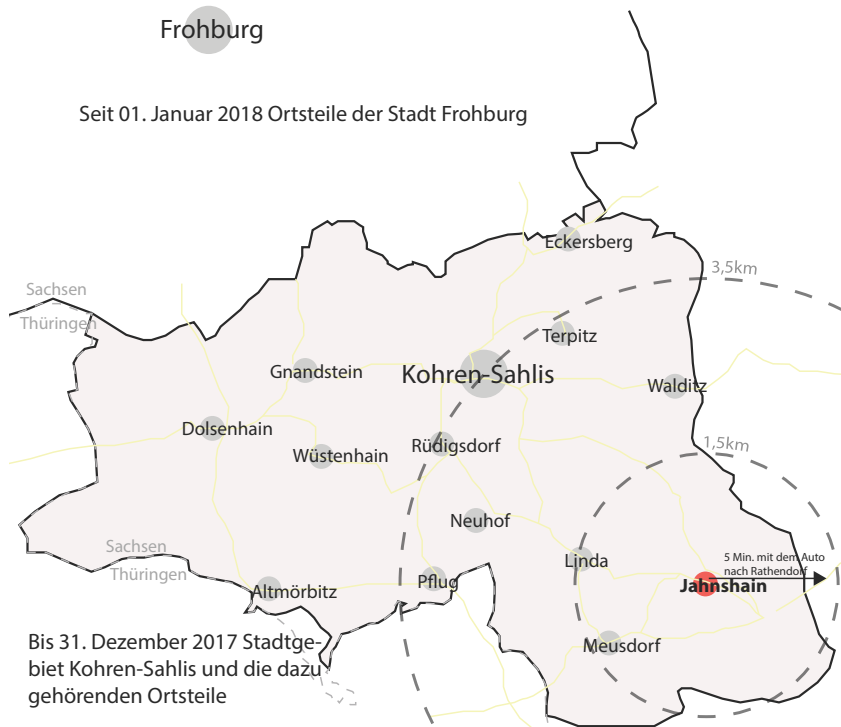
Dorfgröße:	ca.3,6 km ²
Einwohner gesamt:	149 (Stand Januar 2018)
Einwohnerdichte:	41 EW/km ²
Ortsteile Kommune Frohburg:	33
Fläche Kommune Frohburg:	145 Quadratkilometer
Website	www.frohburg.de

Lage und Umgebung

Jahnshain liegt am süd-östlichen Rand des seit dem 01. Januar 2018 erweiterten Stadtgebiets Frohburg und ist damit ca. 15 Minuten von der Kernstadt Frohburg entfernt.

Die Kommune ist flächenmäßig die zweitgrößte Kommune im Landkreis Leipzig.

Laut Statistik ⁵ werden die Altersgruppen 65-79 und 80+ bis 2030 in der Region stark (um 30-40%) zunehmen.



⁵ Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deerst GmbH

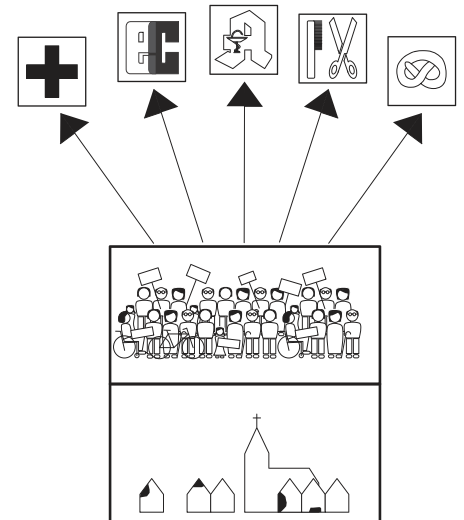
Ehemaliges Stadtgebiet Kohren-Sahlis, das jetzt zur Stadt Frohburg gehört - eigene Darstellung

1.3 Bedarfsworkshop und Auswertung

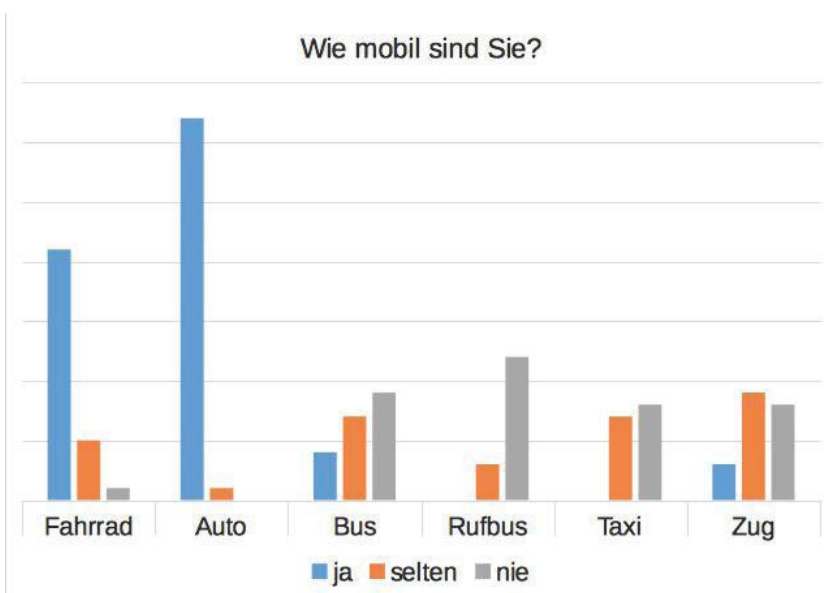
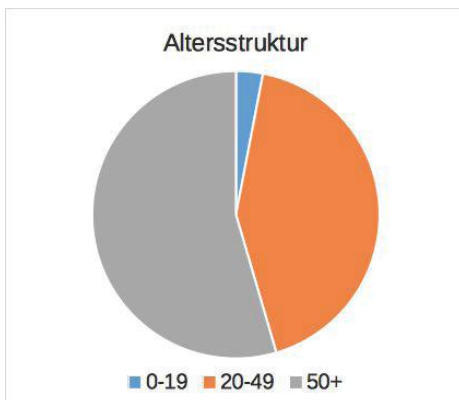
Um den Bewohnern von Jahnshain und den Nachbardörfern das Projekt „Alte Dorfschule m.H. in Jahnshain - Aufbau eines Netzwerkes Multiples Haus im Kohrener Land“ vorzustellen, fand am Donnerstag, den 28. Juni 2018 ein Bedarfsworkshop in der alten Dorfschule in Jahnshain statt. Der Einladung zum Workshop waren vor allem Bewohner aus Jahnshain, Linda und Meusdorf gefolgt.

Nach einer kurzen Begrüßung durch Ilke Schulz, Vorsitzende des Bürgervereins JaLiMeu e.V. wurde den Teilnehmern das Konzept „Multiples Haus“ sowie die weitere Vorgehensweise im Workshop durch rb architekten erläutert.

Im Anschluss daran wurden die Fragebogen ausgeteilt und gemeinsam mit den Bewohnern ausgefüllt und diskutiert.



Zusammenfassung Bedarfsauswertung



Ergebnis Bedarfsumfrage „Altersstruktur“ und Mobilität“ - eigene Darstellung

Ergebnis der Bedarfsauswertung:

Alle Dorfkerne mit 4 Jahren - Aufbau eines Regionalen Multiplen Netz im Röhrener Land

ausgewertet (21)

Was wünschen Sie sich in Ihrem Dorf?

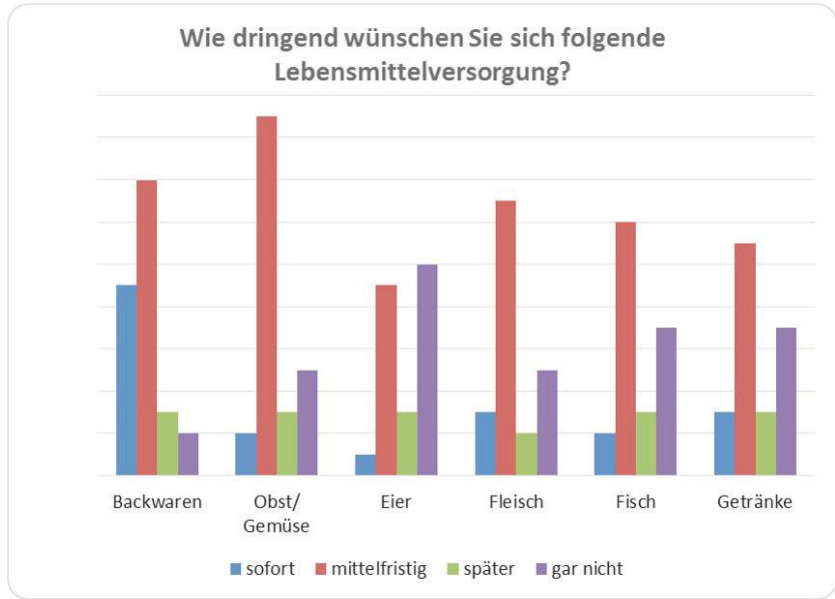
Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Dorf? (sofort, mittelfristig, später, gar nicht)

Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden? (2x pro Woche, 1x pro Woche, alle 14 Tage, 1x im Monat, 2x im Jahr, 1x im Jahr)

Bedarf	sofort	mittelfristig	später	gar nicht	2x pro Woche	1x pro Woche	alle 14 Tage	1x im Monat	2x im Jahr	1x im Jahr
Lebensmittelversorgung										
Brotwaren		X								
Obst/Gemüse										X
Eier		X								X
Fleisch		X								X
Fisch		X							X	
Getränke		X								X
med. Versorgung / Körperpflege										
Allgemeinmed./										
Gemeinschaftswc		X								X
Zahnarzt										X
Apotheken										X
Physiotherapie/										X
Krankengymnastik		X								X
Massage		X								X
Frisier		X								X
Spa		X								X
Taxi		X								X
Dienstleistung / Wohnvermietung										
Post-Kundenbüro										X
Chem.-Reinigung										X
Anlagenwartung										X
Bau-/Handwerk										X
Schleusen										X
Diagnostik										X

Seite 2 von 4

Copyright © erwiner Urban-Studio © 2017 Leipzig - www.urban-studio.de - info@urban-studio.de - Tel: 0341 482228



Alle Dorfkerne mit 4 Jahren - Aufbau eines Regionalen Multiplen Netz im Röhrener Land

Wie oft soll diese Leistung angeboten werden?

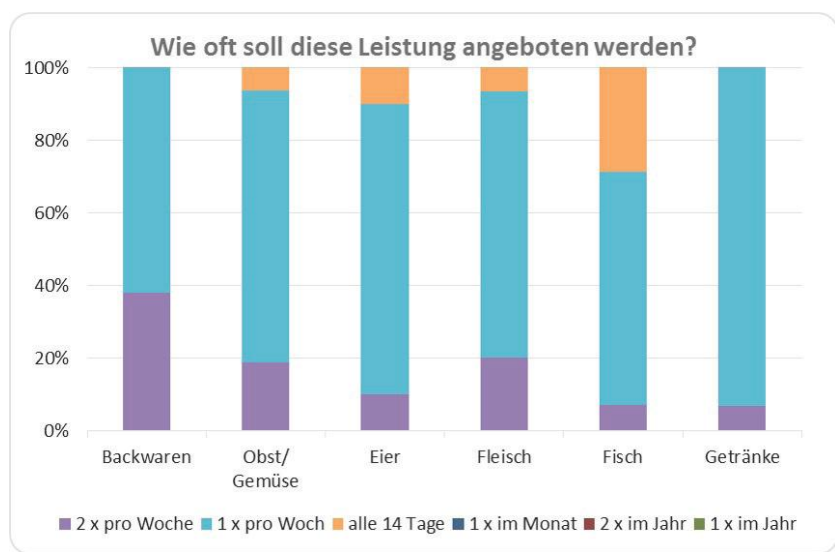
Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Dorf? (sofort, mittelfristig, später, gar nicht)

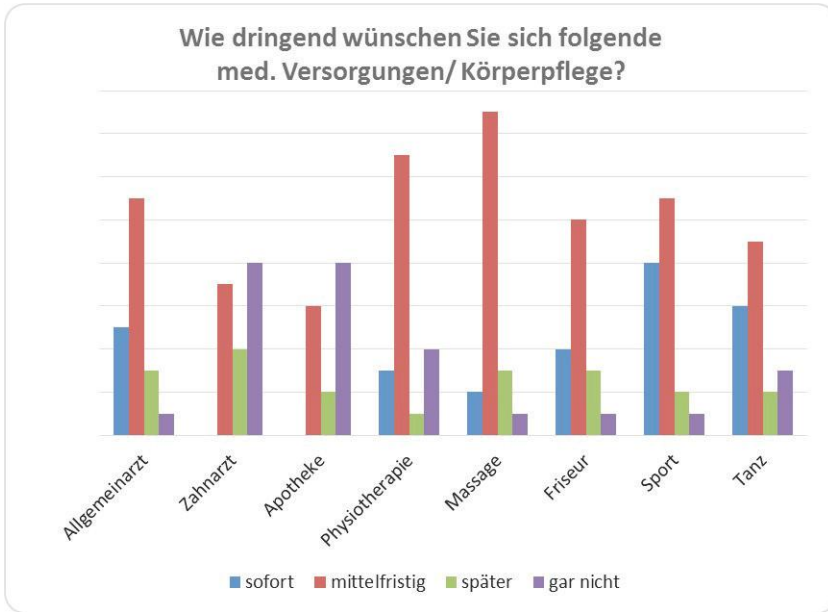
Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden? (2x pro Woche, 1x pro Woche, alle 14 Tage, 1x im Monat, 2x im Jahr, 1x im Jahr)

Bedarf	sofort	mittelfristig	später	gar nicht	2x pro Woche	1x pro Woche	alle 14 Tage	1x im Monat	2x im Jahr	1x im Jahr
Beratung / Hilfe										
Bürgerbüro										X
Beratung/										X
Umweltberatung										X
Agentur f. Arbeit										X
Sozialberatung,										X
Psychologische										X
Beratung/										X
Lebenshilfe										X
Steuerberatung										X
berufshilfliche										X
Beratung										X
Versicherung /										X
Geldleistungen /										X
Finanzberatung										X
Wahlkommission										X
Pflege- /										X
Alten-										X
wohlfürsorge										X
Energieberater										X
Lehr- /										X
Schulhilfe										X
Computerhilfe /										X
Internet										X

Seite 2 von 4

Copyright © erwiner Urban-Studio © 2017 Leipzig - www.urban-studio.de - info@urban-studio.de - Tel: 0341 482228



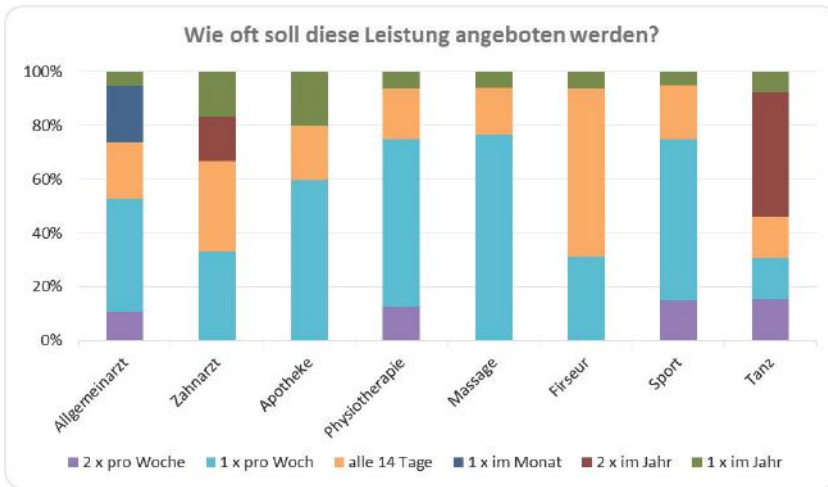


Alle Daten sind in % angegeben - Auswertung: Neuzulassung Medizinische Versorgung im Landkreis

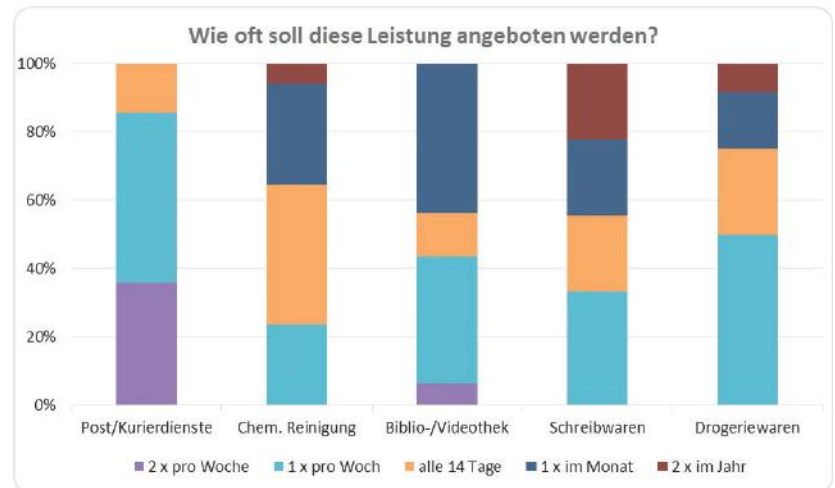
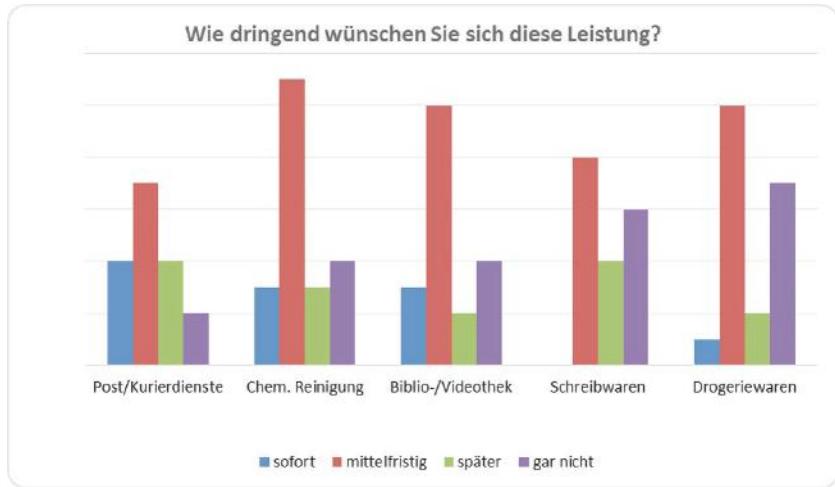
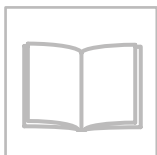
Das alltägliche Leben ist geprägt durch die gegenseitige Hilfe und Unterstützung. Das sogenannte Ehrenamt:

Bitte kreuzen Sie folgende für Sie zutreffende Kriterien an: Bitte eingekreisen Sie Ihre Ideen.

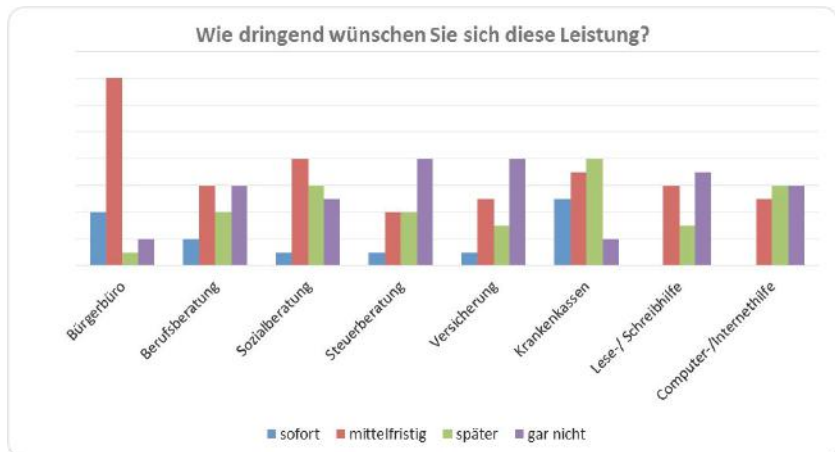
Ehrenamt / Gegenseitige Hilfe:	Dies tun sie bereits bzw. können Sie für andere tun.	Diese Hilfe brauchen / bekommen Sie von anderen.	Was könnte in einem ruhigen Raum / Haus stattfinden?
Ehrenamt/Service & Hilfe			
Fahradreparatur			
Haushilfe, Putzservice & Hilfe			
Hausmeister & Hauswartdienste			
Pflegen- & Gartenpflege			
Tierpflege & -betreuung			
Lesen- & Schreibhilfe			
Computerhilfe / Internet			
Hilfswohlfahrt			
Veranstaltung für Kinder			
für Jugend			
für Erwachsene			
für Senioren			
für alle			
Kirchengemeinde	X		X
Club			X
Stammverein			X
Sportverein			X
Familienfeier (priv.)			X
Ausstellung / Hausbesuche			X
Theatermarkt / Dorfball			X
Chor			X
Dorfball / Dorfball			X
einmalige Veranstaltungen (Basar, Tombola, Auktion)			X



Ergebnis Bedarfsumfrage „Medizinische Versorgung/Körperpflege“
eigene Darstellung

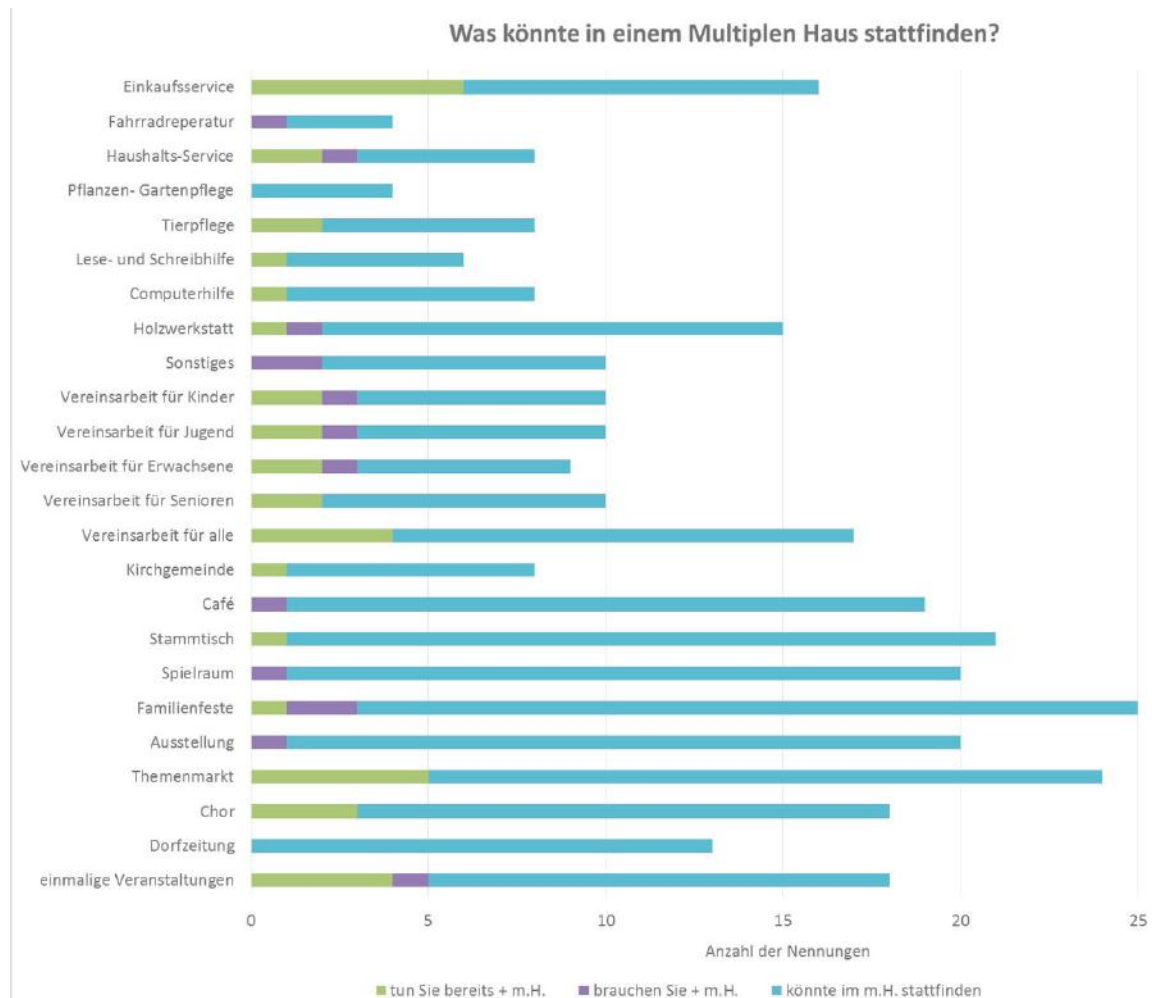


Ergebnis Bedarfsumfrage „Sonstige Leistungen“ - eigene Darstellung



Ergebnis Bedarfsumfrage „Hilfe/Beratung“ - eigene Darstellung

1.4 Fazit: Der Bedarf für ein Multiples Haus ist vorhanden!



Ingesamt zeigt die gute Beteiligung am Workshop und der Rücklauf der 33 Bögen, dass das Interesse der lokalen Bewohner und auch die Bereitschaft, sich für die Zukunft Ihrer unmittelbaren Umgebung einzusetzen, vorhanden ist.

Im Ergebnis der Auswertung der Bedarfsumfrage ist Folgendes festzustellen:

Der Altersdurchschnitt der Mehrzahl der Befragten liegt bei 50+. Ein Großteil ist aber auch 20 bis 49 Jahre alt und nur ein sehr geringer Anteil der Befragten ist 19 Jahre alt oder jünger. Bei den Befragten insgesamt handelt es sich größtenteils um Personen, die alle (noch) sehr mobil sind und viel das Auto und das Fahrrad nutzen.

Dieses Ergebnis spiegelt sich auch in den Antworten nach den gewünschten Bedarfen wider:

LEBENSMITTELBEDARF: Eine große Mehrheit wünscht sich (entgegen zuvor getroffener Aussagen) mittelfristig die Versorgung mit Lebensmitteln wie Backwaren, Obst/Gemüse aber auch Fleisch, Fisch und Getränke und dies auch mindestens 1 x pro Woche.

(In diesem Zusammenhang wurde angeregt den Ist-Zustand der Versorgung über mobilen Händlern einmal zu recherchieren und schriftlich festzuhalten)



Kleine Bildergalerie vom Bedarfsworkshop in der alten Dorfschule

MED. VERSORGUNG/DIENSTLEISTUNG: Hier ist das Ergebnis aus Jahnshain etwas überraschend, da der Bedarf für einen Allgemeinarzt in den vorangegangenen Projekten immer am Größten war, aber hier unter den Befragten der mittelfristige Bedarf an Massage und Physiotherapie noch höher ist als an einem Allgemeinarzt. Das Ergebnis erklärt sich dadurch, dass durch die noch gut vorhandene Mobilität der Befragten die Allgemeinärzte in den nächstgrößeren Orten Frohburg, Geithain und Kohren-Sahlis aufgesucht werden können. Daneben wird aber auch ein mittelfristiger Bedarf an Friseuren, Sport- und Tanzangeboten gesehen.



SONSTIGE LEISTUNGEN: Auch der Bedarf an sonstigen Leistungen (Post-/Kurierdienste, Chem. Reinigung, Biblio-/Videothek, Schreibwaren und Drogeriewaren) ist vorhanden und werden größtenteils mindestens 1 x Monat gewünscht.

WEITERE SONSTIGE LEISTUNGEN: Beratungsleistungen werden im Allgemeinen eher weniger gewünscht, bis auf ein Bürgerbüro, welches von der Mehrheit der Befragten als mittelfristiger bis sofortiger Bedarf angesehen wird

In diesem Zusammenhang gibt es die Überlegung, ob die ehemalige Verwaltung von Kohren-Sahlis eine Art Bürger-Sprechstunde anbieten bzw. zu diesen Terminen Anfragen der Dorfbewohner sammeln und dann gebündelt nach Frohburg bringen könnte.

Zusammenfassend wird ein allgemeiner Bedarf an Daseinsvorsorge im Ort Jahnshain selber eher mittelfristig gesehen, was ebenfalls mit der überwiegend noch guten Mobilität der Befragten zusammenhängt.

WOFÜR WIRD RAUM GEBRAUCHT?

WAS KÖNNTE IN EINEM MULTIPLLEN HAUS STATTFINDEN?

Hier wird deutlich, dass die meisten Befragten sich als Nutzung für die Räumlichkeiten in der alten Dorfschule in Jahnshain zur Zeit vor allem allgemeine Veranstaltungen wie Familienfeste, Ausstellungen, Themenmärkte, Spielraum, Stammtisch etc. vorstellen können und wünschen.

Thema in diesem Zusammenhang war auch die Diskussion über einen Einkaufsservice, wie z.B. einen so genannten Food-Market (Beispiel: <https://marktschwaermer.de>), ein Modell bei dem über das Internet (regionale) Lebensmittel vorbestellt und diese dann auf dem eigentlich Markt „nur“ abgeholt werden. Dadurch spart man zum einen Wege zu verschiedenen Anbietern und zum anderen entsteht eine weitere Möglichkeit für Kommunikation und Begegnung.

Zum Thema welche Nutzungen sich für ein Multiples Hause anbieten, erläutert Franziska Maschek vom KulturGut Linda e.V. aus Ihrer Erfahrung in Bezug auf Kulturveranstaltungen, dass ein allgemeines, dauerhaftes Angebot eher schlechter angenommen wird als Angebote (z.B. für Kinder) die in einem bestimmten Zeitraum und in einer vorher definierten Anzahl von Tagen stattfinden und danach abgeschlossen sind.

Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses (Kurztext)

1. Es gibt einen öffentlichen Zugangsbereich. Dieser Raum hat eine fest installierte Grundausstattung in Form einer Sitzbank „Multiples Haus“.
2. Es gibt eine barrierearme WC-Anlage im Zugangsbereich.
3. Es gibt mindestens einen abschließbaren Raum: Raumkategorie 1 = „Raum für flexible Nutzungen“.
Räume der Raumkategorie 1 haben eine fest installierte Grundausstattung in Form eines Tresens „Multiples Haus“ mit Wasseranschluss.
4. Es gibt vorzugsweise einen zweiten abschließbaren Raum: Raumkategorie 2 = „Raum für feste Nutzungen“.
Räume der Raumkategorie 2 haben eine fest installierte Grundausstattung in Form eines multifunktionalen Wandschranks „Multiples Haus“ mit einzeln abschließbaren Schrankabteilen unterschiedlicher Ausstattung und Nutzungsanforderung (Büro, Medikamente, Friseur, Behandlungsliege, etc.) mit Handwaschbecken.
5. Gibt es weitere Räume im Haus, sind sie bei einer speziellen Zuweisung zu einer der beiden Raumkategorien entsprechend auszustatten.
6. Es gibt für die vermietbaren Innenräume jeweils eine elektronische Zugangskontrolle (Kartensystem, etc.), die einen Nutzungswechsel für autorisierte Personen im Tagesrhythmus und ohne Schlüsselübergabe ermöglicht, sowie die Betriebskostenabrechnung für einzelne Nutzer unterstützt.
7. Es gibt eine elektrische Heizungsanlage oder ein ähnliches Heizungssystem, die eine sofortige Erwärmung von Räumen gewährleistet, die einige Tage nicht genutzt wurden.
8. Es gibt einen Internet-Anschluß/ W-LAN mit einer Flatrate.
9. Es gibt ein dreiteiliges Informationssystem am Haus mit dem Namen des Hauses (z.B. „Alte Ziegelei m.H.“), dem Logo Multiples Haus, dem Informationsschaukasten „Dorfbewohner + Besucher“ für Öffnungszeiten, Art der Dienstleistungen bzw. Veranstaltungen, etc. und dem Informationsschaukasten „Besucher“ für Dorfgeschichte, Regionales und andere touristische Informationen.
10. Durch den Namenszusatz „m.H.“ und das Logo Multiples Haus wird das Haus von den Kooperationspartnern in jeder Art von Kommunikation und Veröffentlichung als Multiples Haus ausgewiesen.

Teil 2 Gebäudeauswahl, Organisation und Ausbau regional

2.1 Kurze Einführung

Da die alte Dorfschule als Gebäude von Anfang an im Fokus der Betrachtung stand, konnte thematisch direkt mit der Gebäudedokumentation und der Aufstellung eines Raumkonzeptes begonnen werden. Allerdings sind zu dem Gebäude keinerlei Unterlagen mehr vorzufinden, so dass alle weiteren Überlegungen auf der Grundlage eines groben Aufmaßes basieren, welches durch die Vorsitzende des Bürgervereins Ilke Schulz erstellt wurde. Deshalb soll an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die folgenden Raumkonzepte lediglich eine erste Orientierung darstellen können und es in einer Weiterbearbeitung des Nutzungskonzeptes unbedingt eines professionellen Aufmaßes bedarf.

2.2 Diskussionen und Interviews, Raum- und Nutzungskonzepte

Zur Orientierung soll an dieser Stelle noch einmal auf die 10 Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses als Mindestanforderungen hingewiesen werden. Besonders hervorzuheben sind hierbei die zwei Raumkategorien mit unterschiedlichen hygienischen Anforderungen sowie das barrierearme WC. (siehe Abbildung links)

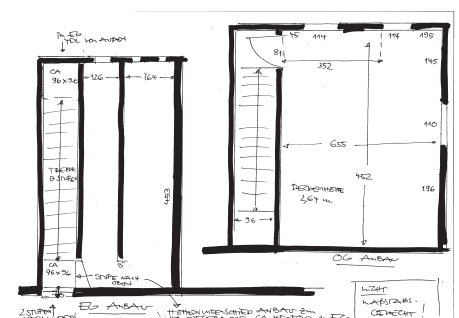
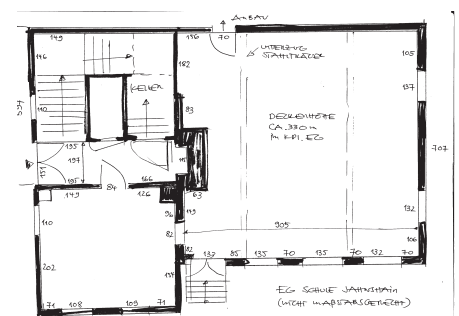
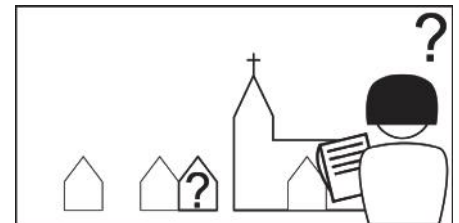
Auf der Grundlage der vorhandenen Raumstruktur und mit dem Ziel einer niedriginvestiven Sanierung wurden erste Raumkonzepte durch rb architekten aufgestellt und folgende bauliche Überlegungen mit dem Bürgerverein gemeinsam diskutiert:

Für das Erdgeschoss ergeben sich zwei Perspektiven zur Umsetzung eines barrierearmen WCs und zur Herrichtung von zwei Räumen mit unterschiedlichen hygienischen Anforderungen:

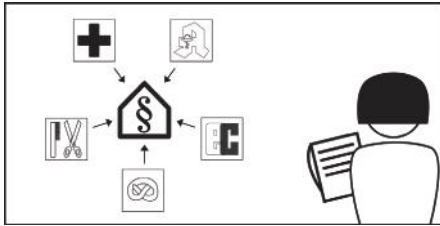
Variante 1: Unterbringung des barrierearmen, öffentlichen WCs in der jetzigen Küche und Unterteilung des großen Raums in zwei Raumeinheiten. Der Zugang müsste über den (jetzt schon fast) barrierefreien Seiteneingang des Hauptgebäudes und den Wartebereich erfolgen. Vorteile dieses Szenarios sind die bereits vorhandenen Wasseranschlüsse und eine einfach umzusetzende barrierearme Erschließung, und damit verbunden geringere Ausbaurkosten. Mit dieser Variante wäre ein schneller Start möglich. Nachteil und auch ein Einwand der Akteure sind die kleineren Raum-Flächen, die zur Verfügung stehen und dass der Raum, der aktuell als Küche genutzt wird, sich eher für eine repräsentativere Nutzung als das WC anbietet.

Variante 2: Unterbringung des barrierearmen, öffentlichen WCs im ehemaligen Sanitärbereich des Anbaus. Problematisch ist dabei, dass der Höhenunterschied von ca. 50 cm zwischen Hauptgebäude und Anbau ausgeglichen werden müsste (Foto 04 - Fotodokumentation - S.24). Eine Anhebung des Niveaus ist dabei hinsichtlich der geringen Raumhöhen im Anbau zu prüfen. Da der ehemalige Sanitärbereich über einen Hinterausgang mit einer ebenerdigen Betonrampe verfügt (siehe Foto 01 - Fotodokumentation - S.24), wäre auch die barrierearme Erschließung des WCs über diesen denkbar und auch sinnvoll.

Ortstermine: 16. Juli 2018
22. August 2018



Grobes Aufmaß erstellt von Ilke Schulz, Vorstandsvorsitzende JaLiMeu e.V.



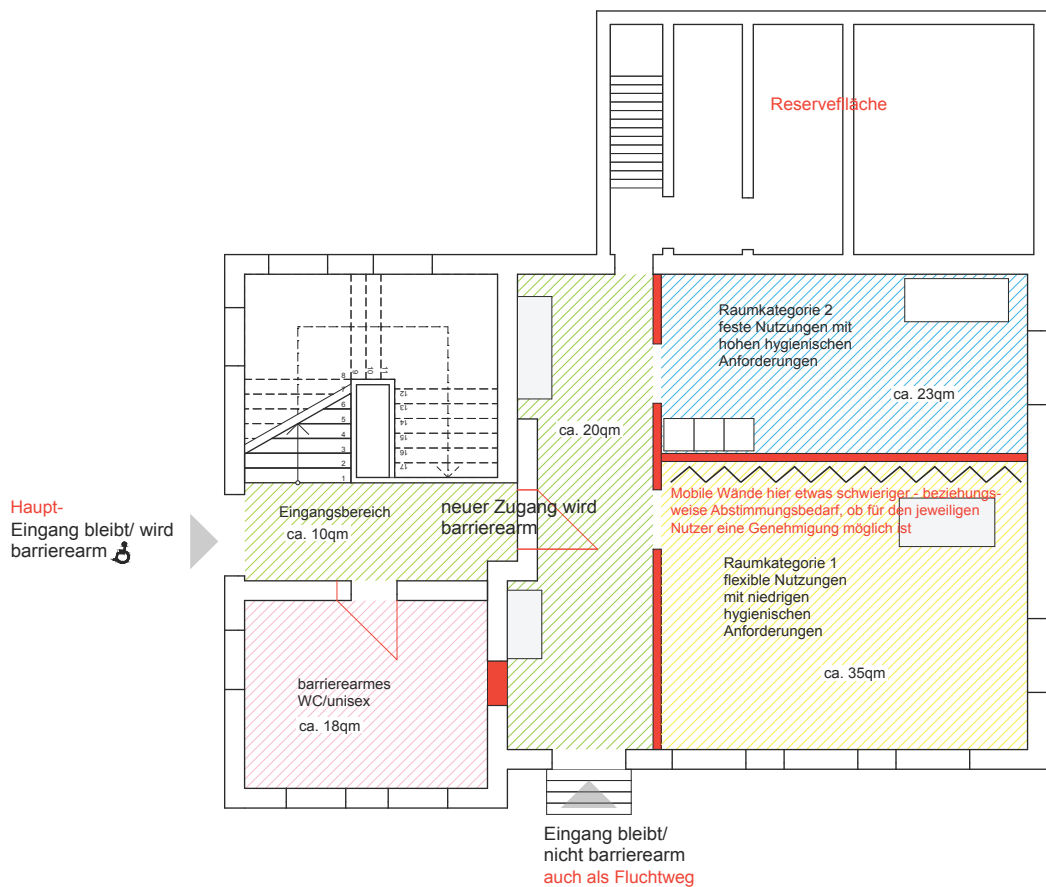
Vorteil dieser Variante wäre, dass mehr Fläche insgesamt zur Verfügung stehen würde und damit auch mehr Flexibilität. Nachteil wäre der weit kostenintensivere Ausbau und der damit verbundene spätere Start-Zeitpunkt.

Küchenausstattung

Dem Wunsch der Vereinsmitglieder auch künftig über eine Küchenausstattung, ähnlich der aktuellen Einbauküche (siehe Foto 08 - Fotodokumentation - S.24), zu verfügen, könnte im Multiplen Haus mit der Theke m.H. des modularen Möbelsystems begegnet werden (siehe S.35), in die die wesentlichen (Küchen-)Komponenten integriert sind. Langfristig würde sich für eine Küchennutzung auch der Abstellraum im Anbau anbieten. Dieser ist aktuell über einen separaten Zugang von der Gebäuderückseite erschlossen, der allerdings in letzter Zeit noch nicht benutzt bzw. begutachtet wurde. Desweiteren wäre in diesem Szenario eine Erschließung vom Raum mit der jetzigen Bezeichnung *Raumkategorie 1* notwendig. Der Höhenunterschied zwischen Anbau und Hauptgebäude besteht hier ebenfalls. (siehe Raumkonzept Variante 2)

Beide Varianten beinhalten weitestgehend die Übernahme der vorhandenen Raumstruktur und einen sanften Umbau. So sollen Türen geöffnet bzw. Durchbrüche neu geschaffen werden. Bei beiden Varianten sollte ein Bereich abgetrennt werden, der dann als Eingangs- und Wartebereich dienen kann.

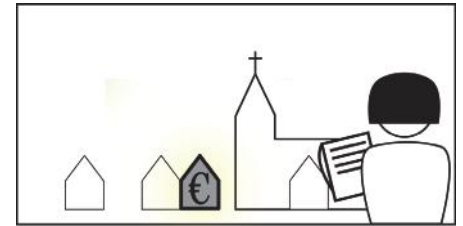
In diesem Zusammenhang wurde auch über mobile Trennwände ge-



Raumkonzept-Variante 1 - ohne Anbau/ Anbau als Reservefläche

sprochen und diskutiert, deren Einbau zwischen Räumen mit unterschiedlichen hygienischen Anforderungen (bei Variante 1) einer Überprüfung der Genehmigungsbestimmungen je nach Nutzung bedarf. Eine mobile Trennwand zwischen Wartebereich und Raumkategorie 1 (Variante 2) hätte den Vorteil, dass man den Raum für größere Veranstaltungen wieder öffnen könnte.

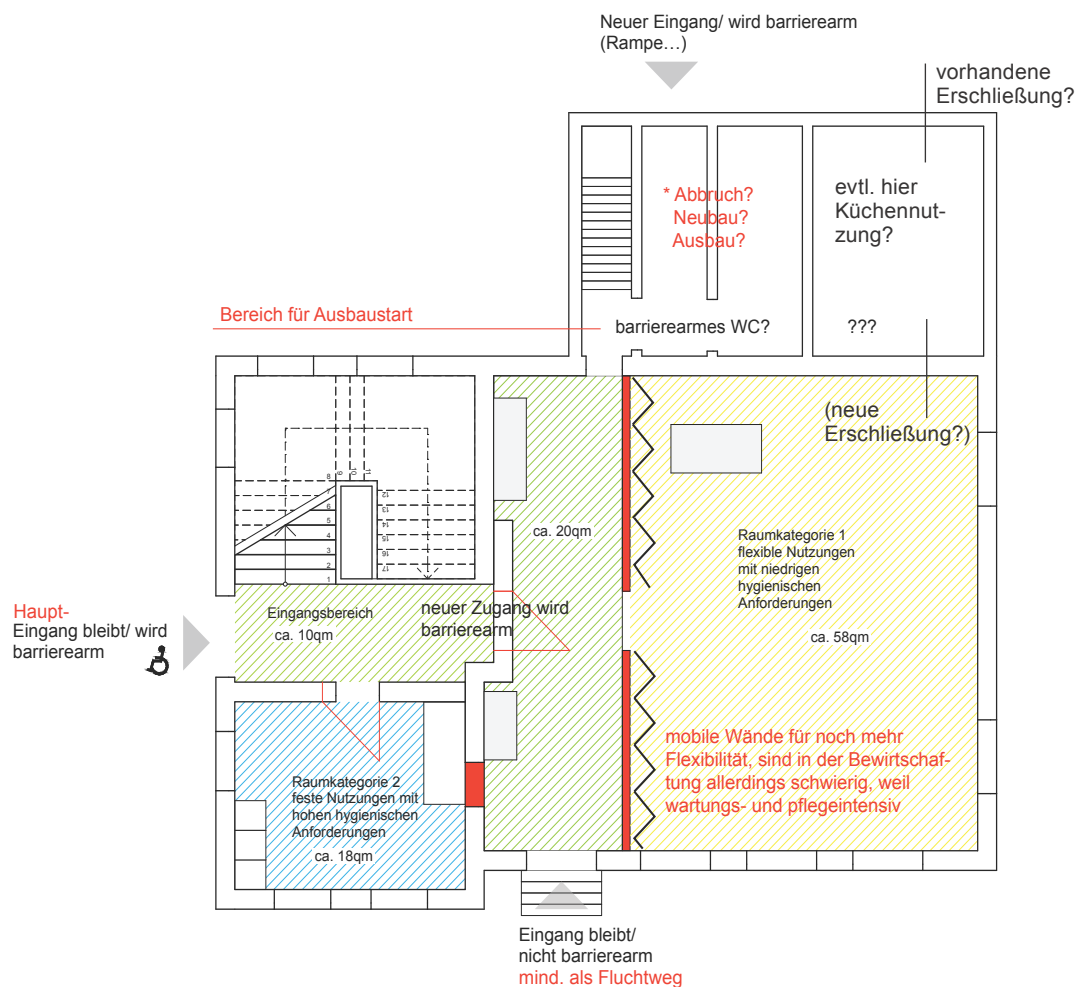
Auch wäre zu überlegen, ob der jetzige Haupteingang (siehe Foto 07 - Fotodokumentation - S.24) „nur“ noch als Fluchtweg dient und die Hupterschließung über den Seiteneingang erfolgt, so dass auch hier Platz gespart werden könnte.



1. Obergeschoss:

Für den großen Raum im Obergeschoss (siehe Foto 05 - Fotodokumentation - S.24) bevorzugen die Vereinsmitglieder eine flexible Nutzung für das Vereins- und Dorfleben (mit geringen hygienischen Anforderungen) anstatt einer Wohnnutzung. Denkbar wäre hier die Vermietung für Veranstaltungen und Feiern, Tanz und Sport als Ergänzung zu den Nutzungen im Raum der Raumkategorie 1 im Erdgeschoss.

Der zweite Raum im Obergeschoss (über der Küche) wird aktuell von der Feuerwehr als Vereinsraum genutzt. Diese Nutzung soll künftig erhalten bleiben.



Raumkonzept-Variante 2 - mit Anbau

Fotodokumentation Gebäude



01 Rampe Hintereingang Anbau



02 Küche mit Zugang zum Flur und zum Veranstaltungsraum im EG



03 Veranstaltungsraum im EG



04 Zugang zum Anbau



05 Veranstaltungsraum im 1. OG



06 Ehemaliger Sanitärbereich im Anbau



07 Aktueller Haupteingang



08 Küche



Gesprächsrunde „Nutzerworkshop“ in der alten Dorfschule in Jahnshain

Teil 3 Finanzierung und Bewirtschaftung regional

3.1 Nutzerworkshop und Auswertung

Dieser Termin war zum einen zur Konkretisierung des Raumkonzeptes und zum anderen zur Diskussion über weitere Nutzungsmöglichkeiten gedacht. Dazu wurden weitere Standorte in einem möglichen Netzwerk Multiples Haus im Kohrener Land (siehe auch Teil 4) und im Besonderen auch nochmal das modulare Möbelsystem m.H. vorgestellt (siehe auch Teil 5).

Im Vorfeld der Veranstaltung wurden insg. 67 Unternehmen, Vereine, Personen eingeladen und angefragt und verschiedene Interessensbedenkungen telefonisch eingeholt (siehe Grafik rechts).

Mit den anwesenden Interessenten und Akteuren wurde über Herausforderungen und Potentiale der alten Dorfschule in Jahnshain diskutiert. Im Ergebnis gab es erste Bemerkungen zu der Situation in Kohren-Sahlis, die zeigt, dass zunehmend Handlungsbedarf besteht: immer mehr Geschäfte im Ort schließen.

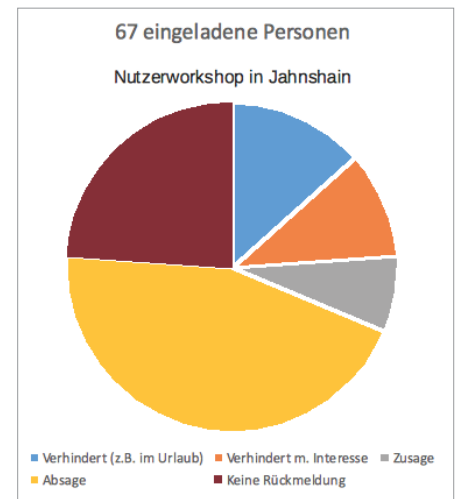
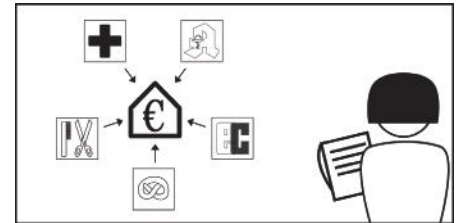
Auch die Apotheke ist ein zentraler Punkt des öffentlichen Lebens; eine derartige Nutzung in einem Multiplen Haus als sogenannte Rezept-sammelstellen müsste beantragt werden, in der Region gibt es bis jetzt noch keine.

Zu diesem Termin anwesend war auch Bürgermeister der Stadt Frohburg Wolfgang Hiensch, der als „Grundstückseigentümer“ das bürgerschaftliche Engagement begrüßt und in der durch den Landkreis unterstützten konzeptionellen Begleitung eine Chance für den Bürgerverein JaLiMeu e.V. und die gesamte Region sieht. Bedarf an Angeboten wird seitens der Stadtverwaltung vor allem in der Pflege und in der Kinder- und Jugendbetreuung wahrgenommen. Als Zielgruppe sieht die Verwaltung auch Sportgruppen und Alterssport, was auch von der Krankenkasse bezahlt wird. Ein funktionierendes Beispiel gibt es z.B. in Hopfgarten, wo auch multifunktionale Nutzung durch eine mobile Wand ermöglicht wird. Denkbar wäre hier auch eine Kooperation mit dem Turnverein in Kohren-Sahlis.

Nach Aussage von Herrn Hiensch ist es möglich als Stadt z.B. den Teil der Eigenmittel im Rahmen einer Förderung zu übernehmen, die vielleicht ein neuer Eigentümer mitbringt. Oder das Objekt in Vereinseigentum zu übergeben, um damit wiederum für Entlastung bei der Stadt zu sorgen. Die Stadt sieht das Konzept „Multiples Haus“ als Lösungsansatz, da es auch vom Landkreis gefördert wird, wenn es hier gelingt darzustellen, dass alle Beteiligten gemeinsam einen Weg verfolgen, der auch kurz-, mittel- und langfristig eine Chance hat und in diesem Haus dann wirklich Begegnung stattfindet.

Fazit: Die Unterstützung der Stadt ist gegeben und das Interesse regionaler Dienstleister ist auch geweckt - beides beste Voraussetzungen für den Verein hier aktiv zu bleiben und das Nutzungskonzept weiter zu konkretisieren. In diesem Rahmen könnte auch ein gemeinsam organisierter Besuch für Interessierte in Böhlitz in der Gemeinde Thallwitz hilfreich sein, um dort ein „Multiples Haus in Aktion“ zu erleben.

Ortstermin: 04. September 2018
(Nutzerworkshop)



NUTZER-INTERESSENTEN:

- Musik- und Kunsthochschule
- Mobiler Lebensmittelhändler
- Physiotherapeutin
- Demenzbetreuung
- Entspannungskurse
- Stadtbibliothek
- Allgemeinärztin
- Kranken- und Seniorenbetreuung
- Sozialamt
- Friseur- und Kosmetik
- Sportangebote
- Apotheke
- Kirche



Der Markt in Kohren-Sahlis mit dem ehemaligen Rathaus (linkes Gebäude)

MODUL B Regionale Netzwerkbildung

Aufbau eines Netzwerkes Multiples Haus im Kohrener Land

Ortstermin: 13. November 2018

Teil 4 Regionale Netzwerkbildung im Kohrener Land

4.1 Kurze Einführung

Die Aktivierung Multipler Häuser im Netzwerk bietet nicht nur den Bewohnern der Dörfer und der Region eine bessere Versorgungsstruktur, sondern auch den potentiellen Nutzern wie Dienstleistern und Versorgern einen wirtschaftlich attraktiven Anreiz. Sie erreichen mit der Streuung ihrer Angebote eine größere Kundschaft und verringern durch bedarfsorientierte Raumnutzung den finanziellen Aufwand und das wirtschaftliche Risiko. Startups und weitere Leistungsanbieter stärken die Region sowohl wirtschaftlich als auch qualitativ.

Besonders empfohlen wird ein regionales Netzwerk aus benachbarten Orten. Nachbarorte können sich Verwaltung und Kosten, Werbung und Akquisition von Nutzern teilen. Gestaffelte Leistungsangebote in den Dörfern erhöhen Flexibilität und Individualität bei vielen Dorfbewohnern. Sollten sie das Angebot eines bestimmten Dienstleisters nicht annehmen können, ergibt sich die Möglichkeit des Besuches im Nachbardorf an einem anderen Tag.

4.2 Gesprächsrunde Netzwerk

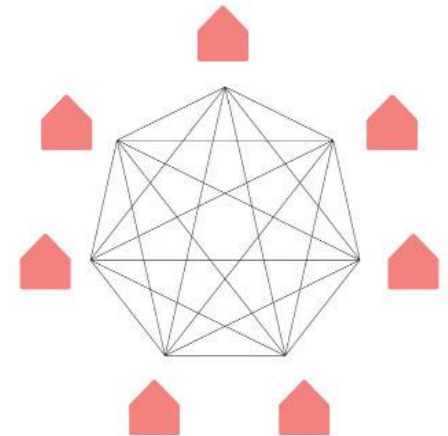
Gesprächspartner im Netzwerk Kohrener Land:

Jahnshain, Linda, Meusdorf, Ghandstein, Rathendorf, Kohren-Sahlis

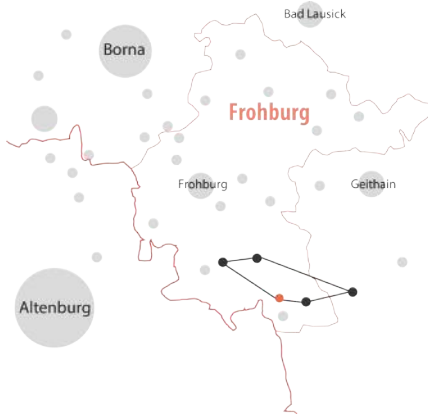
In den Nachbarorten, welche bereits zum Projektstart als potentielle Netzwerkpartner diskutiert wurden, werden mögliche Standorte bzw. Gebäude identifiziert und im Rahmen einer Fotodokumentation vorgestellt und bewertet (siehe folgende Seiten). In einer gesonderten Gesprächsrunde außerhalb der beiden Workshops wurde den potentiellen Netzwerkpartnern aus anderen Nachbarorten auch noch einmal das mH-Konzept vorgestellt.

Insbesondere für Kohren-Sahlis wurde mögliche Konkurrenz diskutiert, welche grundhaft im Konzept Multipler Häuser ausgeschlossen ist: So lange es eine(n) FriseurIn im Ort gibt, wird es diese Nutzung im Multiplen Haus nicht geben. Das Dorfgemeinschaftshaus im benachbarten Rathendorf hat (nur) einen großen Saal, welcher baulich zu unterteilen wäre, und wie in den meisten Multiplen Häusern müsste auch hier die Forderung nach einem barrierearmen WC planerisch und baulich umgesetzt werden.

Hier muss der Verein JaLiMeu e.V. persönlich (mehr) Überzeugungsarbeit leisten, falls ein regionales m.H.-Netzwerk nicht nur mit Jahnshain, Linda und Meusdorf aufgebaut werden soll. Empfohlen wird in jedem Fall, auch die anderen Nachbarorte weiterhin am Aktivierungsprozess zu beteiligen und zum Diskutieren und Grillen in die alte Dorfschule nach Jahnshain und in das Kulturgut Linda einzuladen.



Gesprächsrunde Netzwerk am 13.11.2018



LINDA - KulturGut Linda Linda 26, 04655 Linda



Nutzungen aktuell: Wohnhaus

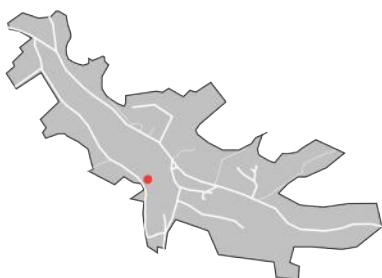
Einwohner von Linda: 127 (Stand Januar 2018)

Im Ort: Berger Landtechnik, Baumschule Friedemann, Tischlerei Plaschkat, Fuhrunternehmen Frank Richter, Schmiede Linda, Gaststätte Lindenvorwerk, Heubodenherberge

Einschätzung rb architekten: Das KulturGut wird als besonders geeignet als Standort für ein Multiples Haus eingeschätzt. Die bauliche Situation und die bereits bestehende private Initiative vor Ort sind optimale Voraussetzungen als Ausgangspunkt für die Aktivierung des Dorflebens und einer Grundversorgung vor Ort.



Heubodenherberge in Linda

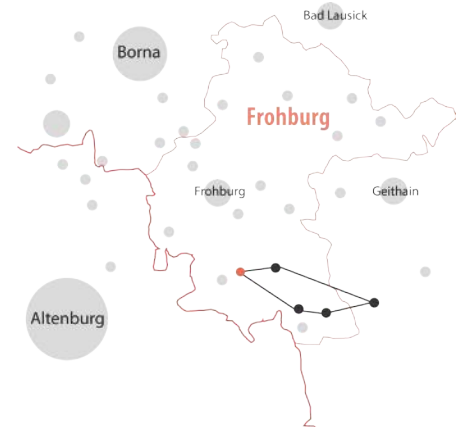


GNANDSTEIN- Ehemalige Touristeninformation
Gnandsteiner Hauptstraße, 04654 Gnandstein



Nutzungen aktuell: keine / steht zum Verkauf
 Einwohner von Gnandstein: 297 (Stand Januar 2018)
 Im Ort: Burg Gnandstein (älteste erhaltene Burg Sachsens), Dorfkirche, Café & Restaurant Gotthardt, Sportverein, Bäckerei Reißer. Gartenverein Burgaue Gnandstein e.V.

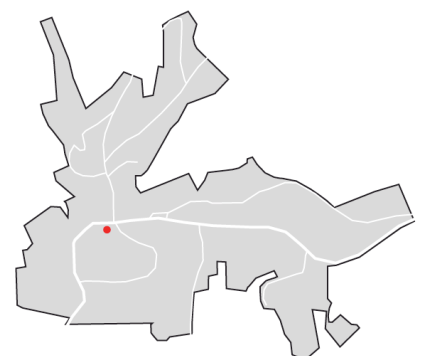
Einschätzung rb architekten: Das Gebäude bietet sich grundsätzlich für die Nutzung als Multiples Haus an. Die zentrale Lage im Ort in Kombination mit Briefkasten und Bushaltestelle passt zum Konzept.

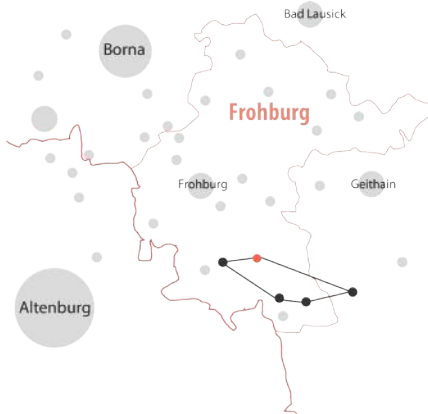


Bäckerei Reißer



Ortsansicht mit Burg Gnandstein





Der Markt



Das ehemalige Rathaus (linkes Gebäude)



KOHREN-SAHLIS - Haus der Begegnung Markt 68, 04655 Kohren-Sahlis



Nutzungen aktuell: Veranstaltungsraum

Einwohner von Kohren-Sahlis: 998 (Stand Januar 2018)

Im Ort: Grundschule, Heimvolkshochschule, Apotheke, Kirche, Freiwillige Feuerwehr, Landwirtschaft, einige mittelständische Unternehmen, Konsumfiliale, Allgemeinmediziner, Friseur, Kosmetik, Sparkasse, Eis-café

Einschätzung rb architekten: Das Gebäude mit dem ebenerdig zugänglichen Veranstaltungsraum im Obergeschoss bietet sich grundsätzlich gut für die Nutzung als Multiples Haus an. Allerdings legt man seitens der Stadtverwaltung den Fokus eher auf eine neue Nutzung für das Rathaus und möchte den Veranstaltungsraum als solches behalten.

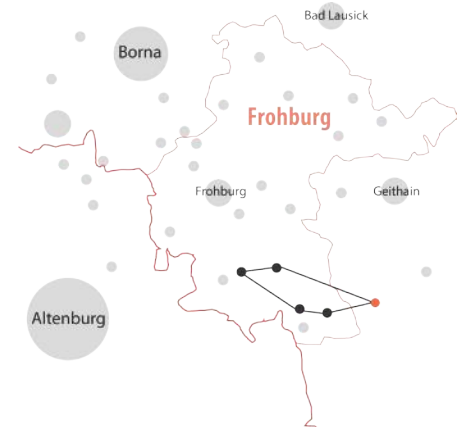


RATHENDORF - Dorfgemeinschaftshaus
Rathendorf 67, 04643 Geithain



Nutzungen aktuell: Veranstaltungen, Ortschaftsrat, Feuerwehr
 Einwohner von Rathendorf: 287 (Erhebung 2017)
 Im Ort: Evang. Naturkindergarten, Fahrschule, Agrargenossenschaft e.G. Rathendorf, Werkstatt, Freiwillige Feuerwehr, Partyservice, Grundschule, Dorfkirche

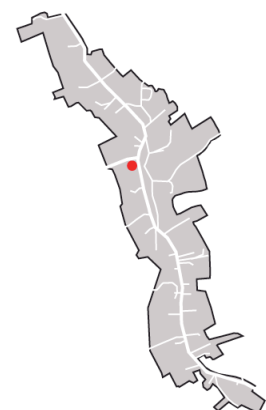
Einschätzungen rb architekten: Das Gebäude bietet sich grundsätzlich für eine Nutzung als Multiples Haus an - die nicht gegebenen Barrierefreiheit und die große Raumeinheit im Erdgeschoss, die für eine Multiple Haus-Nutzung geteilt werden müsste - würden allerdings kostenintensive Umbaumaßnahmen bedeuten.

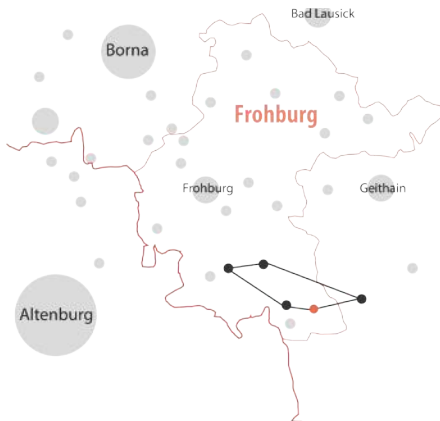


Dorfkirche



Evang. Naturkindergarten





JAHNSHAIN - Alte Dorfschule An der Hauptstraße, 04654 Jahnshain

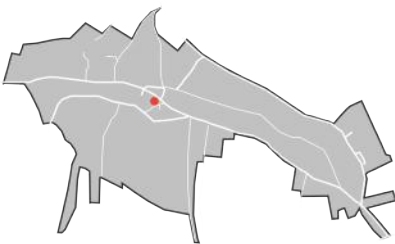


Nutzungen aktuell: Veranstaltungsraum, Vereinsräume

Einwohner von Jahnshain: 149 (Stand Januar 2018)

Im Ort: überwiegend Landwirtschaftsbetriebe, Handwerks- und Dienstleistungen, Dorfkirche, Freiwillige Feuerwehr

Empfehlungen rb architekten: Das geplante mH-Projekt in Jahnshain erhält eine ausgesprochen positive Bewertung. Insbesondere, wenn es gelingen sollte, den im Landesbesitz befindlichen benachbarten Gasthof mit altersgerechtem Wohnraum auszustatten, kann hier aufgrund der bemerkenswerten Synergien eine attraktive und beispielhafte Dorfmitte als Anlaufpunkt für Dienstleistung und Nachbarschaft entstehen.



Teil 5 Qualitätssicherung und Management

Kooperationsvereinbarung und Nutzungspaket

Die Kooperationsvereinbarung dient in erster Linie der Qualitätssicherung, der Aufnahme in das überregionale Netzwerk und der Bekanntmachung der Ergebnisse. Im Rahmen dieser Vereinbarung versichern sich die beiden Kooperationspartner ihre gegenseitige Unterstützung. Außerdem wird die Einhaltung der „10 Regeln Multiples Haus“ zugesichert. Bei erfolgreicher Prüfung der Einhaltung der Qualitätsmerkmale erfolgt die Zertifizierung und Übergabe der Marke „Multiples Haus“. Zur Kooperationsvereinbarung gehört zusätzlich das Nutzungspaket. Das Nutzungspaket beinhaltet eigentlich folgende Bausteine:

- Handbücher „Aktivierung m.H.“ 1+2
- Prüfung und Zertifizierung
- Werkplanung „Möbelsystem m.H.“
- regionale Website
- Ortstermine: „Start - Möbelkonsultation - Abnahme“
- Wirtschaftlichkeitsprognose
- Nutzungsrechte Marke + Logo

Das Nutzungspaket wird mit Abschluss einer Kooperationsvereinbarung und nach erfolgreicher Schlussprüfung/ Zertifizierung übergeben.

Nutzungsrechte Marke und Logo

Das Multiple Haus wurde als Wort-Bild-Marke beim Markenamt angemeldet und ist damit ein beurkundet geschützter Begriff.

Paket Werkplanungsunterlagen Möbelsystem Multiples Haus

Das während der Begleitforschung bis zur Ausführungsreife entwickelte spezielle Möbelsystem „Schrank-Bank-Theke m.H.“ unterstützt nicht nur den Wiedererkennungswert und die Kommunikation sondern garantiert eine grundlegende und praktische Grundausstattung aller Häuser, welche die wechselnde Nutzung ermöglicht und die Räume für potentielle Dienstleister attraktiv macht. ⁶

Tochterwebsite

Für die ausführliche Vorstellung der Idee und des Konzeptes „Multiples Haus“, sowie zur Information und Publikation über aktuelle Projekte wurde bereits mit dem Start der Begleitforschung die Website www.multiples-haus.de installiert. Sie dient gleichzeitig auch als Präsentationsplattform für potentielle Unterstützer und Sponsoren des Projektes, andere Bürgermeister oder Privatinvestoren.

Als Bestandteil der Kooperationsvereinbarung ist im Nutzerpaket eine modifizierte Tochterwebsite enthalten. Sie soll der Gemeinde als Management- und Informationsplattform dienen, aber auch Nutzer und Akteure interessieren.

Die Website ist ein wichtiges digitales Hilfsmittel für das Management eines Multiplen Hauses, besonders für die Zusammenarbeit in einem zukünftigen Netzwerk, und den Austausch mit anderen Multiplen Häusern oder Netzwerken. Sie ersetzt allerdings nicht den „Manager“, der besonders in einem Netzwerk wichtig wird, um die Organisation und den Betrieb der einzelnen Häuser zu koordinieren. ⁷

Das Nutzungspaket war hier (noch) nicht Teil der Beauftragung (bis auf die vorläufige Wirtschaftlichkeitsprognose) und müsste Bestandteil einer möglichen Fortsetzung der Projektentwicklung werden.



Schrank m.H. im Multiple Haus in Böhlitz



Bank m.H. im Multiplen Haus in Böhlitz



Theke m.H. im Multiplen Haus in Böhlitz

⁶ Auszug aus
Jana Reichenbach-Behnisch: Installieren Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft, Begleitforschung Modellprojekt Am Stettiner Haff, S. 254

⁷ Auszug aus
Jana Reichenbach-Behnisch: Installieren Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft, Begleitforschung Modellprojekt Am Stettiner Haff, S. 241



Blick auf das Ensemble Kirche - Kantorat - alte Dorfschule

Teil 6 Zusammenfassung und Ausblick

Zum vorläufigen Abschluss des regionalen mH-Praxisprojektes in Sachsen im Kohrener Land und konkret im Dorf Jahnshain lässt sich Folgendes zusammenfassen:

Wenn sich wie hier in Jahnshain die Bürger über die Medien und die Website informieren und dann konkret nachfragen, was sie machen müssen, damit sie ein Multiples Haus in ihrem Dorf und dort im alten Schulhaus bekommen, ist das ein mehr als guter Start. Denn die Basis für die nachhaltige Installation Multipler Häuser sind neben den vorhandenen (Leer)Räumen die Betreiber und Nutzer.

Außerdem diskutierten bereits zu diesem frühen Zeitpunkt die aktiven Bewohner der Nachbardörfer Jahnshain, Linda und Meusdorf die Gründung eines gemeinsamen Vereins, in dem die Kräfte für die Gestaltung ihrer Region gebündelt werden sollten. Mit dem Kulturgut Linda gibt es bereits einen weiteren – privat initiierten – möglichen Standort für ein Multiples Haus in der Zukunft. In allen mH-Aktivierungsphasen wird die Netzwerkbildung gerade zwischen Nachbardörfern besonders unterstützt und generell empfohlen.

Nach einem ersten Ortstermin konnten auch deshalb erfolgreich der Landrat bzw. der Landkreis Leipzig von der möglichen Unterstützung bei einem Fördermittelantrag im Rahmen der Demografierichtlinie Sachsen überzeugt werden. Gerade in den strukturschwachen Regionen, in denen Multiple Häuser besonders wirksam sind, ist eine Anschub-Unterstützung bei der Installation auch wirtschaftlich orientierter Konzepte wie das der Multiplen Häuser schlicht unerlässlich.

Aufgrund der Raumstruktur des alten Schulgebäudes und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Dorfkirche und dem ehemaligen Jahnshainer Gasthof bot sich hier auch ein regionales mH-Praxiskonzept mit alternsgerechtem Wohnraum an – eine Kombination, die bereits im Ergebnis der Bauforschungsarbeit besonders empfohlen wird.

Anhand der hier vorliegenden Dokumentation sind alle Schritte und Abläufe in der Begleitung des Projektes aufgezeigt und für weitere Vorhaben nachvollziehbar dargestellt.

Information und Kommunikation

Multiple Häuser müssen regional von den Dorfbewohnern als umsetzbar und sinnvoll anerkannt sein, ehe mit der Aktivierung begonnen wird. Hier ist die direkte Kommunikation von Konzept und Best-Practice-Beispielen unerlässlich, welche in der praktischen Umsetzung durchaus unterschiedlich aussehen kann.

In Jahnshain und dem Kohrener Land wurden nach einer ersten großen Gesprächsrunde mit allen Unterstützern, Bürgermeistern und Vereinsmitgliedern kleine moderierte Planungsrunden vor Ort und die zwei Workshops mit den Dorfbewohnern veranstaltet. Im Bürgerverein JaLiMeu e.V. fanden zusätzlich kleine Gesprächsrunden statt, deren Ergebnisse ebenfalls protokolliert ausgetauscht wurden. Damit konnte der relativ kurze geförderte Zeitraum von knapp acht Monaten effizient für die erste mh-Konzeptphase genutzt werden.



Erste Gebäudebesichtigung am 16.03.2017



Gesprächsrunde Nutzer am 04.09.2018



Bedarfsworkshop am 28.06.2018

Moderation und Hilfsmittel

Der konzentrierte Workshop mit begrenzter Teilnehmerzahl aus gezielt ausgewählten regionalen Gesprächspartnern hat sich als praxisorientiertes Arbeitsmittel bewährt, um das mH-Konzept kurzfristig auf eine nachhaltige regionale Umsetzung zu prüfen und belastbare Ergebnisse zu erhalten.

Auch wenn die Multiplen Häuser flexible Nutzungen und einen ständigen Wechsel ermöglichen, muss eine erste Bedarfs- und Bestandsermittlung erfolgen, auch um eine Grundlage für die konkrete Gebäudewahl und die ersten Raumkonzepte zu bilden. Nach dem moderierten Workshop wurden das Konzept Multiples Haus und die Fragebögen zur Bedarfsermittlung mit regionalen Akteuren und interessierten Bürgern auch beim sommerlichen Grillen weiter diskutiert.

Der ersten Bewertung des alten Schulgebäudes nach Ortslage, Eigentumsverhältnissen, Größe und Bauzustand wurden die mH-Kriterienkataloge und der mH-Gebäudepass zugrunde gelegt.

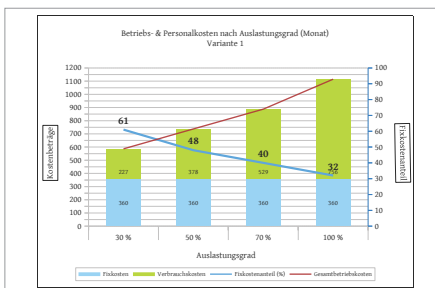
Fördermittel, Finanzierungsmodelle und Wirtschaftlichkeitsprüfung

Im Aktivierungsprozess Multipler Häuser werden grundsätzlich begleitend die finanztechnischen Mittel zur realen Umsetzung vor Ort geprüft.

Auch für das alte Schulgebäude in Jahnshain wurde von Anfang an vom Einsatz investiver Fördermittel ausgegangen. Allerdings müssen die aktuell im ländlichen Raum eingesetzten LEADER-Mittel im Kohrener Land vorfinanziert werden und Fördermittel ohne Eigenanteil stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Dies kann sowohl für Hauseigentümer als auch mH-Betreiber eine nicht unerhebliche Belastung darstellen.

Das Dorf Jahnshain, welches ehemals zur Stadt Kohren-Sahlis gehörte, ist nach deren Eingemeindung seit erst einem Jahr ein Ortsteil der Stadt Frohburg – gemeinsam mit 32 anderen Dörfern. Der engagierte Frohburger Bürgermeister hat als jetziger „Eigentümer“ des Jahnshainer Schulhauses bereits zum mH-Projektstart mitgeteilt, dass er das Projekt unterstützen wird, wenn der Verein nicht nur Betreiber sondern auch Eigentümer der „Alten Dorfschule m.H.“ wird. Hauseigentum hat zweifellos Vorteile für den mH-Betreiber, insbesondere bei einer möglichen Kreditierung zur Vorfinanzierung von Fördermitteln. Empfohlen werden kann hier der Kontakt zur TRIAS-Stiftung, welche engagierte Projekte mit einem Grundstückskauf direkt unterstützt, und die GLS-Bank, welche als Sozialunternehmen die o.g. Vorfinanzierung von Fördermitteln durch Kreditierung übernimmt.

Auf dieser Diskussionsgrundlage basiert auch die hier vorgelegte mH-Wirtschaftlichkeitsprognose in verschiedenen rechnerischen Varianten. Generell bildet der Einsatz von Fördermitteln immer einen nicht zu unterschätzenden wirtschaftlichen Hebel, welcher als Anschubsubventionierung auch einem Multiplen Haus erfolgreich über die Ausbau-, aber auch über die entscheidende Anlaufphase mit einem (noch) geringen Auslastungsgrad helfen kann. Aus diesem Grund wird in der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsprognose mit einer 100% Förderung gerechnet, da in strukturschwachen Regionen eine Kompensation für den Eigenanteil gefunden werden sollte.



Grafik aus der vorläufigen mH-Wirtschaftlichkeitsprognose, s.a. Anhang

Sofortmaßnahmen und langfristige Maßnahmen – Wie geht es weiter?

Da auch bis zum vorläufigen Projektabschluss keine belastbaren Bauunterlagen des alten Schulhauses vorlagen, ist eine Bestandsaufnahme dringend als Sofortmaßnahme zu empfehlen – vorzugsweise verbunden mit der Fachuntersuchung durch einen Holzschutzgutachter. Nicht nur der Ausbau anderer Multipler Häuser hat beispielhaft gezeigt, dass die frühzeitige Facheinschätzung der Bausubstanz auch bei der niedrigschwelligen Sanierung negative (Investitions)Überraschungen verhindern kann. Erst auf dieser Grundlage ist dann auch eine Baukostenschätzung möglich (aktueller Ansatz: Vergleichskosten Multiples Haus in Böhlitz - s.a. Anhang)

Mit der Konzeptreicherung beim Ideenwettbewerb der Initiative simul+ des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft noch während der Projektlaufzeit hat der JaLiMeu e.V. den nächsten möglichen Finanzierungsschritt gemacht. Bei positiver Entscheidung kann mit dem gewonnenen Geld ggf. eine Bauantragsplanung finanziert werden, welcher die ersten Raumkonzepte für das Multiple Haus zugrunde gelegt werden können.

Auch für die Akquisition potentieller Dienstleister, die die professionellen Arbeitsräume im Multiplen Haus nutzen sollen, wird eine belastbare Planung benötigt – zum einen, um Raumgrößen und Ausstattungsgrad definieren zu können, zum anderen aber auch für einen Starttermin und Nutzungsgebühren. Erst dann kann man auch damit rechnen, dass die aktuell vorliegenden Interessensbekundungen regionaler Dienstleister in konkreten Vorverträgen münden. Die Nutzung durch Vereine und für die Nachbarschaft kann das Haus von Anfang an attraktiv beleben, aber erst durch die kostenpflichtige Nutzung der Dienstleister kann sich das Multiple Haus auch wirtschaftlich tragen. Ebenfalls langfristig sind der Ausbau und die Nutzung des Obergeschosses zu betrachten. Nutzungsideen seitens des Vereins gibt es bereits.

Sowohl der Bürgermeister als auch der Landkreis haben nach der Vorstellung des aktuellen mH-Konzepts für die alte Dorfschule in Jahnschhain in einer entsprechenden Abschlussveranstaltung ihre weitere Unterstützung mit konkreten Vorschlägen zugesagt: Kurzfristig bei der Bestandsaufnahme des Hauses und der Aufstellung von Bauunterlagen.

Längerfristig – hier zum Termin September 2019 – eine gemeinsame Unterstützung mit Antragstellung und Übernahme des Eigenanteils, um nach dem Vorbild des mH-Netzwerks im Wurzener Land mit einem zweiten Antrag im Rahmen der Demografierichtlinie das Aktivierungskonzept u.a. mit dem mH-Nutzungspaket abzuschließen und damit neben der mH-Zertifizierung auch eine eigene Managementwebsite und die mH-Möbelausbauplanung zu erhalten.

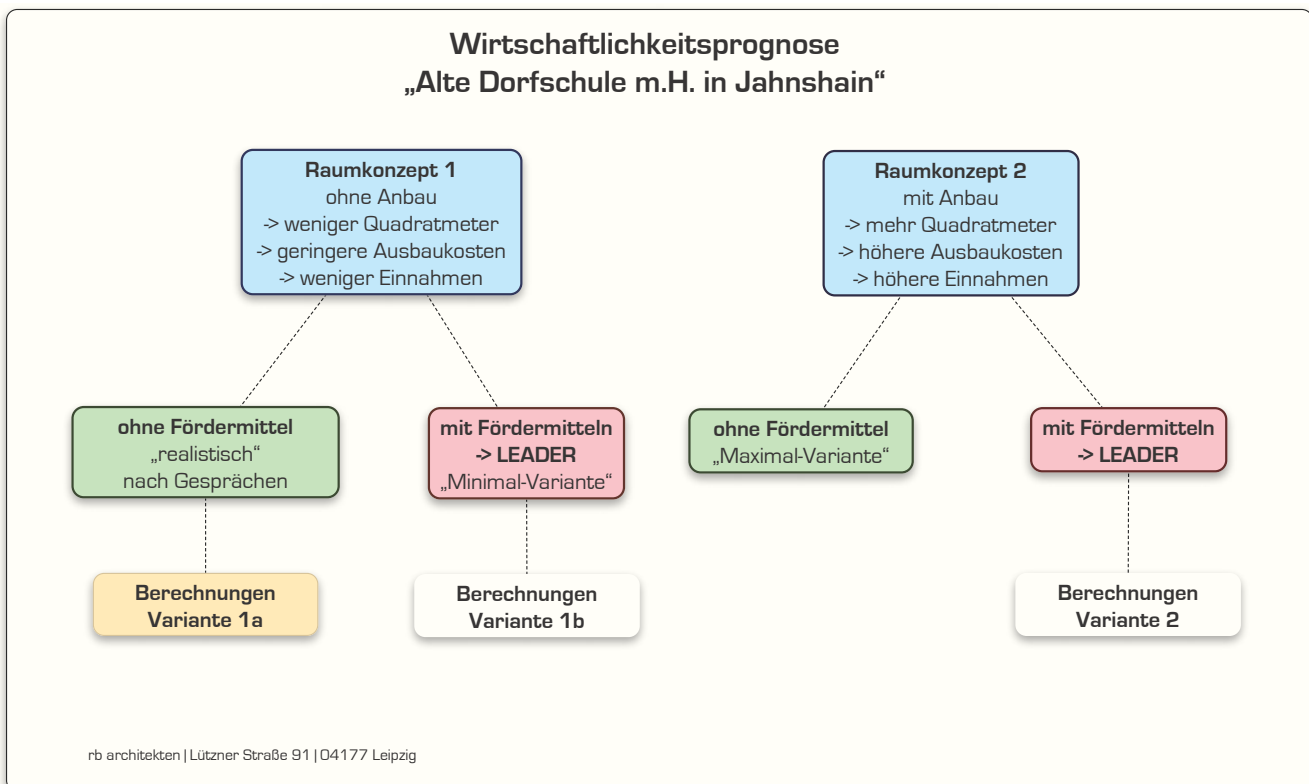
Mit diesem praxisorientierten Ausblick seitens der Projektpartner und des engagierten Vereins vor Ort kann die vorliegende Publikation eine konkrete Entscheidungsgrundlage für die nächsten Schritte bilden - auf dem Weg zu einem Multiplen Haus in der alten Dorfschule in Jahnschhain und einem mH-Netzwerk im Kohrener Land.



Abschlussveranstaltung am 27.11.2018



Dorfansicht Jahnschhain



Wirtschaftlichkeitsprognose „Alte Dorfschule m.H. in Jahnshain“ Übersicht der gerechneten Varianten - eigene Darstellung

Anhang Vorläufige mH-Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus in 04654 Jahnshain

Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus (m. H.) in 04654 Jahnshain (Landkreis Leipzig)

Andreas Egon Holzer, M.A. (Leipzig)
(Bankkaufmann & Lehrbeauftragter der Universität Leipzig)
im Auftrag von rb architekten, Lützner Straße 91, 04177 Leipzig

Planungsstand: 13. Dezember 2018

Prolog

Aus ökonomischer Perspektive besteht die Zielstellung beim Installieren Multipler Häuser darin, dass die Nutzungskosten der Gebäude im Idealfall durch eigene Einnahmen (Nutzungsentgelte) refinanziert werden. Dieses gewünschte Szenario entsteht in Abhängigkeit von der eigenen Kostenstruktur, dem daraus folgenden Preisdruck sowie andererseits der Nachfrage und der Preisbereitschaft bei den Nutzenden.

Die hier vorliegende Wirtschaftlichkeitsprognose dient als erste Hilfestellung für eine **kostenbasierende Preisfindung** in Bezug auf künftige Entgelte je Nutzerstunde. Anhand des Planungsstandes vom 27.11.2018 wird die **Wirtschaftlichkeit** des *Multiplen Haus* im Sinne einer **möglichen Kostendeckung** thematisiert.

Hierbei werden einerseits entstehende Kosten ins Blickfeld genommen, andererseits wird auf das Problem der Ungewissheit über die Nutzungsintensität des *Multiplen Haus* (Nachfrageverhalten) und der damit einhergehenden Kostenstruktur eingegangen. Abschließend wird durch einen Vergleich mit den gängigen Marktpreisen geprüft, ob das *Multiple Haus* in Jahnshain ein **marktattraktives Angebot** darstellen kann.

In diesem Gutachten werden **zwei verschiedene Grundvarianten** des Ausbaus berechnet, welche beide im Gebäudesteckbrief detailliert beschreiben werden und sich anhand der Ausbaufäche unterscheiden. Zudem wird die Variante 1 in zwei verschiedenen Finanzierungsszenarien berechnet. Die Variante 1a geht von einer reinen Darlehnsfinanzierung des Vorhabens aus, die Variante 1b analysiert die ökonomische Situation unter der Bedingung einer vollständigen, zins- und tilgungsfreien Förderfinanzierung.

Zunächst wird eine Identifikation von anrechenbaren **Kostenquellen** vorgenommen (Kapitel 1-3). Deren Ausmaße in unterschiedlichen **Auslastungsgraden** werden im Kapitel 4 zum Thema. Das Kapitel 5 behandelt die Kostensituation anhand von konkreten **Beispielen einer Raumnutzung** sowie den Umgang mit der Gemeinschaftsfläche. Die **Einnahmesituationen** des *Multiplen Haus* wird im Kapitel 6 skizziert. Im abschließendem Fazit (Kapitel 7) wird der Frage nachgegangen, inwiefern das *Multiple Haus* für Nutzende ein attraktives Angebot darstellen kann.

Gebäude-Steckbrief: *Multiples Haus* Jahnshain

Nutzungsfläche Varianten 1a und 1b - ohne Anbau und ohne bzw. mit Förderung

- › Nutzfläche: **106,00 qm**
- › Gemeinschaftsfläche: 48,00 qm
- › Räume: 58,00 qm = 35,00 qm (RE 1) und 23,00 qm (RE 2)
- › Durchschnittliche Nutzerstunde: **53,00 qm**
- = 29,00 qm Eigenfläche und 24,00 qm Gemeinschaftsfläche

Nutzungsfläche Variante 2 - mit Anbau und mit Förderung

- › Nutzfläche: **124,00 qm**
- › Gemeinschaftsfläche: 48,00 qm
- › Räume: 76,00 qm = 58,00 qm (RE 1) und 18,00 qm (RE 2)
- › Durchschnittliche Nutzerstunde: **62,00 qm**
- = 38,00 qm Eigenfläche und 24,00 qm Gemeinschaftsfläche

Auslastungskapazität

- › Raum = 12 Nutzerstunden (NST.) täglich und 20 Werktage im Monat
- › 4 Nutzerstunden = 1 Nutzungseinheit (NE)
- › Stunden-Kapazität je Raum/Monat = 240 NST.
- › Gesamtkapazität Haus = **480 NST. (Vollauslastung)**

Annahmen und Berechnungsweise

Im Sinne einer **konservativen Kalkulation** wird stets von einem **worst case-Szenario** ausgegangen. Entsprechend werden alle Kostenpunkte – insbesondere die Darlehensfinanzierung – möglichst hoch angesetzt, die Kostenergebnisse stets aufgerundet und die Nutzungsdauer relativ niedrig angesetzt. Letzteres führt zu höheren Abschreibungsbeträgen und rechnerisch zu höheren Kosten bzw. zu einem höheren Kostendruck auf das Nutzungsentgelt. Die Berechnungsgrundlagen der ermittelten Daten sowie ihre Quellen werden durch die Erläuterungen in den Fußnoten transparent gehalten.

Falls nicht explizit angegeben (Kapitel 5.2.), gehen die im Folgenden berechneten Nutzungsentgelte zunächst von Durchschnittswerten aus und beruhen auf der fiktiven Annahme, dass die beiden getrennt nutzbaren Räume gleich groß, gleichzeitig und gleichmäßig ausgelastet und in gleichem Ausmaße kostenintensiv seien.

Die insgesamt drei berechneten Szenarien (Variante 1a, Variante 1b und Variante 2) dienen vorrangig dem **kontrastrreichen Veranschaulichen** möglicher Fördereffekte bzw. dem Gegenüberstellen der Kosten bei unterschiedlichen Ausbauflächen. Hierdurch sollen mögliche Kostenhebel identifiziert werden, an denen in der strategischen Finanzplanung am wirkungsreichsten angesetzt werden könnte.

Vergleichsgröße: Lokaler Mietspiegel

Zum Einordnen der Ergebnisse bedarf es eines Referenzwertes. Aus Mangel an anderweitigen Quellen, wird hierfür der aktuellste Mietspiegel der IHK zu Leipzig (2013)¹ herangezogen. Hiernach bewegen sich die monatlichen Quadratmeterpreise (ohne Betriebskosten) im Landkreis Leipzig näherungsweise im Spektrum von

- › 3,50 € bis 8,50 € für Büroräume (Mittelwert: 6,00 €)

sowie im Leipziger Umland im Spektrum von

- › 4,00 € bis 7,50 € für Praxisräume (Mittelwert: 6,00 €).

Allerdings lassen sich die im Folgenden errechneten Nutzungsentgelte inhaltlich nicht direkt mit dem IHK-Mietspiegel vergleichen. Diese Problematik wird im Kapitel 3.1.3 behandelt.

1. Aufstellung der Gesamtbaukosten

Die beide Grundvarianten unterscheiden sich grundlegenden durch ihre Ausbauflächen. Während in Variante 1 das bestehende Gebäude saniert und ausgebaut wird, erfolgt in Variante 2 zudem ein kostenverursachender WC-Anbau, welcher die Grundfläche erhöht. Entsprechend gestalten sich die Baukosten²:

Variante 1 (ohne WC-Anbau)

Kostengruppen	Nettobetrag	MWST (19 %)	Bruttobetrag
Innenausbau	0,00 €	0,00 €	109.922,00 €
Gebäudesanierung	0,00 €	0,00 €	96.000,00 €
Summe	173.043,70 €	32.878,30 €	205.922,00 €

¹ Laut Mietspiegel der IHK zu Leipzig (2013: 16), basierend auf einer Umfrage aus dem Jahr 2012. <http://www.leipzig.ihk.de/mediathek/Gewerberaum-Mietspiegel.pdf>

² Kostenschätzung auf Grundlage von Erfahrungswerten beim Multiplen Haus in Böhlitz.

Variante 2 (mit WC-Anbau)

Kostengruppen	Nettobetrag	MWST (19 %)	Bruttobetrag
Innenausbau	0,00 €	0,00 €	146.217,00 €
Abbruch/Neubau ³	0,00 €	0,00 €	19.200,00 €
Gebäudesanierung	0,00 €	0,00 €	96.000,00 €
Summe	219.678,15 €	41.738,85 €	261.417,00 €

2. Finanzierungsplan

Auf Grund der noch nicht definitiv festgelegten Finanzierungsart, werden in den insgesamt drei verschiedenen Szenarien kontrastreiche Finanzierungsalternativen berechnet. Insbesondere die beiden dargestellten Förderfinanzierung dienen in erster Linie dem Veranschaulichen der Fördereffekte.

Finanzierungsform/ Variante	Variante 1a	Variante 1b	Variante 2
Geplante Förderungen	0,00 €	205.922,00 €	261.417,00 €
Ko-Finanzierung Gemeinde	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Eigenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Darlehen	205.922,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt	205.922,00 €	205.922,00 €	261.417,00 €

3. Laufende Aufwendungen (100 Prozent-Auslastung)

Bei den laufenden Aufwendungen wird grundlegend zwischen zwei Kostenarten differenziert. Die **nutzungsunabhängigen Kostenmiete** (Kapital- & Bewirtschaftungskosten (Kapitel 3.1.)) entsteht mit der ungenutzten Existenz des Hauses und kann im Moment der Nutzung zum Teil in nutzungsabhängige Kosten übergehen (Kapitel 3.1.3.). Die **nutzungsabhängigen Kosten** (Personal- & Betriebskosten (Kapitel 3.2.)) bestehen aus fixen bzw. variablen Kosten und verändern sich in ihren Höhen mit dem Auslastungsgrad.

Im Falle einer Vollauslastung (480 NSt.) würde sich die Gesamtkostensituation folgendermaßen darstellen:

Laufende Aufwendungen	Variante 1a (Monat/Jahr)	Variante 1b (Monat/Jahr)	Variante 2 (Monat/Jahr)	
3.1. Kapitalkosten	377,59 € 4.531,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	Nutzungsunabhängig
3.2. Bewirtschaftung	782,21 € 9.386,46 €	782,21 € 9.386,46 €	979,43 € 11.753,14 €	Nutzungsunabhängig
3.3. Betriebskosten	639,18 € 7.670,00 €	639,18 € 7.670,00 €	672,85 € 8.074,00 €	Abhängig von Nutzung
3.4. Personalkosten	486,67 € 5.840,00 €	486,67 € 5.840,00 €	486,67 € 5.840,00 €	Abhängig von Nutzung
Gesamt	2.285,65 € 27.427,46 €	1.908,06 € 22.896,46 €	2.138,95 € 25.667,14 €	

³ 20 Prozent der Gebäudesanierung (außen).

3.1. Nutzungsunabhängige Kosten (Kostenmiete)

Die nutzungsunabhängige Kostenmiete setzt sich aus den Kapital- und Bewirtschaftungskosten zusammen und entsteht durch die bloße Existenz des sanierten Hauses.

3.1.1. Kapitalkosten (Nutzungsunabhängig)

Bei einer vollständigen Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen, würde der monatlichen Kostendruck in Variante 1a um circa 377,59 € erhöht.

Kostenarten	Variante 1a (Monat/Jahr)	Varianten 1a & 2 (Monat/Jahr)
Eigenkapitalverzinsung ⁴	0,00 €	0,00 €
Fremdkapitalzins ⁵	377,59 € 4.531,00 €	0,00 €
Gesamtsummen	377,59 € 4.531,00 €	0,00 € 0,00 €

3.1.2. Bewirtschaftungskosten (Nutzungsabhängig)

Unter die Bewirtschaftungskosten fallen jene Aufwendungen, die zur steuerlichen Rechenschaft (Verwaltungskosten), zum Erhalt (Instandhaltung) oder zur Refinanzierung des Objektes (Abschreibung) berücksichtigt werden. Im Sinne des konservativen Ansatzes wird davon ausgegangen, dass das Gebäude bereits in 25 Jahren aus eingesparten Steuermitteln saniert werden soll. Im Sinne der Liquidität sollte beachtet werden, dass die Abschreibungsbeträge zwar die Liquidität nicht direkt beeinflussen. In Teilen sind die Abschreibungsbeträge jedoch für die Darlehenstilgung (Variante 1a) einzusetzen.

Im Moment der Nutzung sind die angeführten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten auf die Nutzenden umlegbar und könnten in diesem Fall als nutzungsabhängige Betriebskosten behandelt werden.

Kostenarten/Variante	Variante 1a (Monat/Jahr)	Variante 1b (Monat/Jahr)	Variante 2 (Monat/Jahr)
Verwaltungskosten ⁶	23,72 € 284,62 €	23,72 € 84,62 €	23,72 € 284,62 €
Instandhaltungskosten ⁷	72,08 € 864,96 €	72,08 € 864,96 €	84,32 € 1.011,84 €
Abschreibungen ⁸	686,41 € 8.236,88 €	686,41 € 8.236,88 €	871,39 € 10.456,68 €
Gesamtkosten	782,21 € 9.386,46 €	782,21 € 9.386,46 €	979,93 € 11.753,14 €

4 Eigenkapitalverzinsung zur Deckung von Opportunitätskosten (entgangene Verzinsung bei einer alternativen Kapitalanlage).

5 Nach unverbindlicher Nachfrage bei einem öffentlich-rechtlichen Kreditinstitut, wird hier ein linearer Darlehenszinssatz von 2,20 Prozent angesetzt. Vertragsbedingungen: Laufzeit 15 Jahre; 2 tilgungsfreie Jahre; 60-prozentige Absicherung über erstrangige Grundschuld und ggf. Ausfallbürgschaft durch Gemeinde; mittlere Bonität.

6 Siehe Diplomarbeit „Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ (Ronny Brüsch 2013: 38), Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Schwerin. Der Verwaltungsaufwand ergibt sich aus den Kosten für freiwillige oder gesetzlich verlangte Jahresabschlüsse, der mit 230,00 € jährlich veranschlagt werden darf und nur in Abhängigkeit vom gegenwärtigen Verbraucherindex (Statistisches Bundesamt) verändert werden kann. Der aktuell anrechenbare Wert liegt bei 284,62 €. Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/wirtschaftlichkeitsberechnung-bei-preisgebundenem-wohnraum-613-verwaltungskosten-26-ii-bv_idesk_P19865_HI639595.html

7 Die Angabe beruht auf der Diplomarbeit von Ronny Brüsch (2013: 39), wonach Instandhaltungskosten mit 8,16 €/qm veranschlagt werden können. Berechnungsgrundlagen: Variante 1 = Ausbaufäche 106,00 qm; Variante 2 = Ausbaufäche 124,00 qm.

8 Auf die Anrechnung von Abschreibungen kann ggf. bis zu 6 Jahre verzichtet werden. Im Sinne der Liquidität, sollte diese Abschreibung als notwendiger Betrag für die Darlehenstilgung verstanden werden.

3.1.3. Berechnung der nutzungsunabhängigen Kostenmiete⁹

Die folgenden Berechnungen erfolgen anhand des so genannten Gesamtkostenansatzes, welcher alle anfallenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie Personal- & Betriebskosten umfasst. Für die nutzungsunabhängige Kostenmiete ergeben sich in den einzelnen Szenarien die nun folgenden kostenorientierten Preise.

- Variante 1a (vollständige Darlehensfinanzierung, ohne Anbau)

Gesamtkosten		Finanzierung	
Grundstück	0,00 €	Eigenkapital	0,00 €
Baukosten	205.922,00 €	Bankdarlehen	205.922,00 €
		Förderung	0,00 €
Summe	205.922,00 €	Summe	205.922,00 €
lfd. Aufwendungen		lfd. Erträge	
Kapitalkosten		Summe lfd. Aufwendungen	14.201,84 €
- EK-Zins (4,0 %)	0,00 €		
- FK-Zins (Bankdarlehen 2,2%) ¹⁰	4.531,00 €	Kostenmiete monatlich¹¹	1.183,49 €
Bewirtschaftungskosten			
• Verwaltungskosten	284,62 €	Ergebnis/Kostenmiete je qm¹²	11,17 €
• Instandhaltungskosten	864,96 €		
• Abschreibungen		Vergleich IHK-Mietspiegel je qm	3,50 € - 8,50 €
- Baukosten (4,0 %) ¹³	8.236,88 €	Kostenmiete bei Vermietung (ohne Verwaltungskosten, ohne Abschreibung)	3,64 €
- Heizungskosten (3,0 %) ¹⁴	0,00 €	Kostenmiete bei Vermietung (ohne Verwaltungskosten, mit 4 % Abschreibung)	10,25 €
- Möbelsystem (7,0 %) ¹⁵	0,00 €	Kostenmiete bei Vermietung (ohne Verwaltungskosten, mit 2 % Abschreibung)	6,98 €
- Antenne/Internet (9,0 %) ¹⁶	0,00 €		
Zwischensumme (98,0 %)	13.917,80 €		
Mietausfallwagnis (2,0 %) ¹⁷	284,04 €		
Summe	14.201,84 €		

⁹ „Die Kostenmiete ist der Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschließlich öffentlicher Baudarlehen erforderlich ist (inkl. nutzungsabhängige Betriebskosten und Personalkosten).“

¹⁰ Siehe Fußnote 5 zu Darlehensbedingungen.

¹¹ Der Betrag wird aufgerundet auf den nächsten vollen Cent.

¹² Das Multiple Haus in Jahnschajn verfügt in Variante 1a und Variante 1b über 106,00 qm Ausbaufäche.

¹³ Abschreibungsbetrag ist der abgeleitete Betrag aus den Baukosten (Vgl. Kapitel 1). Die Nutzungsdauer (= fiktive Tilgungsdauer Darlehen) wurde auf 25 Jahre geschätzt und ein entsprechender linearer Abschreibungssatz von 4 Prozent der Gesamtbaukosten (siehe Kapitel 1) gewählt.

¹⁴ Auf Grund des gegenwärtigen Planungsstandes kann dieser Kostenpunkt nicht explizit ausgewiesen werden.

¹⁵ Abschreibung laut Abschreibungsplan des Bundesministerium für Finanzen bei Büromöbel. Auf Grund des gegenwärtigen Planungsstandes kann dieser Kostenpunkt nicht explizit ausgewiesen werden.

¹⁶ Nach dem gegenwärtigen Informationsstand ist über die Notwendigkeit dieser Investition nichts bekannt.

¹⁷ Das Mietausfallwagnis beträgt höchstens 2 Prozent der Erträge im Sinne der Betriebskostenverordnung § 31 Abs. 1. Die Erträge werden hier aus dem Kostenansatz (= 98 Prozent der Erträge plus Prozent Mietausfallwagnis) direkt übertragen.

• Variante 1b (mit vollständiger Förderfinanzierung, ohne Anbau)

Gesamtkosten		Finanzierung	
Grundstück	0,00 €	Eigenkapital	0,00 €
Baukosten	205.922,00 €	Bankdarlehen	0,00 €
		Förderung	205.922,00 €
Summe	205.922,00 €	Summe	205.922,00 €
Ifd. Aufwendungen		Ifd. Erträge	
Kapitalkosten		Summe Ifd. Aufwendungen	€9.578,33 €
- EK-Zins (4,0 %)	0,00 €		
- FK-Zins (Bankdarlehen 2,2 %)	0,00 €	Kostenmiete monatlich	798,20 €
Bewirtschaftungskosten			
• Verwaltungskosten	284,62 €	Ergebnis/Kostenmiete je qm	7,54 €
• Instandhaltungskosten	864,96 €		
• Abschreibungen		Vergleich IHK-Mietspiegel je qm	3,50 € - 8,50 €
- Baukosten (4,0 %)	8.236,88 €	Kostenmiete bei Vermietung	0,00 €
- Heizungskosten (3,0 %)	0,00 €	(ohne Verwaltungskosten, ohne Abschreibung)	
- Möbelsystem (7,0 %)	0,00 €		
- Antenne/Internet (9,0 %)	0,00 €		
Zwischensumme (98,0 %)	9.386,76 €		
Mietausfallwagnis (2,0 %)	191,57 €		
Summe	9.578,33 €		

• Variante 2 (vollständige Förderfinanzierung, mit Anbau)

Gesamtkosten		Finanzierung	
Grundstück	0,00 €	Eigenkapital	0,00 €
Baukosten	261.417,00 €	Bankdarlehen	0,00 €
		Förderung	261.417,00 €
Summe	261.417,00 €	Summe	261.417,00 €
Ifd. Aufwendungen		Ifd. Erträge	
Kapitalkosten		Summe Ifd. Aufwendungen	11.993,35 €
- EK-Zins (4 %)	0,00 €		
- FK-Zins (Bankdarlehen 2,2%)	0,00 €	Kostenmiete monatlich	999,45 €
Bewirtschaftungskosten			
• Verwaltungskosten	284,62 €	Ergebnis/Kostenmiete je qm¹⁸	8,06 €
• Instandhaltungskosten	1.011,84 €		
• Abschreibungen		Vergleich IHK-Mietspiegel je qm	3,50 € - 8,50 €
- 4 % Baukosten	10.456,86 €	Kostenmiete bei Vermietung (ohne Verwaltungskosten, ohne Abschreibung)	0,00 €
- 3 % Heizungskosten	0,00 €		
- 7,7 % Möbelsystem	0,00 €		
- 9 % Antenne/Internet	0,00 €		
Zwischensumme (98 %)	11.753,48 €		
Mietausfallwagnis (2 %)	229,87 €		
Summe	11.993,35 €		

Die im Prolog angegebene Referenz in Form des IHK-Mietspiegels von 2013 weist Quadratmeterpreise in der Spanne von 3,50 € - 8,50 € für Büroräume (Mittelwert: 6,00 €) aus. Allerdings lässt sich diese Referenzspanne nicht direkt mit den, hier konservativ errechneten Ergebnissen von 11,17 € (Variante 1a) vergleichen.

Denn der IHK-Referenzwert geht von einer nutzungsunabhängigen Kostenmiete im Zustand der Vermietung aus. In diesem genutzten Zustand werden die hier als Bewirtschaftungskosten deklarierten Beträge jedoch zu nutzungsabhängigen, fixen Betriebskosten. Folglich müssten für einen direkten Vergleich zum Einen die Verwaltungs- & Instandhaltungskosten abgezogen werden. Ebenso kann auf das Ansetzen der Abschreibungsbeträge verzichtet werden. In einer solchen Berechnung - ohne Gesamtkostenansatz - betrüge die Kostenmiete in Variante 1a beispielsweise nur 3,64 € und befände sich im unteren Bereich der Referenzspanne¹⁹.

Im Falle der förderfinanzierten Variante 1b und Variante 2 bliebe die notwendige Kostenmiete innerhalb des Marktspektrums.

¹⁸ Das Multiple Haus in Jahnshain verfügt in Variante 2 über 124,00 qm Ausbaufäche.

¹⁹ Um die Kostenmiete zu senken, wäre ein Verzicht auf das Ansetzen der Grundstücks- und Baukosten bzw. ebenso ein Verzicht auf das Anrechnen der Eigenkapitalverzinsung, Verwaltungsaufwand und Abschreibungen möglich. Allerdings würde dann die Kosten zur langfristig Existenz nicht durch entsprechend ausreichende Nutzungsentgelte refinanziert.

3.2. Kosten abhängig von Nutzung

Im Gegensatz zu den behandelten nutzungsunabhängigen Kosten, entstehen die nun aufgeführten nutzungsabhängigen Kosten mit der Aufnahme von (temporären) Nutzungen. Im Folgenden wird aus rechnerischen Gründen zunächst von einer Vollauslastung (480 Nutzerstunden) ausgegangen.

3.2.1. Betriebskosten (100 Prozent-Auslastung)

Variante 1

Kostenarten	Fix	Verbrauch	Monat	Jahr
Grundsteuer ²⁰	117,00 €	0,00 €	9,75 €	117,00 €
Hauswartung ²¹	520,00 €	1.040,00 €	130,00 €	1.560,00 €
Straßenreinigung ²²	100,00 €	0,00 €	8,34 €	100,00 €
Schornsteinfeger ²³	80,00 €	0,00 €	6,67 €	80,00 €
Antenne/Breitband ²⁴	300,00 €	0,00 €	25,00 €	300,00 €
Müllentsorgung ²⁵	250,00 €	0,00 €	20,83 €	250,00 €
Versicherungen ²⁶	1.080,00 €	0,00 €	90,00 €	1.080,00 €
Wartung technische Anlagen ²⁷	100,00 €	0,00 €	8,34 €	100,00 €
Kabel/Internet ²⁸	600,00 €	0,00 €	50,00 €	600,00 €
Heizkosten/Warmwasser ²⁹	318,00 €	636,00 €	79,50 €	954,00 €

20 Berechnung anhand Hilfskonstrukt:

Die Grundsteuer-Prognose erfolgt auf Grundlage des Ertragsbauwertes und des daraus abgeleiteten Einheitswertes. Zur Schätzung des Ertragsbauwertes wird das Referenzprojekt Haffscheune Grambin (59 qm) herangezogen. Dort: 64,00 € Grundsteuer entspricht einem Einheitswert von 18.000,00 €. Umgerechnet auf eine Fläche von 106,00 qm (Variante 1) bzw. 124,00 qm (Variante 2) entspricht dies einem Einheitswert von aufgerundet 33.500,00 € bzw. 38.900,00 € und damit einem geschätzten Grundsteuerbetrag von ca. 117,00 € bzw. 136,00 €. (Vgl. <https://www.grundsteuer-rechner.de/>)

- 21 Die Hauswartung (inklusive Garten & Ungezieferentfernung) erfolgt über freiwillig Helfende (Ehrenamt), welche ggf. über eine ehrenamtliche Entschädigung vergütet werden. Angerechnet werden hier: eine fixe Stunde pro Woche an 52 Wochen im Jahr sowie bis zu 2 Arbeitsstunden abhängig von der aktuellen Auslastung. Hierbei sind pro Person bis zu 720,00 €/Jahr steuerfrei, so dass diese Arbeit durch 1,5 Ehrenamtsstellen durchführbar wäre.
- 22 In Anlehnung an die Diplomarbeit von Ronny Brüsich wird der Aufwand für die Straßenreinigung auf 100,00 € geschätzt.
- 23 Schornsteinfeger: Schätzung des Arbeitsaufwands für diese Dienste auf ca. 72 Arbeitswert-Einheiten zu je 1,10 € (inklusive MWSt. 19,0 %, lt. Gebührenordnung Sachsen). Betrag aufgerundet.
- 24 Diese Wirtschaftlichkeitsprüfung folgt der Annahme, dass ein Breitbandanschluss - insbesondere für den Internetzugang - bereitgestellt und gewartet wird. Als Maßstab für die Kostenermittlung wird an dieser Stelle ersatzweise die Angabe des Statistischen Bundesamtes gewählt. Demnach kostet ein Breitbandanschluss im Monat durchschnittlich circa 0,16 € pro Quadratmeter, wobei die Quadratmeter nicht die Berechnungsgrundlage für die Bereitstellungs- und Wartungsgebühr darstellen (0,16 €*106 qm = 16,96 €/Monat bzw. 0,16 €*124 qm = 19,84 €). In Voraussicht auf die zukünftige Preisentwicklung und angesichts der Vagheit der Berechnungsgrundlage, wird dieser Kostenpunkt mit 25,00 €/Monat in beiden Varianten veranschlagt.
- 25 Schätzungswert; entnommen aus der Diplomarbeit von Ronny Brüsich (2013: 42).
- 26 Umfasst Haftpflicht- & und Gebäudeversicherung. Die veranschlagte Versicherungsprämie beruht auf einer Schätzung, die nach einem Vergleich zwischen verschiedenen Versicherungsanbieter erfolgt. Dabei wurde nach dem Maßstab recherchiert, dass keine besonders risikobehaftete Nutzung erfolgt. Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsprüfung übernimmt an dieser Stelle die Daten aus der Diplomarbeit von Ronny Brüsich (2013) auf (10,17 €/qm) und rechnet diese auf die Quadratmeterzahlen in beiden Varianten hoch.
- 27 Geschätzter Betrag.
- 28 Die Kosten für den Internetanschluss mit einer Leistung von 100 Mbit/s werden mit 50,00 € veranschlagt, insofern der konkrete Bedarf an Leistung sowie dann aktuelle Preise und Aktionen von Internetanbieter nicht punktgenau vorhersehbar sind.

Strom/Beleuchtung ³⁰	129,00 €	1.600,00 €	144,08 €	1.729,00 €
Wasser/Abwasser ³¹	200,00 €	600,00 €	66,67 €	800,00 €
(Verbrauchs-kosten/Monat)	---	---	--323,00 € ³²	---
(Fixkosten/Monat)	---	---	--316,17 € ³³	---
Gesamtkosten	3.794,00 €	3.876,00 €	639,18 €	7.670,00 €

Variante 2

Kostenarten	Fix	Verbrauch	Monat	Jahr
Grundsteuer	136,00 €	0,00 €	11,33 €	136,00 €
Hauswartung	520,00 €	1.040,00 €	130,00 €	1.560,00 €
Straßenreinigung	100,00 €	0,00 €	8,34 €	100,00 €
Schornsteinfeger	80,00 €	0,00 €	6,67 €	80,00 €
Antenne/Breitband	300,00 €	0,00 €	25,00 €	300,00 €
Müllentsorgung	250,00 €	0,00 €	20,83 €	250,00 €
Versicherungen	1.080,00 €	0,00 €	90,00 €	1.080,00 €
Wartung technische Anlagen	100,00 €	0,00 €	8,34 €	100,00 €
Kabel/Internet	600,00 €	0,00 €	50,00 €	600,00 €
Heizkosten/Warmwasser	348,00 €	969,00 €	87,00 €	1.044,00 €
Strom/Beleuchtung	129,00 €	1.700,00 €	152,42 €	1.829,00 €
Wasser/Abwasser	200,00 €	600,00 €	66,67 €	800,00 €
(Verbrauchs-kosten/Monat)	---	---	--336,35 €-	---
(Fixkosten/Monat)	---	---	--336,50 €-	---
Gesamtkosten	4.038,00 €	4.036,00 €	672,85 €	8.074,00 €

29 Angesetzt mit 9,00 €/qm für die Ausbaufäche von 106 qm (Variante 1) bzw. 124 qm (Variante 2). Davon entfallen 30 Prozent auf die fixen Grundkosten und 70 Prozent auf die Verbrauchskosten.

30 Stromverbrauch auf 5.300 kWh/Jahr bei Vollaustattung - ohne außerordentlich energieintensive Nutzungsformen - prognostiziert. Im Detail veranschlagt:

- Allgmeinstrom: 1.000 kWh/Jahr
- Technische Geräte (Arzt, Physiotherapie etc.): 1.000 kWh/Jahr
- Außen- und Nebenbeleuchtung: 400 kWh/Jahr
- Büro (PC, Drucker etc.): 500 kWh/Jahr
 - Unterhaltung (TV, Video, Beamer): 500 kWh/Jahr
 - Sonstige: 1.000 kWh/Jahr
 - Risikozuschlag (20 Prozent plus Aufrundung): 900 kWh/Jahr

Kostenschätzung auf Grundlage des Vergleichs mit Envia M Profit Strom24max: Grundpreis 10,71€/Monat und 29,54 Cent/kWh. (<https://www.enviam.de/Geschaeftskunden/Strom/Gewerbekunden100.000kWha/enviaMProfiStrom24max>)

31 Schätzung abgeleitet und aufgerundet aus Diplomarbeit zur Haffscheune Grambin (59,00 qm) plus 25 Prozentpunkte dieses Vergleichswertes. Laut aktuellem Planungsstand sind keine wasserintensiven Aktivitäten im Hause vorgesehen.

32 Die Angabe *Verbrauchs-kosten/Monat* erfolgt hier rein informativ und wird nicht in die Endsumme einberechnet. Sie dient als Referenz zum vorläufigen Berechnen der Verbrauchskosten bei unterschiedlichen Auslastungsgraden. Annahme hier: Linearer Verlauf der Kosten in allen Bereichen, unabhängig von der Nutzungsart.

33 Die Angabe *Fixkosten/Monat* erfolgt hier rein informativ und wird nicht in die Endsumme einberechnet. Sie dient als Referenz zum vorläufigen Berechnen der Verbrauchskosten bei unterschiedlichen Auslastungsgraden.

3.2.2. Personalkosten (100 Prozent-Auslastung)

Kostenarten	Fix	Nutzung	Monat	Jahr
Personal Reinigung ³⁴	0,00 €	4.800,00 €	400,00 €	4.800,00 €
Personal Leitung ³⁵	520,00 €	520,00 €	86,67 €	1.040,00 €
(Nutzungskosten/Monat)	---	---	--443,33 € ³⁶	---
(Fixkosten/Monat)	---	---	--43,33 € ³⁷	---
Gesamtkosten	520,00 €	5.320,00 €	486,67 €	716,67 €

3.3. Gesamtkosten bei Vollauslastung

In Erweiterung zur oben aufgestellten Kostenmiete, erfolgt hier die Zusammenfassung aller Kosten.

Bezeichnung	Kostenmiete	Kostenmiete	Kostenmiete
	Variante 1a mit Gesamtkostenansatz (100 %)	Variante 1b mit Gesamtkostenansatz (100 %)	Variante 2 mit Gesamtkostenansatz (100 %)
Kostenmiete monatlich	1.183,49 €	798,20 €	999,45 €
Betriebskosten monatlich	639,18 €	639,18 €	672,85 €
Personal Reinigen/Leiten	486,67 €	486,67 €	486,67 €
Gesamtkosten monatlich	2.309,38 €	1.924,09 €	2.158,97 €
Kalkulation 100 % (480 NST.) ³⁸	4,82 € je NST.	4,01 € je NST.	4,50 € je NST.
· Davon Anteil Nutzungsunabhängig ³⁹	2,47 €	1,67 €	2,09 €
Kosten pro qm (106/124 qm)	21,79 € je Monat	18,16 € je Monat	17,42 € je Monat
· Davon Anteil Nutzungsunabhängig	11,17 €	7,54 €	8,06 €

34 Bei voller Auslastung werden 2 Stunden Reinigung pro Tag an durchschnittlich 20 Werktagen im Monat veranschlagt (480 Stunden/Jahr). Eine Arbeitsstunde wird mit 10,00 € veranschlagt. Der Reinigungsaufwand könnte nach individuellem Bedarf der Nutzungsform bei einzelnen Nutzern unterschiedlich veranschlagt werden. Reinigung durch Nutzer, zum Beispiel nach Feiern, als Alternative möglich.

35 Geschätzter Verwaltungsaufwand bei Vollauslastung liegt bei 2 Stunden pro Woche: Hierbei 1 Stunde allgemeiner Verwaltungsaufwand, 1 Stunde je nach Auslastung (52 Kalenderwochen im Jahr). Betrag aufgerundet auf die nächsten vollen 100,00 €. Vergütung je Arbeitsstunde mit 10,00 €.

36 Die Angabe *Nutzungskosten/Monat* erfolgt hier rein informativ und wird in der Endsumme nicht mitberechnet. Die Angabe dient als Referenz zum vorläufigen Berechnen der Nutzungskosten bei unterschiedlichen Auslastungsgraden.

37 Die Angabe *Fixkosten/Monat* erfolgt hier rein informativ und wird nicht in die Endsumme einberechnet. Die Angabe dient als Referenz zum vorläufigen Berechnen der Nutzungskosten bei unterschiedlichen Auslastungsgraden.

38 Hier eine Kalkulation inklusive aller nutzungsabhängiger und nutzungsunabhängiger Kosten bei 100-Prozent- Auslastung.

39 Beträge sind dem Kapitel 3.1.3. entnommen und werden durch die maximale Auslastungskapazität von 480 Nutzerstunden dividiert.

4. Kosten und Auslastung

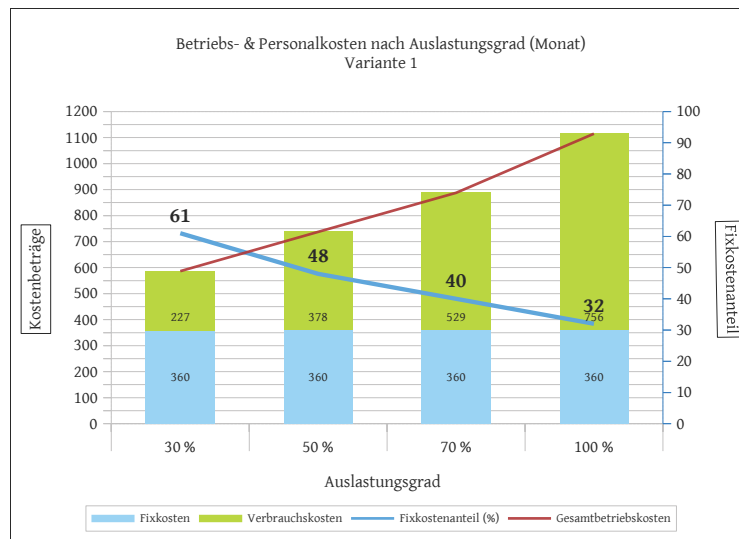
4.1. Kostendegression durch höhere Auslastung

Ein wesentlicher Kostenfaktor stellt die jeweilige Auslastung des Hauses dar. Bei steigender Auslastung können die fixen Kostenanteile jedoch auf eine höhere Anzahl von Nutzerstunden umgelegt werden. Hierdurch **reduziert** sich zum Einen der **Fixkostenanteil pro Nutzerstunde** (Kostendegression). Zum Anderen nimmt auch der Preis des zu erhebenden Nutzungsentgeltes mit jeder weiteren Nutzerstunde ab. Exemplarisch wird diese Kostendegression am Beispiel der Betriebs- & Personalkosten in Variante 1a aufgezeigt. Der kostensenkende Effekt gilt ebenso für die fixen Anteile der Kostenmiete (Kapitel 3.1.).

Variante 1

Auslastung	30 % (144 NST.)	50 % (240 NST.)	70 % (336 NST.)	100 % (480 NST.)
Betriebs- & Personalkosten (gesamt)	586,41 €	737,68 €	888,95 €	1.115,84 €
- Davon Fixkosten	359,51 €	359,51 €	359,51 €	359,51 €
Fixkostenanteil	61,30%	48,80%	40,50%	32,30%
Fixkosten je NST.	2,50 €	1,50 €	1,07 €	0,75 €

In Variante 1a setzt sich das notwendige Nutzungsentgelt von 4,82 € je Nutzerstunde (Vollauslastung) somit aus 2,47 € Kostenmiete und 0,75 € fixen Betriebs- & Personalkosten zusammen. Die verbleibenden 1,60 € entstehen durch flexible Verbrauchskosten. Die strategische Preispolitik hat sich somit am Auslastungsgrad auszurichten.



4.2. Kostenbasiertes Nutzungsentgelt je Nutzerstunde (€/NSt. je Raum)

Die folgende Berechnung erfolgt mit der fiktiven Annahmen eines durchschnittlichen Raumes. Die hier ersichtliche Reduktion der notwendigen Nutzungsentgelte bei zunehmender Auslastung, liegt in der Fixkostendegression begründet (siehe Kapitel 4.1.).

Bezeichnung	Nutzungsentgelt	Nutzungsentgelt	Nutzungsentgelt
	Variante 1a (30 % 50 %)	Variante 1b (30 % 50 %)	Variante 2 (30 % 50 %)
Kostenmiete monatlich	1.183,49 €	798,20 €	999,45 €
Betriebskosten monatlich	413,08 € 477,68 €	413,08 € 477,68 €	437,41 € 504,68 €
Personalkosten Reinigen/Leiten	177,33 € 260,00 €	177,33 € 260,00 €	177,33 € 260,00 €
Gesamtkosten monatlich	1.769,90 € 1.921,17 €	1.384,61 € 1.535,80 €	1.610,19 € 1.764,13 €
Kalkulation 30 % (144 NSt.)	12,30 €	9,62 €	11,19 €
Kalkulation 50 % (240 NSt.)	8,01 €	6,40 €	7,36 €
Kalkulation 100 % (480 NSt.)	4,82 €	4,01 €	4,50 €

Hinweis: Aufstellung durch Verfasser. Notwendiger Preis je Nutzerstunde bei verschiedenen Auslastungsgraden.

4.3. Gesamtkosten pro Quadratmeter/Monat⁴⁰

Bezeichnung	Gesamtkosten	Gesamtkosten	Gesamtkosten
	Variante 1a (30 % 50 %)	Variante 1b (30 % 50 %)	Variante 2 (30 % 50 %)
Gesamtkosten monatlich	1.769,90 € 1.921,17 €	1.384,61 € 1.535,80 €	1.610,19 € 1.764,13 €
Kalkulation 30 %	16,97 €	13,07 €	12,99 €
Kalkulation 50 %	18,13 €	14,49 €	14,23 €
Kalkulation 100 %	21,79 €	18,16 €	17,42 €

5. Entgeltrechnung: Raum und Gemeinschaftsfläche

5.1. Exkurs: Umlage der Gemeinschaftsfläche

Die gemeinschaftlich genutzten Flächen müssen ebenso über die Nutzungsentgelte finanziert werden. Die Frage ist, auf welche Weise die Kosten der Gemeinschaftsflächen auf die einzelnen Nutzer umgelegt werden.

Eine Handlungsoption wäre die **Solidarische Zurechnung**, in welcher die Gemeinschaftsfläche jeweils zu einer Hälfte den beiden Räumen zugeschlagen wird. Alternativ wäre eine **Relationale Zurechnung** möglich, in welcher die jeweilige Raumgröße in Relation zur Gesamtfläche als Ausgangspunkt genommen wird. Ein größerer Raum würde hierbei für einen höheren Anteil der Gemeinschaftsfläche aufkommen. Allerdings sollte bei dieser zweiten Option beachtet werden, dass die Raumgröße allein nicht zwingend höhere Kosten verursacht. Je nach Branche kann in einem kleinen Raum eine kostenintensiver Nutzungsart vollzogen werden.

In den nachfolgenden Beispielen werden in allen drei Szenarien exemplarisch die konkreten Kosten für einen einzelnen Raum (RE 1) dargelegt. Hierbei erfolgt die Zurechnung der gemeinschaftlich nutzbaren Fläche auf Grundlage einer Solidarischen Zurechnung.

⁴⁰ Berechnung wie folgt: Gesamtkosten (je Kostenansatz und Auslastungsgrad)/Gesamt-qm (106,00 qm bzw. 124,00 qm).

5.2. Beispiele Raumeinheit mit Gemeinschaftsanteil

5.2.1. Beispiel Raumeinheit 1 (Variante 1a)

Raumeinheit (RE 1) mit 35,00 qm Eigenfläche und anteilig 24,00 qm für die Nutzung der Gemeinschaftsfläche.

Nutzungsdauer	Raum 1 ⁴¹ (1 NSt. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume ⁴² (1 NSt. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NSt. 1 NE)
Kalkulation 30 %	8,25 € 33,00 €	5,66 € 22,64 €	13,91 € 55,64 €
Kalkulation 50 %	4,75 € 21,16 €	3,63 € 14,52 €	8,92 € 35,68 €
Kalkulation 100 %	3,18 € 12,72 €	2,80 € 11,20 €	5,98 € 23,92 €

Hinweis: Zur Reduktion der Komplexität hier lediglich eine Berechnung mit Gesamtkostenansatz (inklusive Kapitalkosten). Differenzen durch stets aufgerundete Beträge.

5.2.2. Beispiel Raumeinheit 1 (Variante 1b)

Raumeinheit (RE 1) mit 35,00 qm Eigenfläche und anteilig 24,00 qm für die Nutzung der Gemeinschaftsfläche.

Nutzungsdauer	Raum 1 (1 NSt. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume (1 NSt. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NSt. 1 NE)
Kalkulation 30 %	6,36 € 25,44 €	4,36 € 17,44 €	10,72 € 42,88 €
Kalkulation 50 %	3,63 € 14,52 €	2,49 € 9,96 €	6,12 € 24,48 €
Kalkulation 100 %	2,65 € 10,60 €	1,82 € 7,28 €	4,47 € 17,88 €

5.2.3. Beispiel Raumeinheit 1 (Variante 2)

Raumeinheit (RE 1) mit 58,00 qm Eigenfläche und anteilig 24,00 qm für die Nutzung der Gemeinschaftsfläche.

Nutzungsdauer	Raum 1 (1 NSt. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume (1 NSt. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NSt. 1 NE)
Kalkulation 30 %	10,47 € 41,85 €	4,33 € 17,32 €	14,80 € 59,20 €
Kalkulation 50 %	6,88 € 27,52 €	2,85 € 11,39 €	9,73 € 38,92 €
Kalkulation 100 %	4,21 € 16,84 €	1,75 € 6,97 €	5,96 € 23,84 €

Hinweis: Zur Reduktion der Komplexität hier lediglich eine Berechnung mit Gesamtkostenansatz (inklusive Kapitalkosten). Differenzen durch stets aufgerundete Beträge.

5.3. Fazit Gemeinschaftsflächen

Die drei Berechnungsbeispiele verdeutlichen zum Einen den Effekt einer zinsfreien Förderung. Während in Variante 1a bei einer 30-prozentigen Auslastung ein Nutzungsentgelt von 13,91 € erhoben werden müsste, könnte derselbe Raum in der zinsfreien Variante 1b für 10,72 € je Nutzerstunde - und damit fast 23 Prozentpunkte niedriger - angeboten werden. Ein Fördereffekt wird ebenso zwischen den beiden Varianten sichtbar. Denn die Nutzung des größeren 58 qm-Raumes der zinsfreien Variante 2 würde - insbesondere bei zunehmender Auslastung - ähnlich hohe Kosten wie im kleineren 35 qm-Raum der Darlehens-Variante 1a hervorrufen (siehe Kapitel 4.2.).

⁴¹ Berechnung Stunde(n): Siehe 4.3.; Kosten pro Quadratmeter des Raumes plus Gemeinschaftsanteil im Monat durch Anzahl Nutzerstunden pro Raum, z. B. 72 Nutzerstunden bei 30-prozentiger Auslastung.

⁴² Berechnung Umlage: Gemeinschaftsanteil Quadratmeter (1/2) * NSt./qm (Auslastungsgrad).

Des Weiteren übersteigt das erforderliche Nutzungsentgelt in allen drei Szenarien das durchschnittliche Nutzungsentgelt (Kapitel 4.2.). Diese Unterschiede leiten sich daraus ab, dass es sich bei der Raumeinheit 1 jeweils um den überdurchschnittlich großen Raum handelt.

Eine Reduktion der Nutzungsentgelte wäre erzielbar, wenn im Ausbau der Variante 2 eine flexibel-teilbare Raumeinheit 1 errichtet würde. Durch diese Maßnahme könnte die Gemeinschaftskosten nun mehr gedrittelt und damit - mit kostensenkender Wirkung auf jede Nutzerstunde - auf einen weiteren Nutzer umgelegt werden.

6. Analyse der Erträge

6.1. Auswertung Gesamteinnahmen

6.1.1. Kostendeckung zu Durchschnittswerten

Zur Reduktion der Komplexität wird im Folgenden lediglich mit dem Gesamtkostenansatz gerechnet. Die angeführte Tabelle stellt eine Gegenrechnung mit den Daten aus den Durchschnittswerten (Vgl. Kapitel 4.2.) sowie den dort aufgeführten, ökonomisch notwendigen Nutzungsgebühren dar. Hier wird keine Preisdifferenzierung zwischen den beiden Raumeinheiten vorgenommen.

Bezeichnung	Ertragssituation	Ertragssituation
	Variante 1a mit Gesamtkostenansatz	Variante 1a mit Gesamtkostenansatz
Auslastung	30 % (144 NST.)	50 % (240 NST.)
Gesamteinnahmen (Gebühr lt. Kap. 4.2.)	1.785,60 € (12,30 €) ⁴³	1.934,40 € (8,01 €)
- Kostenmiete monatlich	-1.183,49 €	-1.183,49 €
- Betriebskosten (anteilig)	-413,08 €	-477,68 €
- Personalkosten (anteilig)	-173,33 €	-260,00 €
Überschuss/Unterdeckung	1,30 €	1,23 €
Kostendeckung	ja	ja

Anmerkung des Verfassers: Marginale Differenzen durch Aufrundungen.

⁴³ Vergleich Kapitel 4.2.

Bezeichnung	Ertragssituation	
	Variante 2 mit Gesamtkostenansatz	Variante 2 mit Gesamtkostenansatz
Auslastung	30 % (144 NST.)	50 % (240 NST.)
Gesamteinnahmen (Gebühr lt. Kap. 4.2.)	1.611,36 € (11,19 €)	1.934,40 € (7,36 €)
- Kostenmiete monatlich	-999,45 €	-999,45 €
- Betriebskosten (anteilig)	-437,41 €	-504,68 €
- Personalkosten (anteilig)	-173,33 €	-260,00 €
Überschuss/Unterdeckung	1,17 €	2,27 €
Kostendeckung ja/nein	ja	ja

Anmerkung des Verfassers: Marginale Differenzen durch Aufrundungen.

7. Fazit

7.1. Wirtschaftlichkeit

Die hier vorliegende Wirtschaftlichkeitsprüfung nähert sich einer künftige ökonomische Realität, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfasst werden kann. Sowohl die konkrete Nachfrage als auch die damit verbundenen Kostenausmaße sind naturgemäß erst mit der Installation des *Multiplen Haus (m. H)* erfassbar.

Das Vorhaben beginnt unter der Ausgangsbedingung, dass der Einsatz eines fremdfinanzierten Darlehens vollumfänglich erforderlich ist (Variante 1a). Dies bewirkt die Notwendigkeit, die Kostenmiete ausschließlich aus Nutzungsentgelten zu refinanzieren. Aus Liquiditätsgründen sind die angegebenen Abschreibungsbeträge zum Teil für die Darlehenstilgung zu verwenden.

Die Varianten 1a und 2 wurden mit einer vollständigen Finanzierung aus Fördermitteln berechnet. Der Grund dieses Berechnungsansatzes liegt im **Verdeutlichen des maximalen Kontrastes** zwischen Darlehens- und Förderfinanzierung begründet. Eine 100-prozentige Finanzierung der Bau- und Sanierungskosten aus Fördermitteln mag wünschenswert sein, wird aber mutmaßlich nicht der künftigen Realität entsprechen.

Die nutzungsunabhängigen und nutzungsabhängigen Kosten (Kapitel 3.1. & 3.2.) wurden vergleichsweise hoch angesetzt. Insbesondere der Berechnungsansatz der (nutzungsunabhängigen) Kostenmiete, inklusive der Abschreibungen und Verwaltungskosten, unterliegt der **konservativen Herangehensweise**.

Möglicherweise lassen sich vor Ort noch Einsparpotentiale, zum Beispiel durch ehrenamtliche oder bauliche Eigenleistungen, realisieren. Eine effektive Maßnahme zur Kostenreduktion bestünde im **Umschichten** der Fremd- **hin zur zinsfreien Förderfinanzierung**. Die Wirkung von möglichen Förderfinanzierungen zeigt sich bei den notwendigen Nutzungsentgelten für einen konkreten Raum. Hier besteht in Variante 1 ein Einsparpotential von circa 23 Prozent, welches sich insbesondere zum Gewinnen regelmäßiger Nutzer vorteilhaft auswirken könnte (Kapitel 5.2. & 5.3.). Ohne externe Förderung besteht aktuell jedoch ein relativ hoher Kostendruck. Entsprechend sind **Finanzierungsalternativen zu evaluieren**, welche den Kostendruck minimieren und das notwendige Nutzungsentgelt näher an den niedrigsten Marktpreis bringen.

Als erste Anhaltspunkte für die berechneten Nutzungsentgelte dienen die in Kapitel 5.2. errechneten Beträge. Die konkrete Preispolitik bewegt sich in einem komplexen Zusammenspiel aus Angebot (Kostenmiete,

Auslastungsgrad) und Nachfrage (Bedarf, Marktpreis) vor Ort. Hier gilt es, unter den künftigen Bedingungen die Preisgestaltung anhand der genannten Faktoren abzuwägen.

Der Vergleich mit den Marktpreisen wurde erläutert (Kapitel 3.3.1.). Das Gutachten kommt zur Schlussfolgerung, dass sich das notwendige Nutzungsentgelt durchaus im Spektrum des Marktpreises für Büroräume bewegt. Das *multiple Haus* könnte bereits ab einer Auslastung von 30 Prozent kostendeckend bewirtschaftet werden. Diesen Auslastungsgrad zu erreichen, sollte eine strategische Zielstellung sein.

7.2. Marktvergleich

Die Frage, ob das *Multiple Haus* in Jahnshain ein konkurrenzfähiges Angebot aus Nutzersicht darstellt, wird in zeitlicher, wie räumlicher und sachlicher Hinsicht beantwortet.

In **räumlicher Hinsicht** besteht direkt vor Ort keine vergleichbare Konkurrenz. Das Anmieten von Räumen in anderen Orten würde Opportunitätskosten der Zeit bzw. Fahrtkosten bei den Anmietenden verursachen. Um diese hier nicht näher bestimmbaren Kosten könnte das Nutzungsentgelt über dem Konkurrenzangebot außerorts liegen.

In **sachlicher Hinsicht** bietet das Multiple Haus ein Angebot für verschiedene Branchen, nach denen der Preis differenzierbar wäre. In den Berechnungsbeispielen wird von einer durchschnittlichen Nutzungsintensität in Bezug auf die Betriebskosten (Strom, Wasser etc.) ausgegangen. Besonders nutzungsintensive Branchen könnten mit einem Aufschlag, besonders nutzungsarme Branchen mit einem Abschlag auf den Durchschnittspreis bedacht werden. Beim sachlichen Bedarf ist zudem zu beachten, inwiefern die Gemeinschaftsfläche im Einzelfall benötigt und aufgeschlagen werden soll. Eine Lösung um den Anteil der Gemeinschaftsfläche, und damit die Kosten für die Nutzenden zu reduzieren, bestünde im Installieren eines dritten bzw. flexiblen Raumes in Variante 2 (Kapitel 5.3.).

In **zeitlicher Hinsicht** betrachtet, steht das Multiple Haus aus Nutzersicht in Konkurrenz zu einer ständige Einmietung oder zu einer temporären Einmietungen, wie dies beispielsweise in Konferenzräumen von Hotels üblich ist. Vergleichbare Räume wie Raumeinheit 1 würden im Hotelgewerbe für ca. 72,00⁴⁴ € je Nutzungseinheit von vier Stunden vermietet. Hier würde das *Multiple Haus* in der marktungünstigen Variante 1a den günstigeren Betrag von 55,65 € erheben (30 Prozent-Auslastung) und wäre konkurrenzfähig. Im Landkreis selbst ist die Tagesanmietung eines Raumes ab 90,00 €⁴⁵ möglich, wobei hier zum Einen die Fahrt- & Zeitkosten aufgeschlagen werden müssten. Zum Anderen könnte in die Preispolitik, beispielsweise durch Rabatte, die Langzeit- und Vielnutzenden bevorteilt und die Preis dadurch marktnah angepasst werden.

44 Städtischer Vergleich (Leipzig): www.hotel-leonardo.de/de/konferenz.html (66 qm für 72,00 €); Vergleich Landkreis (Limbach-Oberfrohna): www.erento.com/mieten/party_messe_events/location/schulungs-_tagungsraum/9101915720.html (99,00 €/Tag).

45 <https://www.frohburg.de/kultur-tourismus/veranstaltungsraeume/>



Quellen

Jana Reichenbach-Behnisch: Installieren Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft, Begleitforschung Modellprojekt Am Stettiner Haff

Großmann, Mascheck, Schröter, Studienschwerpunkt „Partizipation und Empowerment“, 6./7. Semester berufsbegleitender Studiengang Soziale Arbeit)

Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH
<http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/frohburg+altersstrukturgrafik>
(abgerufen am 12. Dezember 2018)

Ansprechpartner

Landkreis Leipzig
Gesine Sommer
Amtsleiterin, Stabsstelle des Landrates, Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Gesine.sommer@lk-l.de

Weitere Infos zum Thema Daseinsvorsorge erhalten Sie über
die Homepage des Landkreises Leipzig
www.landkreisleipzig.de

Kreisentwicklungskonzept
Landkreis Leipzig, Ansprechpartnerin
Isabella Peißker
Projekt- und Marketingmanagement
Amt für Kreisentwicklung
isabella.peissker@lk-l.de

Stadtverwaltung Frohburg
Bürgermeister Wolfgang Hiensch
W.Hiensch@Frohburg.de

Bürgerverein JaLiMeu e.V.
Vereinsvorsitzende Ilke Schulz
Ilke.Schulz@gmx.de

rb architekten
Geschäftsführerin Jana Reichenbach-Behnisch
info@rbarchitekten-le.de

Bildverzeichnis

Fotonachweis: rb architekten, Leipzig
Außer Portrait Gesine Sommer Seite 5, Foto: Fotostudio Foto für Dich,
Rathausstraße 13, 04416 Markkleeberg, www.fotofuerdich.de
Fotos auf der Seite 35: Kay Zimmermann für rb architekten

Das Multiple Haus m.H. ist eine ökologisch und wirtschaftlich vertretbare Antwort auf die vielschichtigen Problemfragen, welche die zunehmend eingeschränkte Mobilität einer alternden Gesellschaft im ländlichen Raum aufwirft, und eine Lösung insbesondere für kleine Gemeinden, um leerstehende Gebäude zu aktivieren und flexibel zu nutzen. Das Multiple Haus ist modern und zeitgemäß, da es innovative Ideen unserer Zeit wie das „Sharing“, also das Teilen, oder das „Coworking“ adaptiert.

