„Alte Dorfschule m.H.“
Vom Leerstand zum Multiplen Haus

Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum
Pilotprojekt in Sachsen-Anhalt - **Pfarrhaus m.H.** in Ummendorf

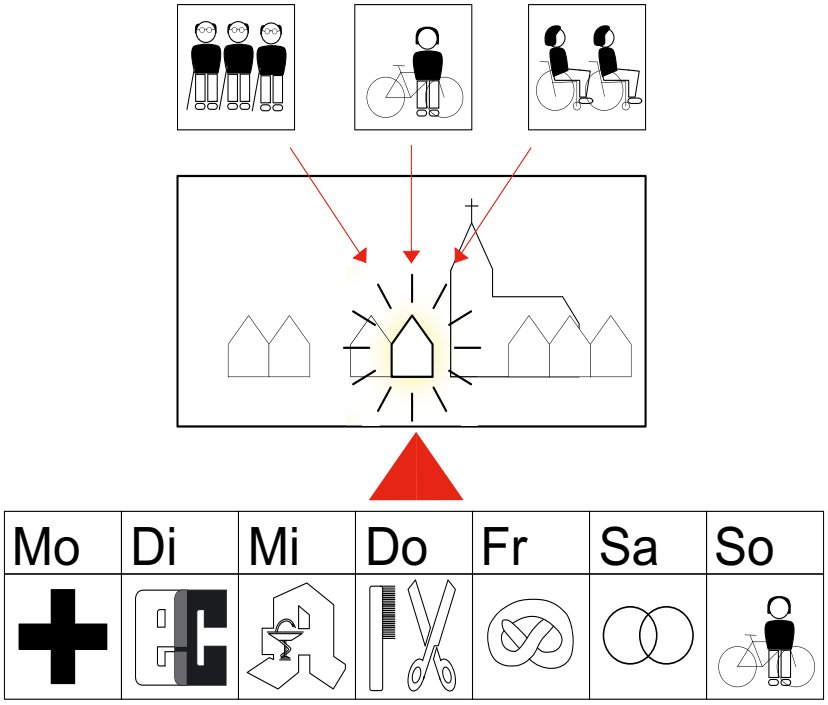
Sachsen-Anhalt
WIR GESTALTEN DEMOGRAFIE

m.H.
Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte.

„Alte Dorfschule m.H.“

Vom Leerstand zum Multiplen Haus

Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge
im ländlichen Raum - Pilotprojekt in Sachsen-Anhalt
Pfarrhaus m.H. in Ummendorf



Dokumentation
Vorgehen und Ergebnisse
Projektbegleitung November 2014 - Oktober 2015

„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum - Pilotprojekt in Sachsen-Anhalt - Pfarrhaus m.H. in Ummendorf

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:
Antje Flämig, Dipl.-Ing. Architektur
Lena Dreesmann, Dipl.-Ing. Architektur (FH)
Jeannine Prautzsch, Kommunikationswirtin SAW
Philipp Gomon, Dipl.-Ing. Architektur
Cassandra Rehlinger, B.A. cand Urbanistik

In der Dokumentation sind Beiträge folgender Autoren enthalten:
Reinhard Falke, Bürgermeister Gemeinde Ummendorf
Christiane Oppermann, Dipl. Sozialpädagogin, Geschäftsführerin Pflegedienst Oppermann, Ummendorf
Dieter Klein, Vorsitzender Demografiebeirat Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt

Wirtschaftlichkeitsprüfung Pfarrhaus m.H.
Andreas Egon Holzer, M.A. Dozent für Kulturökonomie & Bankkaufmann

Fachliche Zuarbeit Kap. 3.2:
Dr. Stephan Heinze, Rechtsanwalt, Dr. Paust Günther Dr. Heinze Rechtsanwälte PartmbB

Foto Umschlagseiten:
Ummendorf mit Blick auf die Burganlage, 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, 30. Oktober 2015

Das Projekt im Auftrag der Gemeinde Ummendorf wurde gefördert mit Mitteln aus der Demografierichtlinie Sachsen-Anhalt.

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

Vorwort

Einführung

I	Kurze Einführung in Konzept und Modellprojekte	7
II	Gemeinschaftsprojekt: „Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum“	8
III	„Lebensnah“ – ein alternatives Wohnprojekt im historischen Ortskern von Ummendorf - *Gastbeitrag Christiane Oppermann*	9
IV	Unterstützung aus der Demografierichtlinie - *Gastbeitrag Dieter Klein*	11

MODUL A - Aktivierung:

Teil 1	**Baustein 1 - Bedarfsermittlung regional**	
1.1	Kurze Einführung	13
1.2	Steckbrief Gemeinde Ummendorf	14
1.3	Bedarfsworkshop und Auswertung	15
1.4	Fazit: Bedarf und Engagement sind vorhanden!	21
Teil 2	**Baustein 2 - Gebäudeauswahl regional**	
2.1	Kurze Einführung	25
2.2	Gebäudesteckbriefe und Bewertung	25
2.2.1	Feuerwehrgebäude	26
2.2.2	Heinemanns Hof	27
2.2.3	Hofstelle Kather	28
2.2.4	Hofstelle Könecke	29
2.2.5	Pfarrhaus	30
2.2.6	Sporthaus	31
2.3	Entscheidung gefallen: Pfarrhaus m.H. in Ummendorf!	32
Teil 3	**Baustein 3 - Organisation und rechtliche Grundlagen regional**	
3.1	Kurze Einführung	35
3.2	Nutzungsvertrag	35
Teil 4	**Baustein 4 - Finanzierung und Ausbau regional**	
4.1	Kurze Einführung	39
4.2	Gebäudeanalyse	39
4.3	Erstes Grobkonzept	40
4.4	Abstimmung mit beauftragtem Planungsbüro	41
Teil 5	**Baustein 5 - Finanzierung und Bewirtschaftung regional**	
5.1	Kurze Einführung	45
5.2.	Nutzerworkshop und Auswertung	49
5.3	Erstes Nutzungskonzept	51
5.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung Pfarrhaus m.H.	52
5.5	Fazit Nutzerkatalog	67

MODUL B - Regionale Netzwerkbildung:

Teil 6	**Ein Netzwerk für die Verbandsgemeinde?**	**69**

MODUL C - Nutzungspaket und Marke:

Teil 7	**Qualitätssicherung und Management**	
7.1	Kurze Einführung	73
7.2	Kooperationsvereinbarung	74
7.3	Nutzungspaket und Marke	79
Teil 8	**Zusammenfassung und Ausblick**	**85**
	Anhang	**87**
	Quellen	
	Ansprechpartner	
	Bildverzeichnis	

Vorwort

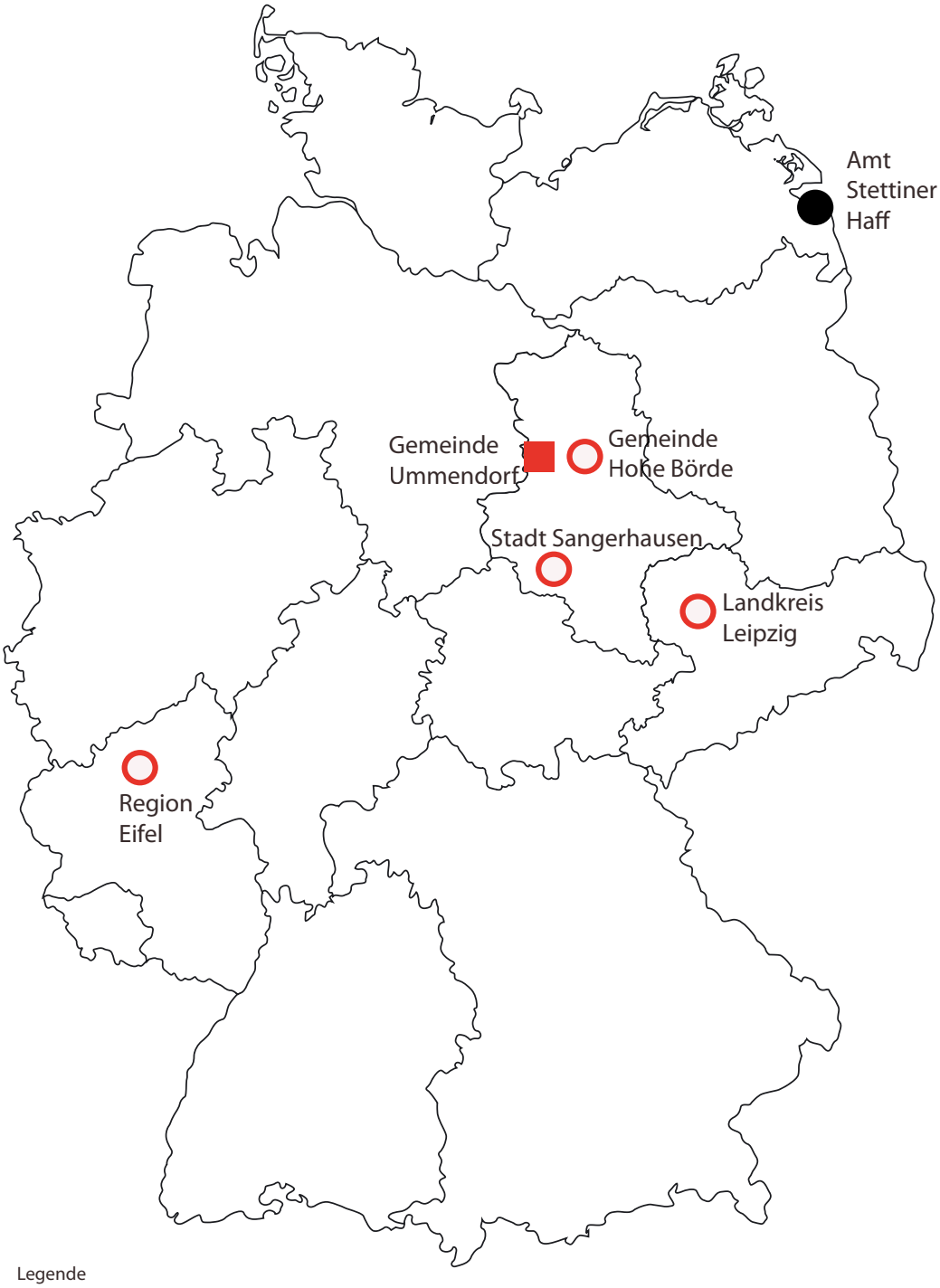
Liebe Leserinnen und Leser,

auch die Gemeinde Ummendorf in Sachsen-Anhalt, muss sich den Veränderungen des Demographischen Wandels stellen.
Die Überalterung der Bevölkerung und der Wegzug von jungen Menschen wirken sich negativ auf die Entwicklung der Gemeinde aus.
Einfache menschliche Bedürfnisse, wie Einkaufen, Arztbesuche, gemeinschaftliche Treffpunkte, kulturelle Erlebnisse, die der Aufrechterhaltung von Lebensqualität dienen, können teilweise oder gar nicht mehr am eigenen Wohnort befriedigt werden.
Der Mobilitätsverlust gerade in der älteren Bevölkerung, führt gleichzeitig auch zum Verlust von Lebensqualität.
Die Installation eines Multiplen Hauses in Ummendorf, soll dem Prozess des Demographischen Wandels entgegenwirken. Als Beispiel sei hier angefügt, der Patient fährt nicht zum Arzt, sondern der Arzt kommt in den Ort. So können viele Bereiche des täglichen Lebens positiv gestaltet werden.
Die zentrale Lage des Multiplen Hauses in der Dorfmitte und die Identifikation mit dem Gebäude (Pfarrhaus), tragen wesentlich zur Akzeptanz des Projektes bei.
Die Erhaltung und Sanierung alter, denkmalgeschützter, Ortsbildprägender Bausubstanz, ist ein durchaus gewollter positiver Nebeneffekt.
Die Zusammenarbeit von evangelischer Kirchengemeinde als Eigentümer und der politischen Gemeinde als Nutzer, sollen hier Beispiel für weitere Projekte dieser Art sein, um dem baulichen Leerstand wieder neues Leben zu geben.
Durch die Mehrfachnutzung des Gebäudes, soll die Lebensqualität im Ort erhöht werden.
Die Barrierefreiheit des Gebäudes, der Einsatz neuer alternativer Energieformen, ein intelligentes Betriebssystem, sind die Antworten auf die ökologischen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit.

Reinhard Falke
Bürgermeister

Ummendorf, Oktober 2015

Kontakt:
Reinhard Falke
Bürgermeister Gemeinde Ummendorf
ummendorf.boerde@t-online.de



Legende

- Multiples Haus
- Netzwerk Multipler Häuser
- Multiples Haus / Netzwerk eröffnet
- Regionales Konzept fertig
- Regionales Konzept in Bearbeitung

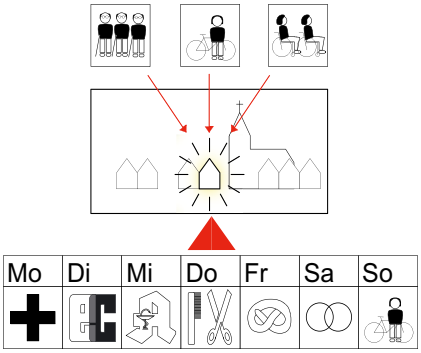
Projektorte „Multiples Haus“ - deutschlandweit, eigene Darstellung

Einführung

I 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 des Büro rb architekten 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.

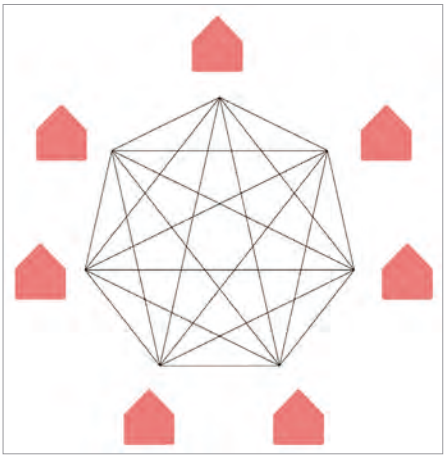


Das Multiple Haus m.H. ist eine ökologisch und wirtschaftlich vertretbare Antwort auf die vielschichtigen Problemfragen, welche die zunehmend eingeschränkte Mobilität einer alternden Gesellschaft im ländlichen Raum aufwirft, und eine Lösung insbesondere für kleine Gemeinden, um leerstehende Gebäude zu 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.

„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 Friseuse, 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.

Die Idee des Multiplen Hauses wurde vom Büro rb architekten bereits 2008 entwickelt und im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesbauministeriums bis zur Ausführungsreife ausgearbeitet. In einem ersten Modellprojekt hat das Büro rb architekten bereits fünf Dörfer am Stettiner Haff bei der Umsetzung eines ersten regionalen „Netzwerk Daseinsvorsorge“ begleitet und diesen Prozess entsprechend dokumentiert. Die Häuser wurden 2014 eröffnet.



„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.

II Gemeinschaftsprojekt: Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum

Im Dezember 2014 startete in Ummendorf (Verbandsgemeinde Obere Aller, Landkreis Börde) das Gemeinschaftsprojekt „Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum" mit Unterstützung aus der Demografierichtlinie Sachsen-Anhalt DEMOGRAFIE - WANDEL GESTALTEN.

Im Oktober 2014 fand im Rahmen der Jahrestagung Demografie-Allianz Sachsen-Anhalt eine Vorstellung des Projektes „Multiples Haus" im Gesellschaftshaus in Magdeburg statt.

Dadurch angeregt, nahmen Mitglieder der Gemeinde Kontakt zum Büro rb architekten auf. Dabei wurde die Möglichkeit diskutiert, ein bereits geplantes Wohnprojekt mit integrierter Tagespflege durch ein Multiples Haus zu ergänzen. Gemeinsam wurde die Idee zu einem offenen Konzept für gemeinschaftliches, alternsgerechtes Wohnen und Leben im Dorf entwickelt. Es beinhaltet die Kombination einer Pflegewohngemeinschaft im Ortskern von Ummendorf (siehe Kap. III) und dem Pilotprojekt in Sachsen-Anhalt „Alte Dorfschule m.H." - Vom Leerstand zum Multiplen Haus.

„Bei der Umsetzung des ersten Netzwerkes Multipler Häuser in der Region Stettiner Haff wurde bereits von einer Kombination mit alternsgerechten, barrierearmen und betreubaren Wohnungen ausgegangen. In Ummendorf hat man diese Synergieeffekte erkannt.

Auf erste Alarmsignale einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung reagiert die Gemeinde nun mit einem zukunftsweisenden, ganzheitlichen Konzept, um die Lebensqualität für alle Altersgruppen der Dorfgemeinschaft zu verbessern und den Ältesten einen Lebensabend in ihrem Heimatort zu ermöglichen."[1]

Bei der Projektumsetzung unterstützt wurde die Gemeinde durch die beiden Gemeindeassistentinnen Carolin Leue und Julia Frank, zwei Studentinnen der Universität Magdeburg. Die beiden Frauen führten u.a. eine zusätzliche Bedarfsermittlung unter den Bewohnern im Dorf durch, führten Gespräche mit potentiellen Nutzern, um Raumanforderungen zu konkretisieren und assistierten dem Bürgermeister und der Gemeinde bei allgemeinen Aufgaben im Projektablauf.

Diese Publikation dokumentiert neben Gastbeiträgen zum Konzept Pflegewohngemeinschaft „Lebensnah" und zur Unterstützung aus der Demografierichtlinie, die einzelnen Schritte und Projektbausteine zur Aktivierung des Multiplen Hauses in Ummendorf bis hin zur Zertifizierung und der Übergabe des Nutzungspaketes und der Marke.

[1]Auszug website http://www.multiples-haus.de/mh-aktuell/pilotprojekt-in-sachsen-anhalt-gemeinde-ummendorf

III „Lebensnah“ – ein alternatives Wohnprojekt im historischen Ortskern von Ummendorf

Ummendorf ist ein kleines l(i)ebenswertes Dorf in der Magdeburger Börde und für sein aktives soziales und kulturelles Leben bekannt. Menschen fühlen sich hier wohl, genießen und schätzen die dörfliche Atmosphäre, die Gemeinschaftlichkeit in den zahlreichen Vereinen, die kulturellen Veranstaltungen des Burgmuseums und der Kirchengemeinde. Junge Familien nutzen das bereitstehende Bauland, um sich niederzulassen und sind froh über die qualitätsvolle Betreuung ihrer Kinder in der örtlichen Kindertagesstätte und Grundschule. Wer hier lebt möchte bleiben und mit dem vertrauten Blick auf Burg- und Kirchturm alt werden. Die ambulante pflegerische Versorgung der älteren hilfsbedürftigen Menschen zu Hause leistet hierzu einen großen Beitrag. Tritt allerdings erhebliche Pflegebedürftigkeit auf und ist eine ambulante Betreuung nicht mehr möglich, sind viele Menschen gezwungen ihr Heimatdorf zu verlassen, um in eine Pflegeeinrichtung der umliegenden Ortschaften zu ziehen.

Ein gemeinschaftliches Projekt der Gemeinde Ummendorf, des Landwirts Klaus Kather und des Pflegedienstes Oppermann möchte diese Lücke schließen. Im historischen Ortskern von Ummendorf wird ein innovatives und bedürfnisorientiertes Wohnprojekt entstehen. Die Hofstelle von Landwirt Klaus Kather mit seinen zwei aneinander grenzenden Scheunen bietet ausreichend Platz, um großzügigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen. Das ehemalige Getreidelager wird zu einer Wohngemeinschaft für 12 pflegebedürftige Menschen ausgebaut. Im kleineren Flügel der Scheune entsteht eine Tagespflege mit Wohnküche und einem großzügigen Aufenthaltsraum. Highlight ist ein zur Hofseite gerichteter Wintergarten. Von dort genießt man den Blick auf die historische Schäferstraße und die Ummendorfer Burg mit integrierter Grundschule.

So unterschiedlich und individuell wie die Menschen, sind auch die Zimmer der WG. Sie bieten Platz für den wichtigen individuellen Rückzug, Privatsphäre und Ruhemöglichkeit. Selbstverständlich können die Zimmer nach eigenem Geschmack und Bedarf eingerichtet und ausgestaltet werden. Die Gemeinschaftsbereiche wie Küche, Wohnzimmer und Foyer bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sozialkontakte und gemeinschaftliche Aktivitäten. Der anliegende Garten mit seinem Blick auf die Allerwiesen und altem Baumbestand hat seinen besonderen Reiz! Hier kann der Wechsel der Jahreszeiten hautnah miterlebt werden. Neben Sitzgelegenheiten ist ausreichend Platz für ein Gemüsebeet vorhanden und die Umsetzung von Kleintierhaltung ist ebenfalls denkbar.

Die Grundrisse des Wohnprojektes wurde im Rahmen des im Dezember 2014 gestarteten Projektes „Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum“, welches vom Land Sachsen-Anhalt finanziell gefördert wird, entwickelt. Für uns war es wichtig bei allen planerischen Schritten den Mensch in den Mittelpunkt zu rücken sowie sein Bedürfnis nach:
- individuellem Leben, Selbstbestimmtheit und privatem Rückzugsraum
- Naturerfahrung und Ruhe
- sozialer Interaktion und Gemeinschaftlichkeit

Nähere Informationen zu dem Projekt erhalten Sie von den drei Projektpartnern (von links nach rechts):
Christiane Oppermann,
Dipl. Sozialpädagogin
c.oppermann@pflegedienst-ummendorf.de
Klaus Kather, Landwirt
klaus@deumeland-kather.de
Katharina Lemke, Dipl. Gesundheitswirtin
k.lemke@pflegedienst-ummendorf.de

- Öffentlichkeit
- sozialer und kultureller Teilhabe im Dorf
- sich „versorgt und umsorgt“ zu fühlen

Das interdisziplinäre Team des Pflegedienstes Oppermann wird die Trägerschaft der Wohngemeinschaft als auch der angegliederten Tagespflege übernehmen. Um einen qualitätsvollen Umsetzungsprozess, insbesondere in der Anfangsphase zu gewährleisten, erhalten wir die Unterstützung und fachliche Begleitung durch Yvonne Jahn von „Prävention im Alter e.v.“. Ziel ist ein optimales Miteinander von Bewohnern, Angehörigen und Pflegedienst. Transparenz, Alltagsgestaltung als auch Vernetzung und Öffnung zum Dorf insbesondere auch mit dem „Multiplen Haus“ sind dabei wichtige Kriterien.

IV Unterstützung aus der Demografierichtlinie

Ummendorf rüstet für das Alter auf!

Mit großem Interesse verfolgen sowohl Vorstand des Demografiebeirates als auch die Stabsstelle Demografische Entwicklung und Prognosen im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr das Projekt in Ummendorf.

Die Gemeinde Ummendorf hat den Impuls aus der AG Daseinsvorsorge der Demografie-Allianz über das Multiple Haus schnell aufgegriffen und auf die Situation in Ummendorf umgesetzt.

Die ca. 1.000 Einwohner haben sich auf den Weg gemacht, die Zukunft ihres Ortes gemeinsam in die Hand zu nehmen.

Mit den entsprechenden Beratern wurde das Konzept des Multiplen Hauses - erweitert um eine Pflegewohngemeinschaft - erarbeitet. Das vorgesehene Objekt befindet sich in der Ortsmitte: das ehemalige Pfarrhaus soll als Multiples Haus umgenutzt werden und den Bürgern damit erhalten bleiben.

Der Einsatz der Mittel aus der Demografie-Richtlinie erfolgt hier optimal. Mit 10.000 € Eigenmittel und 40.000 € Fördermittel hat die Gemeinde ein Zukunftskonzept auf dem Weg gebracht, das beispielhaft für viele Gemeinden in Sachsen-Anhalt ist. Wenn in den nächsten Jahren die Gemeinden Sachsen-Anhalts integrierte gemeindliche Entwicklungskonzepte (IGEK) erarbeiten, können sie einiges, was die Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum und die Nutzung vorhandener Leerstände und Wohnangebote für ältere MitbürgerInnen angeht, aus Ummendorf nutzen und evtl. sogar kopieren.

Ein gelungenes Konzept.

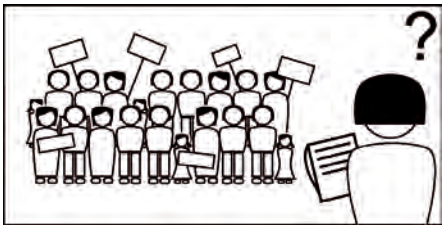
Ansprechpartner:
Dieter Klein
Vorsitzender Demografiebeirat
Sachsen-Anhalt
Kontakt:
dieter.klein@team-mayen.de

MODUL A - Aktivierung

Teil 1 Baustein 1 - Bedarfsermittlung regional

Ortstermine: **02. Dezember 2014, 27. Januar 2015 (Bedarfsworkshop)**

1.1 Kurze Einführung



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 bereits eine erste Recherche durch das Büro rb architekten durchgeführt. Zum ersten Ortstermin fand eine Dorfbegehung mit Führung durch den Bürgermeister Reinhard Falke statt. So konnte sich das Büro rb architekten ein erstes Bild von Ummendorf mit seiner interessierten und engagierten Dorfgemeinschaft machen. Die Ergebnisse wurden in Form eines „Steckbrief Gemeinde Ummendorf“ auf der bundesweiten Projektwebsite www.multiples-haus.de zum Projektstart veröffentlicht.

Um den konkreten Bedarf im Dorf festzustellen und die Diskussion um die Bedürfnisse und Wünsche bezüglich weiterer Dienstleistungs-, Versorgungs-, sozialer und kultureller Angebote anzuregen, wurde ein Bedarfsworkshop organisiert und durchgeführt. Die hohe Beteiligung zeugt vom großen Interesse der Ummendorfer an der Entwicklung ihres Dorfes und der weiteren Gestaltung des Dorflebens.

Darüber hinaus wurde die Bedarfsermittlung im Dorf über verschiedene Stammtische und Gesprächsrunden, die hauptsächlich von den beiden studentischen Mitarbeiterinnen Carolin Leue und Julia Frank der Gemeinde geführt wurden, unterstützt.

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 Ummendorfer Bevölkerung 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.

Nähere Informationen zu den durchgeführten Stammtischen:
Carolin Leue
carolin1989@yahoo.de
Julia Frank
jufra_83@web.de

1.2 Steckbrief Gemeinde Ummendorf

www.ummendorf-boerde.de

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Börde
Verbandsgemeinde:	Obere Aller (Eilsleben, Harbke, Hötensleben, Sommersdorf, Ummendorf, Völpke, Wefensleben)

Gemeindefläche:	15,6 km²
Einwohner gesamt:	998 (Stand November 2014)
Einwohnerdichte:	64 EW/km²

Bevölkerung der Gemeinde Ummendorf nach Altersgruppen
(Stand 31.12.2014 | Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

unter 6	6-15	15-25	25-45	45-65	65-75	über 75
56	**73**	**74**	**224**	**358**	**84**	**128**

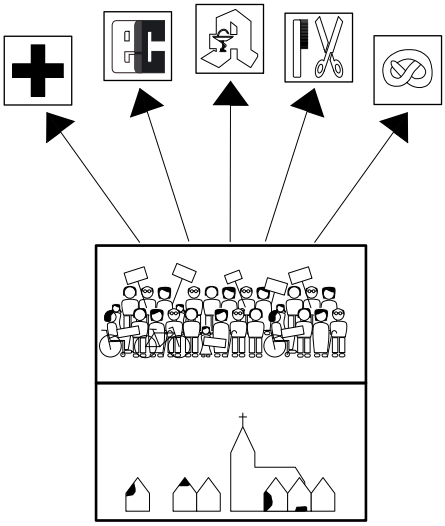
Anteil ausgewählter Altersgruppen an Bevölkerung insgesamt
Prognose für 2025 im Vergleich zu 2008
(Stand 01.01.2014 | Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Altersgruppe	**2025**	**2008**
unter 20-Jährige	19,3%	17,3%
20 bis unter 65-Jährige	53,4%	63,4%
65 und älter	27,2%	19,3%

Lage und Umgebung
Ummendorf liegt ca. 30 km westlich vom Magdeburger Stadtzentrum entfernt am Rande der Magdeburger Börde. Westlich von Ummendorf liegt ca. 14 km Luftlinie entfernt die niedersächsische Stadt Helmstedt. Ummendorf zeichnet sich besonders durch eine markante Burganlage und den historischen Ortskern aus, für den die Gemeinde eine Gestaltungssatzung aufgestellt hat.

Dienstleister, Versorger und Infrastruktur
- Fleischerei Christian Thielecke
- Getränkemarkt mit Lebensmittelsortiment Sylvia Speitel
- Friseursalon Heike Eggert
- Landgasthof & Pension Zur Alten Post Torsten Riedel
- Kranken- und Seniorenpflege Christina Helmecke
- Pflegedienst Oppermann Ummendorf
- Bördemuseum
- Kindertagesstätte „Allerfrösche“
- Grundschule mit Hort
- Kirchengemeinde
- Feuerwehr
- Zahlreiche Vereine

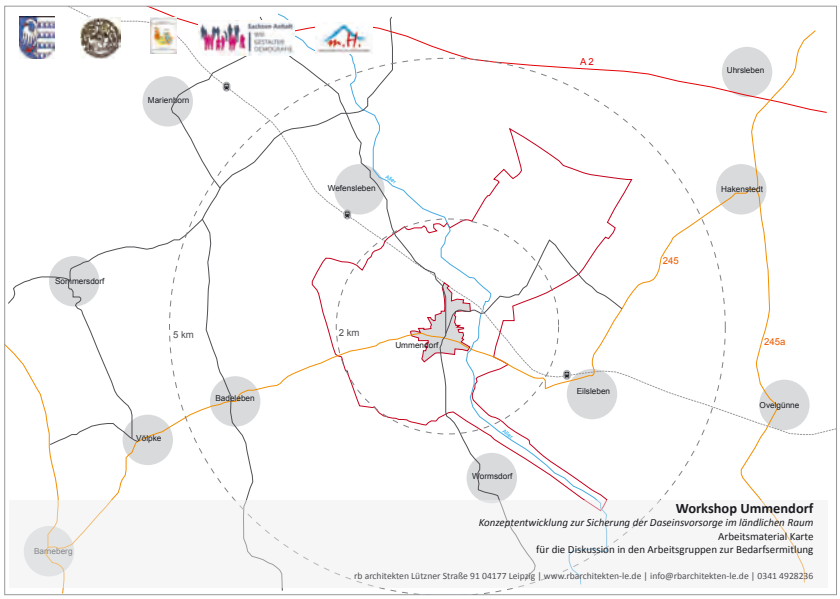
1.3 Bedarfsworkshop und Auswertung



Um den Bewohnern von Ummendorf und weiteren Akteuren in der Verbandsgemeinde das Gemeinschaftsprojekt „Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum“ vorzustellen, fand am Dienstag, den 27. Januar 2015 ein Bedarfsworkshop im Luthersaal, dem Gemeinderaum der Kirchgemeinde Ummendorf, statt. Der Einladung zum Workshop waren Gemeinderats-, Kirchenrats- und Vereinsmitglieder, sowie Vertreter von KITA und Grundschule, Dienstleister und andere interessierte Dorfbewohner und sogar Vertreter der Nachbargemeinde gefolgt. Nach einer kurzen Begrüßung durch Bürgermeister Reinhard Falke und einer informativen Vorstellung des Wettbewerbs „Besser leben“, durch die Bürgermeisterin der Verbandsgemeinde Hohe Börde, Steffi Trittel, wurde den Teilnehmern zunächst das Konzept „Lebensnah“ – ein alternatives Wohnprojekt im historischen Ortskern von Ummendorf (siehe Kapitel III) von Christiane Oppermann, Pflegedienst Oppermann und Klaus Kather, Deumeland-Kather GbR, als Teil des Gemeinschaftprojektes vorgestellt.
Im Anschluss daran erfolgte durch Jana Reichenbach-Behnisch, Büro rb architekten, die Erläuterung von Konzept und Projekt „Multiples Haus“, sowie die weitere Vorgehensweise im Workshop.
Um in kleineren Gruppen intensiv und zielorientiert den Bedarf und die Wünsche zu diskutieren, wurden drei Arbeitsgruppen gebildet zu den Hauptthemen

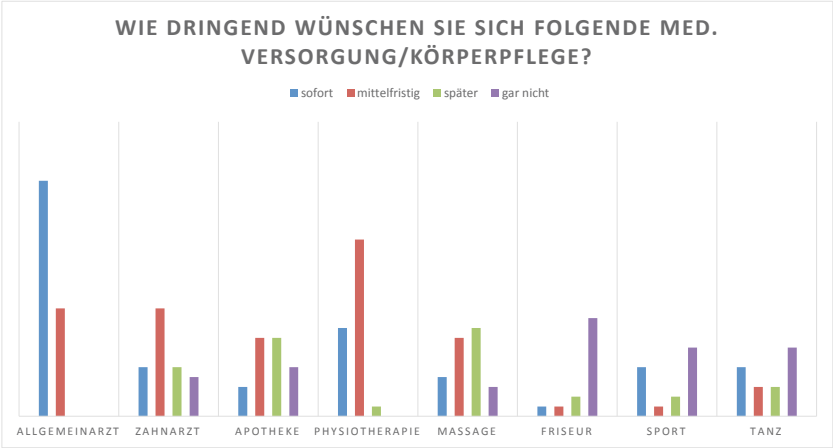
AG 1 - Schwerpunkt: **medizinisch und pflegerisch versorgen**
AG 2 - Schwerpunkt: **Dienstleister binden**
AG 3 - Schwerpunkt: **Demografie gestalten.**

Somit konnten die jeweiligen Themen konzentriert und schwerpunktmäßig von verschiedenen Seiten beleuchtet und daraus resultierende Bedürfnisse herausgearbeitet werden.

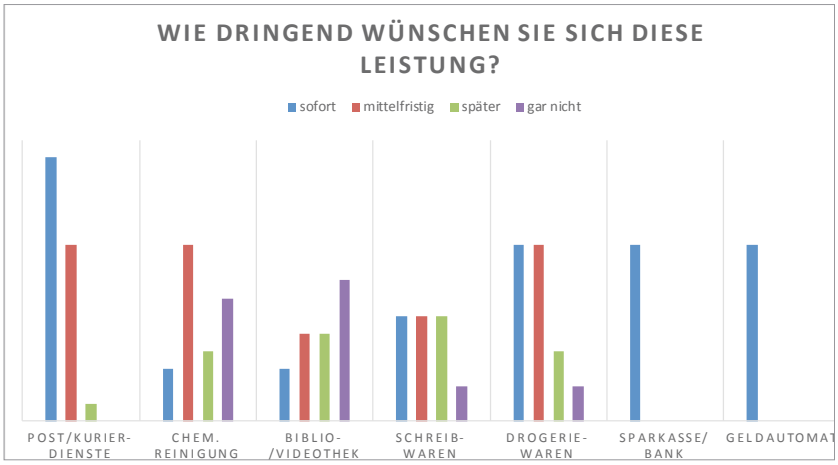


Umgebungskarte Ummendorf, Arbeitsgrundlage in den Arbeitsgruppen zum Bedarfsworkshop, eigene Darstellung

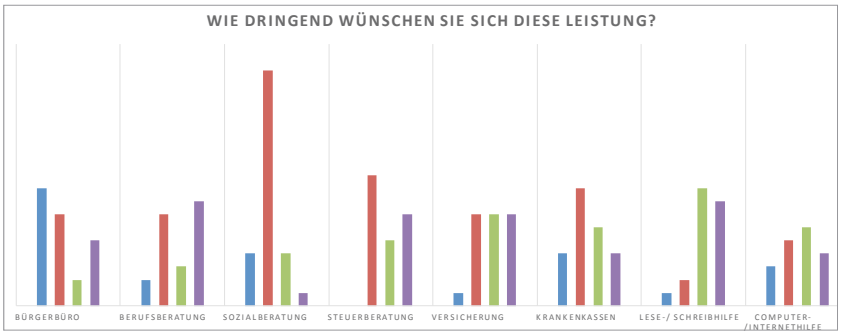
Ergebnis der Bedarfsauswertung:



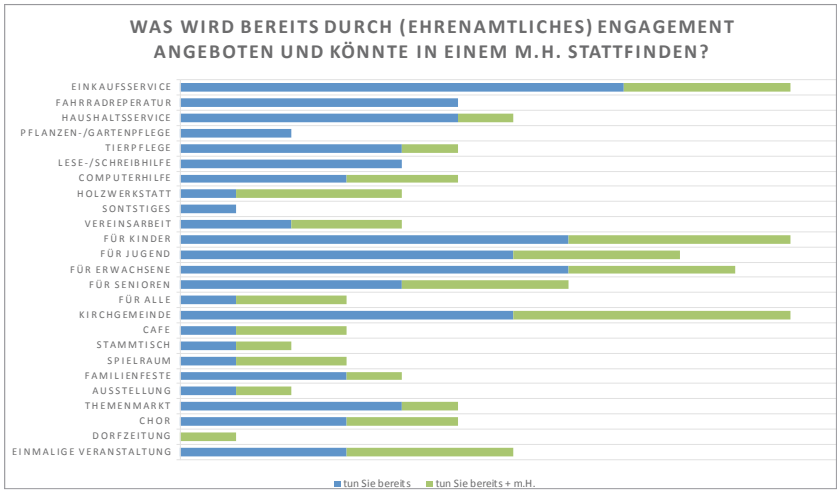
Ergebnis Bedarfsumfrage „Medizinische Versorgung / Körperpflege“, eigene Darstellung



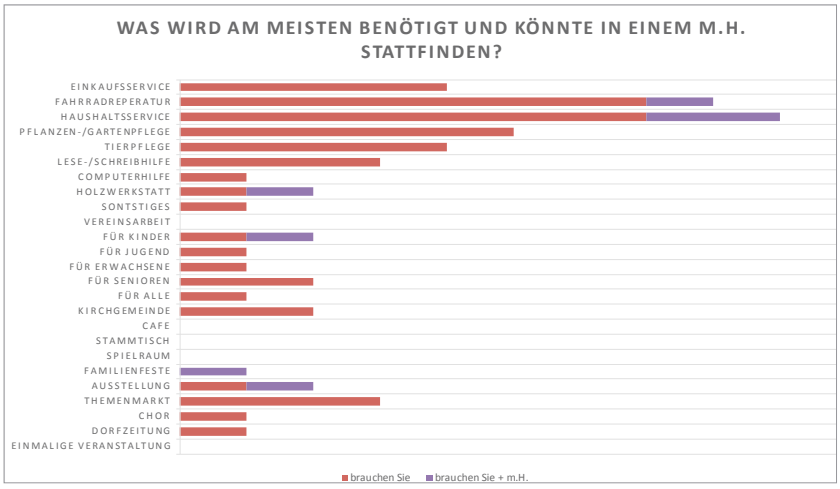
Ergebnis Bedarfsumfrage „Sonstige Dienstleistungen“, eigene Darstellung



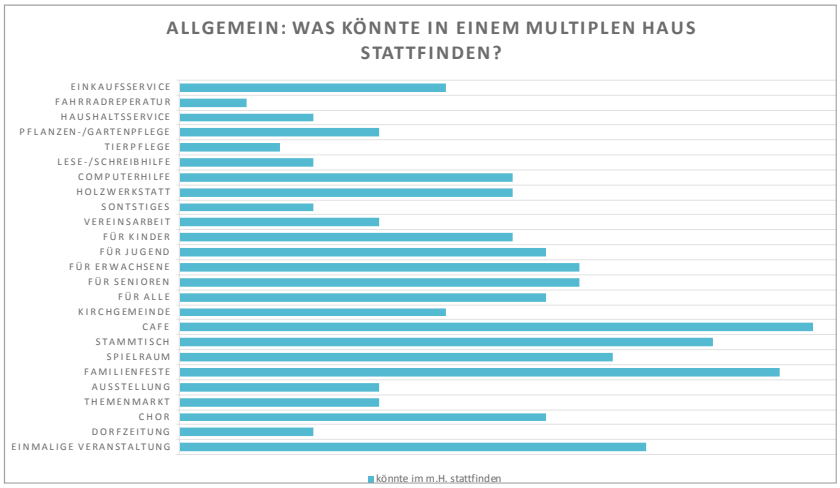
Ergebnis „Bedarfsumfrage Beratung / Hilfe“, eigene Darstellung



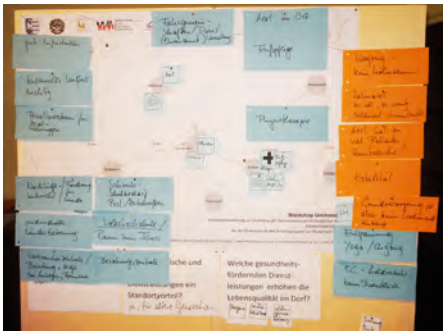
Ergebnis „Ehrenamtliches Engagement“, eigene Darstellung



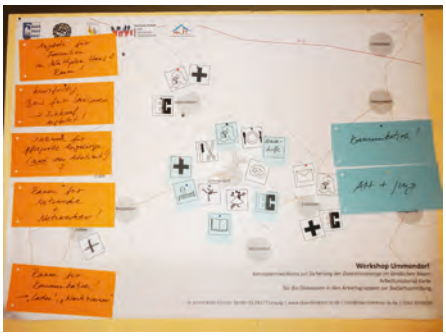
Ergebnis „Was wird dringend benötigt?“, eigene Darstellung



Ergebnis „Was könnte in einem Multiplen Haus stattfinden?“, eigene Darstellung



Als Hilfsmittel wurden regionale Umgebungskarten (siehe Grafik S. 15) genutzt, auf denen durch Symbolkärtchen die gegenwärtig Versorgungssituation in und um Ummendorf, die Entfernungen z.B. zum nächsten Arzt, Lebensmittelgeschäft oder Dienstleister sichtbar wurden. Diskutiert wurden außerdem Gewohnheiten, die sich mit den Jahren eingeschliffen haben. Zum Arzt fährt man eben in den nächsten Ort. Diejenigen, die nicht mehr mobil sind nehmen die Hilfe von Angehörigen oder Nachbarn in Anspruch. Dank des guten sozialen Klimas in Ummendorf scheint diese Hilfe selbstverständlich zu sein. Für die Betroffenen ist es dennoch eine Einschränkung, wenn man nicht selbständig und zeitlich unabhängig seinen Bedürfnissen nachgehen oder notwendige Erledigungen frei tätigen kann. Dauerhaft auf Hilfe angewiesen zu sein ist für den Einzelnen eine große Belastung.



Ganz klar im Fokus der Diskussion stand der Bedarf nach einem Allgemeinarzt und medizinischer Dienstleistungen. Aber auch Post- und Kurierdienste, soziale Beratung, ein Bürgerbüro als erster Ansprechpartner für weitere Hilfe, sowie regionale Lebensmittel wurden als Bedarf angemeldet. Wichtig war den Ummendorfern auch, Räume zu haben, in denen Veranstaltungen und soziale Projekte stattfinden können, wo man sich zum Café oder zum Spielen trifft, wo der Gemeinde- oder Kirchgemeinderat tagt oder Feste gefeiert werden. Ein ganz besonderer Wunsch war eine Schauküche, welche die Möglichkeiten für gegenseitige Hilfe, gemeinschaftliches Tun und exquisite Veranstaltungen wesentlich erweitert. Die konkrete Bedarfserfassung erfolgte mittels Fragebogen.

Im Anschluss an die Diskussion in den Arbeitsgruppen wurden die Ergebnisse in großer Runde präsentiert, bevor die Gespräche in lockerer Runde am Büfett weitergeführt wurden. Die Auswertung der Fragebögen (siehe S. 16 - 17) und der Diskussionsbeiträge ergaben eine vielfältige und große Mischung aus notwendigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, aber auch interessante Ideen für gegenseitige Hilfe und gemeinschaftliche Projekte.

Fotogalerie Bedarfsworkshop:

1.4 Fazit: Bedarf und Engagement sind vorhanden!

Die Bedingungen in Ummendorf als Standort für ein Multiples Haus sind optimal: die Einsatzbereitschaft und das Engagement der Bewohner sind vorbildhaft.
Der Workshop und die Umfragen haben gezeigt: viele der Bewohner bringen sich aktiv in das Gemeindeleben ein. Besonders bei Projekten der gegenseitigen Hilfe oder in der Organisation von gemeinschaftlichen Veranstaltungen engagieren sich die Ummendorfer bereits sehr. Zukünftig könnten diese Angebote in einem Multiplen Haus gebündelt werden und so ein aktives Zentrum für Nachbarschaft entstehen.

Zwar ist Ummendorf mit einer (Not-)Versorgung an Lebensmitteln und an Getränken nicht schlecht aufgestellt, dennoch fehlt es an medizinischer Grundversorgung, abwechslungsreicher Lebensmittelversorgung durch regionale Produkte und Raum für gemeinschaftliche Veranstaltungen sowie Kommunikationsmöglichkeiten.
Vor allem mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der Altersstruktur und zunehmendem Mobilitätsverlust unter der Dorfbevölkerung ist es wichtig, verschiedene Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen vor Ort anzubieten, sowie durch ein entsprechendes Raum-Angebot gemeinschaftliche und generationsübergreifende Projekte zu fördern. Dadurch werden besonders für die ältere Generation die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben unterstützt und präventive Aktivitäten möglich.

Die Wünsche und Bedürfnisse, die durch Gespräche, Workshops und Umfragen ermittelt wurden, sind teilweise altersspezifisch, größtenteils aber auch gemeinschaftsorientiert, sodass alle Mitglieder der Dorfgemeinschaft von einem Multiplen Haus profitieren können.
Durch ein großes und vielfältiges Angebot im Multiplen Haus soll die Lebensqualität im Dorf weiter erhöht werden. Für Ummendorf kann dies ein Wettbewerbsvorteil sein, wenn es darum geht, neue Gemeindemitglieder zu werben und die Bevölkerungsentwicklung positiv zu beeinflussen. Damit Letzteres gelingt, ist es wichtig, die Bedarfsermittlung auch in Zukunft regelmäßig durchzuführen, um die Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft zu erkennen und die Nutzung des Multiplen Hauses ständig dem aktuellen Stand anzupassen.
Für die Aufstellung des Bedarfskatalogs wurden 37 Fragebögen aus Workshop und Stammtischrunden, sowie die Ergebnisse aus Einzelbefragungen zusammengefasst.

Folgender Bedarf hat sich als dringend bzw. mittelfristig herauskristallisiert (siehe nächste Seite):

Zusammenfassung: Bedarfskatalog

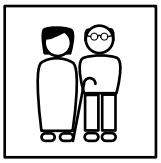
Bedarfskatalog Ummendorf Stand: 31.10.2015

Bedarf	**Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Dorf?**				**Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?**			
	sofort	**mittel fristig**	**später**	**gar nicht**	**2x je Woche**	**1x je Woche**	**alle 14 Tage**	**1 x im Monat**
Lebensmittelversorgung:								
Frische Backwaren	x				x			
Obst/Gemüse regional	x					x		
med. Versorgung / Körperpflege:								
Allgemeinarzt / Gemeinde-schwester	x				x			
Zahnarzt		x				x		
Apotheke		x				x		
Kosmetik		x				x		
Fußpflege		x				x		
Physiotherapie		x				x		
Massage		x				x		
Dienstleistung / Warenverkauf:								
Post/ Kurierdienste	x				x			
Chem. Reinigung		x				x		
Geldtransfer	x							
Drogeriewaren	x					x		
Kleine Bibliothek		x						
Beratung / Hilfe:								
Bürgerbüro	x					x		
Sozialberatung, Lebenshilfe		x						x
Steuerberatung		x						x
Krankenkassen, Pflege-, Altenberatung		x				x		
Hortbetreuung	x							
Frauenhilfe	x							

Leistungen der gegenseitige Hilfe und Unterstützung.

In dieser Reihenfolge werden die Angebote gewünscht.

Ehrenamt / Gegenseitige Hilfe:	**Was könnte in einem multiplen Raum / Haus stattfinden?**
Vereinsarbeit	x
Familienfeste (priv.)	x
Einkaufsservice & -hilfe	x
Schaukochen	x
Café	x
Kirchgemeinde	x
Babybrunch	x
Einmalige Veranstaltungen, Themen	x
Stammtisch	x
Chor	x
Gesellschaftstanz	x
Spielraum	x
Computerhilfe / Internet	x
Hausmeister- und Hauswartservice	x
Pflanzen- & Gartenpflege	x
Tierpflege & -betreuung	x
Lese- & Schreibhilfe	x
Werkstatt (Holz- und Fahrrad-)	x
Dorfzeitung / Dorfblatt	x
Fotoshooting	x
Kinoabend	x



Meyendorffstraße
Aller-Radweg

Teil 2 Baustein 2 - Gebäudeauswahl regional

Ortstermine: **02. Dezember 2014, 19. Januar 2015, 26. März 2015**

2.1 Kurze Einführung

Im zweiten Projektbaustein Gebäudeauswahl wurden geeignete Gebäude im Dorf ausgewählt, die für ein Multiples Haus in Frage kommen. Eine erste Auswahl von Gebäuden ergab sich aus folgenden Kriterien:

- leerstehende Gebäude
- Gebäude mit Nutzungsreserven
- Gebäude in Gemeindebesitz
- Gebäude mit Ortscharakter
- Gebäude mit Ortsidentität

Übersichtskarte Dorfkern Ummendorf, Gebäudeauswahl, eigene Darstellung

2.2 Gebäudesteckbriefe und Bewertung

Schließlich wurden für sechs Häuser Steckbriefe erarbeitet, in denen die Vor- und Nachteile für eine Nutzung als Multiples Haus gegenüber gestellt wurden.
Hilfreich bei der Gebäudeanalyse waren Unterlagen, welche die Gemeindeverwaltung dem Büro rb architekten zur Verfügung stellte. Nach Ortsbegehung, Fotodokumentation, Recherchearbeiten und persönlichen Gesprächen mit Projektbeteiligten, wurde eine Einschätzung und Bewertung der einzelnen Gebäude vorgenommen.
Wesentliche Gesichtspunkte wie die bauliche Entwicklung des Dorfes, die Bewahrung des Dorfcharakters durch Erhalt wichtiger Gebäude, die Erreichbarkeit, sowie die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens beeinflussten die Ergebnisse.

2.2.1 Feuerwehrgebäude

Standort:	Badelebener Straße 32A, Ummendorf
Flurstück:	1010-2-130/16
Eigentümer:	Gemeinde Ummendorf
Nutzung aktuell:	Feuerwehr

Vorteile:	**Nachteile:**
- Bausubstanz in gutem Zustand durch Nutzung - niedrige Baukosten für Instandsetzung - unterstützt Ortscharakter und Ortsidentität - Gemeindeeigentum	- Lage außerhalb des Zentrums - Unterbrechung der gegenwärtigen Nutzung durch Baumaßnahmen

Bewertung durch das Büro rb architekten:
Aufgrund seiner dezentralen Lage eignet sich das Feuerwehrgebäude als Multiples Haus nicht.

2.2.2 Heinemanns Hof

Standort:	Wormsdorfer Straße 1, Ummendorf
Flurstück:	1010-2-675/130
Eigentümer:	Gemeinde Ummendorf
Nutzung aktuell:	Vereinshaus

Vorteile:	**Nachteile:**
- zentrale Lage im Ort - gute Bausubstanz durch Sanierung und Nutzung - Gebäudenutzung kann optimiert werden - historisch wertvolles Gebäude wird erhalten - Gemeindeeigentum - große Freifläche - ÖPNV in der Nähe	- Unterbrechung der gegenwärtigen Nutzung durch Baumaßnahmen - Eingriff in ein intaktes Gebäude - kleinteilige Raumstruktur

Bewertung durch das Büro rb architekten:
Aufgrund seiner vielen Vorteile bietet sich Heinemanns Hof als Multiples Haus durchaus an.

2.2.3 Hofstelle Kather

Standort:	Hinter der Burg 7, Ummendorf
Flurstück:	1010-1-47
Eigentümer:	Kather, Klaus Hinter der Burg 7, Ummendorf
Nutzung aktuell:	leerstehend

Vorteile:	**Nachteile:**
- Nähe zu Tagespflege und Servicewohnen - möglicherweise stärkere Auslastung durch Pflegezentrum	- sehr hoher Investitionsaufwand - Lage nicht ganz zentral - Gebäude/ Grundstück in Privatbesitz - zeitliche Umsetzbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen

Bewertung durch das Büro rb architekten:
Die Hofstelle Kather bietet sich als Standort für ein Multiples Haus nur bedingt an. Der sehr hohe Investitionsaufwand widerspricht einer niedrigschwelligen Sanierung („10 Regeln Multiples Haus“). Die Umnutzung gleicht einem Neubau, welcher die hohe Investitionssumme für ein Multiples Haus in diesem Fall nicht rechtfertigt.

2.2.4 Hofstelle Könecke

Standort:	Hinter der Burg 5, Ummendorf
Flurstück:	1010-1-476/48
Eigentümer:	Könecke, Karl Ummendorfer Straße 12 Wefensleben
Nutzung aktuell:	leerstehend

Vorteile:	**Nachteile:**
- Erhalt eines ortstypischen Gebäudes - Nähe zur Tagespflege und Servicewohnen - ÖPNV in der Nähe	- Lage nicht ganz zentral - hohe Investitionskosten - schlechte Bausubstanz durch Leerstand - Gebäude/ Grundstück in Privatbesitz - zeitliche Umsetzbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen

Bewertung durch das Büro rb architekten:
Die Hofstelle Könecke bietet sich als Standort für ein Multiples Haus nur bedingt an. Die Vorteile wiegen die Nachteile nicht auf, die hohen Investitionskosten würden die Gemeinde sehr stark belasten.

2.2.5 Pfarrhaus

Standort:	Wormsdorfer Straße 6, Ummendorf
Flurstück:	1010-2-368/51
Eigentümer:	Pfarre zu Ummendorf Kirchgang 9a, 39164 Wanzleben
Nutzung aktuell:	leerstehend (Einzelveranstaltungen)

Vorteile:	**Nachteile:**
- zentrale Lage - Nähe zu ÖPNV - Gute Bausubstanz durch Zwischennutzung - Erhalt eines Denkmals - Gebäude im Ensemble, dadurch Nutzungskombinationen möglich - Nähe zu öffentlichen Gebäuden - Kirchgemeinde kann als Betreiber auftreten bzw. unterstützen - Freifläche als Outback - Abgeschlossenheit durch Hofsituation - Barrierefreier Zugang möglich - mittlere Investitionskosten	- Gebäude/ Grundstück in Besitz der Kirchengemeinde - zwei separate Eingänge nötig bei Barrierefreiheit

Bewertung durch das Büro rb architekten:
Das Pfarrhaus bietet optimale Bedingungen für die Installation eines Multiplen Hauses.
Die vielen Vorteile rechtfertigen die Investitionskosten.

2.2.6 Sporthaus

Standort:	Wormsdorfer Straße 1a, Ummendorf
Flurstück:	1010-2-155
Eigentümer:	Seperationsinteressenten Zimmermannsplatz 2 39365 Eilsleben Gemeinde Ummendorf
Nutzung aktuell:	Sport, Freizeit und Erholung

Vorteile:	**Nachteile:**
- Gute Bausubstanz durch Nutzung - geringer Investitionsaufwand - barrierefreier Zugang möglich	- sehr große Freiflächen müssen bewirtschaftet werden - dezentrale Lage - Gebäude in Besitz einer Eigentümergemeinschaft - Eingriff in intaktes Gebäude - Unterbrechung der gegenwärtigen Nutzung durch Baumaßnahmen

Bewertung durch das Büro rb architekten:
Das Gebäude ist für die Installation eines Multiplen Hauses nicht geeignet. Die Nachteile überwiegen die Vorteile.

2.3 Entscheidung gefallen: Pfarrhaus m.H. in Ummendorf!

Die Auswertung der Gebäudeanalyse ergab eine klare Favorisierung des Pfarrhauses.

In einer ersten Diskussionsrunde unter den Projektpartnern und Projektbeteiligten wurden Vor- und Nachteile noch einmal diskutiert um für die Projektfortführung festzuhalten:
das Pfarrhaus bringt die besten Voraussetzungen für die Installation eines Multiplen Hauses mit.
Das Gebäude steht seit einiger Zeit leer bzw. wird nur für wenige Veranstaltungen unregelmäßig genutzt und beheizt. Es hat seine ursprüngliche Bestimmung verloren, da es in Ummendorf keine Pfarrstelle mehr gibt und in nächster Zukunft auch nicht geben wird. Weiterer Leerstand würde der Bausubstanz allerdings zunehmend schaden.

Gemeinsam mit der Kirche, dem Luthersaal und einigen Nebengebäuden bildet das Pfarrhaus ein städtebauliches Ensemble. Es ist sehr eng mit der Geschichte des Dorfes verbunden und hat für die Dorfgemeinschaft Identitätscharakter. Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass das Gebäude erhalten bleibt und einer neuen, möglichst gemeinnützigen Nutzung überführt wird. In einem Multiplen Haus kann auch der Pfarrer, der die Gemeinde betreut, einen Platz für Gespräche und Seelsorge finden.

Bereits zu Projektbeginn signalisierte der Kirchenkreis eine generelle Bereitschaft zur Umnutzung des Pfarrhauses. Geklärt werden musste nun, in welcher Form das Pfarrhaus als Multiples Haus betrieben werden kann und welche rechtlichen Regelungen dafür getroffen werden müssen.

Nach Zustimmung des Gemeinderates und des Kirchenkreises zur Gebäudeauswahl steht fest:

Fazit: Das Pfarrhaus wird das Multiple Haus in Ummendorf!

Der Startschuss für die planerische und bauliche Umsetzung des Konzeptes war damit gefallen. Ein Planungsbüro konnte beauftragt werden. Folgende Räume könnten im **Pfarrhaus m.H.** zukünftig genutzt werden:

für Vorträge, Vereine, private Feierlichkeiten, etc.

als Küche und Kommunikationsort,

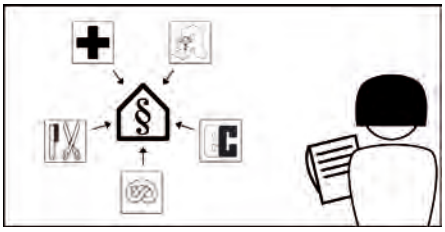
als Behandlungszimmer

und der großzügige Eingangsbereich als Aufenthalts- und Wartebereich.

Teil 3 Baustein 3 - Organisation und rechtliche Grundlagen

Ortstermin: 06. Mai 2015

3.1 Kurze Einführung



Als Eigentümer des Pfarrhauses möchte die Kirchengemeinde Ummendorf das gemeinnützige Projekt durch die Aktivierung des Hauses unterstützen. Die finanziellen Mittel, um die Sanierung und den Umbau zum Multiplen Haus vorzunehmen, reichen jedoch ohne eine hohe Förderung nicht aus.

In einem Vorgespräch mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Sachsen-Anhalt (ALFF) konnten die Möglichkeiten einer Förderung abgestimmt werden. Entscheidend für einen hohen Fördersatz ist die Antragstellung durch die Gemeinde. Dazu ist der Kauf oder der Abschluss eines langfristigen Nutzungsvertrages mit der Kirchengemeinde Voraussetzung. Dem Verkauf des Gebäudes stimmte die Kirchengemeinde jedoch nicht zu.

Im Kirchenkreis wurden erste Rahmenbedingungen für die Übertragung der Nutzungsrechte an die Gemeinde abgestimmt:

- Nutzung erfolgt durch die Gemeinde
- Investition erfolgt durch die Gemeinde
- die Gemeinde übernimmt die Kosten für die Sanierung und den Ausbau des Gebäudes

Durch den Rechtsanwalt Dr. Stephan Heinze wurde ein erster Entwurf zum Nutzungsvertrag aufgesetzt, der einen Pachtvertrag zwischen Gemeinde und Kirchengemeinde vorsieht. Der Pachtvertrag soll am 19.11.2015 im Gemeinderat beschlossen werden. Damit steht fest:

Die Gemeinde wird Betreiber des Pfarrhaus m.H.!

3.2 Nutzungsvertrag

Mit dem Aufsetzen des Nutzungsvertrages zwischen der Gemeinde und der Kirche wurde die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Paust Günther Dr. Heinze Rechtsanwälte PartmbB betraut. (Kontakt: siehe Ende dieses Kapitels)

Der Entwurfsverfasser Dr. Stephan Heinze, selbst Bürger von Ummendorf und aktiv bei der Projektentwicklung „Ein Multiples Haus für Ummendorf“ beteiligt, erläutert folgende wichtige vertragsgegenständliche Kernpunkte, die es u.a. bei diesem Vorhaben zu beachten gilt:

- **langfristige, zeitlich fixierte Pacht des umzubauenden Objekts**
Die Probleme liegen hier regelmäßig im Bereich der rechtssicheren Gestaltung der genauen Vertragslaufzeit, da die öffentliche Förderungsfähigkeit eines derartigen Projekts typischerweise an der Inbetriebnahme nach Fertigstellung anknüpft, dieser Zeitpunkt andererseits in der Zukunft liegt. Fehler in diesem Regelungsbereich führen zur Formunwirksamkeit des Vertrages und bergen das Risiko in sich, dass dadurch die Förderfähigkeit des Projekts verloren geht.

Auszug aus dem Vertragsentwurf (Stand Oktober 2015):
§ 2 Pachtdauer
Das Pachtverhältnis wird auf die Dauer von 13 Jahren, beginnend mit dem 01.07.2016, fest abgeschlossen. Sollte der Umbau des Objektes zum „multiplen Haus“ nicht bis zum 30.06.2017 abgeschlossen sein, dann gilt das Pachtverhältnis als bis zum 31.12.2029 fest abgeschlossen. Der Zeitpunkt der Feststellung des Umbauendes erfolgt durch ein Inbetriebnahmeprotokoll, welches die Vertragsparteien erstellen und mit Datum versehen unterzeichnen und welches als Anlage wesentlicher Bestandteil dieser Vertragsurkunde wird.

Soweit auf Grund förderrechtlicher Bestimmungen durch die vorstehende Festpachtzeit eine Übereinstimmung mit der durch einen Fördermittelgeber festgelegten Mindesthaltedauer des Objekts im Besitz der Pächterin nicht erreicht wird, verpflichten sich die Vertragspartner zur Vereinbarung eines Nachtrages zu diesem Vertrag, durch den eine förderrechtlich zulässige Festpachtzeit vereinbart wird. (...)“

- Substitution der an sich geschuldeten Pacht durch eine anders-gelagerte Gegenleistung.
Die Überlassung soll idR. ohne Pachtzahlung erfolgen. Damit aus der Pacht nicht Leihe wird, gilt es in dem Vertrag eine genaue Gegenleistung zur Gebrauchsüberlassung zu definieren. Das geschieht im vorliegenden Fall durch eine ausgewogene Kostenübernahmeregelung.

Auszug aus dem Vertragsentwurf (Stand Oktober 2015):
§ 3 Übertragung der Nutzungsrechte
Zwischen den Parteien wird für die Nutzung und Überlassung kein Nutzungsentgelt/Pacht vereinbart.
Die Pächterin stellt die Verpächterin von sämtlichen Lasten und Pflichten, die den Vertragsgegenstand oder den Grundstückseigentümer für das Objekt als solchen betreffen, frei. Sie verpflichtet sich insbesondere zur Übernahme der auf den Vertragsgegenstand entfallenden anteiligen Beträge und Gebühren, die auf der Grundlage des Baugesetzbuches, des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bzw. der jeweils geltenden örtlichen Satzung erhoben werden. Die Parteien vereinbaren hierzu eine Teilung der auf das Gesamtgrundstück entfallenden Zahlungsbeträge.
Die Pächterin wird im Zuge der Baumaßnahmen für das Objekt auf ihre Kosten getrennte Messeinrichtungen sowie einen gesonderten Anschluss für Telekommunikationseinrichtungen einbauen lassen und, soweit möglich, alle Betriebskosten direkt mit den Ver- bzw. Entsorgungsträgern abrechnen. Dies betrifft insbesondere Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Abfallentsorgung sowie Niederschlagswasser. Die übrigen Betriebskosten (z.B. Gebäudeversicherungsbeiträge) und sonstige weitere eventuelle öffentliche Abgaben (z.B. Straßenausbaubeiträge sowie Unterhaltungsverbandsbeiträge) werden von den Vertragsparteien anteilig getragen und zwar entsprechend dem Maß ihrer Nutzung.
Die Pächterin trägt die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. (...)

- individuelle örtliche Besonderheiten erfassen. (...) Ferner war der besonderen Stellung der Verpächterin als Kirche Rechnung zu tragen.

Auszug aus dem Vertragsentwurf (Stand Oktober 2015):
Präambel
Auf Grund der besonderen Stellung der Verpächterin besteht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien dahingehend, dass die Nutzung des Vertragsgegenstandes im Rahmen des „multiplen Hauses“ nur unter Berücksichtigung der christlichen Werte erfolgen darf.
Das bedeutet, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die dem Charakter und der Würde des Gebäudes entsprechen. Die Belange der Verpächterin als Kirche sind bei der Nutzung stets zu berücksichtigen. Veranstaltungen mit kirchenfeindlichem Charakter, parteipolitische Veranstaltungen und Veranstaltungen, die den christlichen Werten, insbesondere der Menschenwürde, entgegenstehen, dürfen von der Pächterin und den Nachnutzern weder durchgeführt noch geduldet werden.

- Umbaurechte regeln.
Der Nutzer baut auf fremden Boden und muss daher umfangreiche Rechte zur Umgestaltung des Objekts zum „multiplen Haus“ erhalten.

- Nachnutzung regeln.
Die Nachnutzung wurde dem Grunde nach in der vorliegenden Vereinbarung geregelt und ist durch besondere Nachnutzerverträge inhaltlich auszugestalten. In diesen Verträgen stellen sich einige Rechtsfragen hinsichtlich der Umlagefähigkeit bestimmter Kosten, die sich mit der Zielsetzung und dem Konzept des „multiplen Hauses“ kongruent gestaltet werden müssen. Andererseits ist dabei der gesetzlich gesteckte Rahmen zu beachten.

- grundbuchrechtliche Absicherung.
Die Investition auf fremden Boden ohne Ausgleichspflicht des Verpächters führt zu einem erheblichen finanziellen Risiko für den Pächter. Denn der Nutzungsvertrag wirkt nur zwischen den Vertragsparteien, bindet aber bspw. einen Einzelrechtsnachfolger im Grundstückseigentum nicht. Daher ist, nicht zuletzt auch wegen fördermittelrechtlicher Regelungen, eine grundbuchmäßige Absicherung des schuldrechtlichen Nutzungsrechts zweckmäßig. Dies wird mit einem zweiten Vertrag umgesetzt.

- Beachtung kostenrelevanter Gesichtspunkte.
Grundbuchmäßige Regelung bedürfen der notariellen Beurkundung und verursachen entsprechende wertabhängige Kosten. Schon die Übernahme einer Verpflichtung, die zu einer Grundbucheintragung führt, ist beurkundungspflichtig. Daher erfolgte im vorliegenden Fall die Gestaltung über zwei Verträge.

Dr. Stephan Heinze weist darauf hin, dass es sich bei sämtlichen Vertragswerken um individuelle, nach den Bedürfnissen der Vertragsbeteiligten und unter Berücksichtigung spezifischer Subventionsrahmen erarbeiteter Dokumente handelt, die als geistiges Eigentum Schutz genießen.
Es kann von einer ungeprüften Verwendung solcher Dokumente im Rahmen anderer Projekte nur abgeraten werden.
Der Nutzungsvertrag verschafft der Gemeinde, die das Projekt des „Multiplen Hauses“ entwickelt, den rechtlich notwendigen Rahmen.

Vertragsentwurfsverfasser und
Ansprechpartner:
Dr. Stephan Heinze
heinze@rae-pgh.de

Projektbeteiligte Rechtsanwaltskanzlei:
Dr. Paust Günther Dr. Heinze
Rechtsanwälte PartmbB
Otto-von-Guericke-Straße 86a
39104 Magdeburg
0391 / 50 96 07-30
0391 / 50 96 07-60 (Telefax)
www.rae-pgh.de

Teil 4 Baustein 4 - Finanzierung und Ausbau regional

Ortstermine: **08. Juni 2015, 20. Oktober 2015**

4.1 Kurze Einführung

Nach der Bedarfsermittlung mit dem erarbeiteten Bedarfskatalog, der Gebäudeauswahl mit der Entscheidung zum Pfarrhaus als Multiples Haus, sowie der Klärung der organisatorischen und rechtlichen Voraussetzungen, war nun die Auseinandersetzung mit dem Gebäude und seiner Möglichkeiten wichtig.

Dem Büro rb architekten lag dazu eine Grundrissplanung für den Umbau des Pfarrhauses zu einem Wohnhaus vor. Daraus konnten Maßstäblichkeit und Dimension der Räume und des Gebäudes abgeleitet werden.

Bei der Konzepterstellung wendet das Büro rb architekten die „10 Regeln eines Multiplen Hauses“ an. Deren Einhaltung ist auch Bestandteil einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Gemeinde Ummendorf und dem Büro rb architekten (siehe Kap. 7.2), um die Qualität des Multiplen Hauses zu sichern.

Die wichtigsten Schritte in der weiteren Projektbearbeitung waren:

- die Gebäude- und Raumstruktur analysieren
- ein erstes Grobkonzept aufstellen
- die finanzielle Umsetzbarkeit prüfen.

4.2 Gebäudeanalyse

Das Pfarrhaus ist Bestandteil eines Gebäude-Ensembles und bildet mit den Nebengebäuden und dem Luthersaal eine abgeschlossene Hofsituation. Das Gebäude ist eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und frei stehend.

Es gibt zwei Eingänge, die zurzeit nicht behindertengerecht zugängig sind. Das erste Geschoss befindet sich im Hochparterre. Den Haupteingang erreicht man über eine Treppe mit sechs Stufen. Zum Pfarrhaus gehört ein kleiner Garten. Von diesem erreicht man das Haus ebenerdig.

Das Erdgeschoss hat eine Netto-Geschossfläche von ca. 200 m². Damit ist es groß genug, die Bedarfsangebote des Multiplen Hauses in dieser Etage aufzunehmen.

Die Raumstruktur ist kleinteilig. Es gibt zwei größere, nebeneinanderliegende Räume mit einer Fläche von jeweils ca. 29 m², drei mittlere Räume mit jeweils ca. 15 m² und zwei kleinere Räume mit jeweils ca. 11 m². Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss noch eine denkmalgeschützte Schwarzküche mit ca. 24 m². Die Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss werden erschlossen über einen zentralen, breiten Flur und einen kleineren Verbindungsgang zwischen Flur und Nebeneingang. Es gibt derzeit mehrere gefangene Räume.

4.3 Erstes Grobkonzept

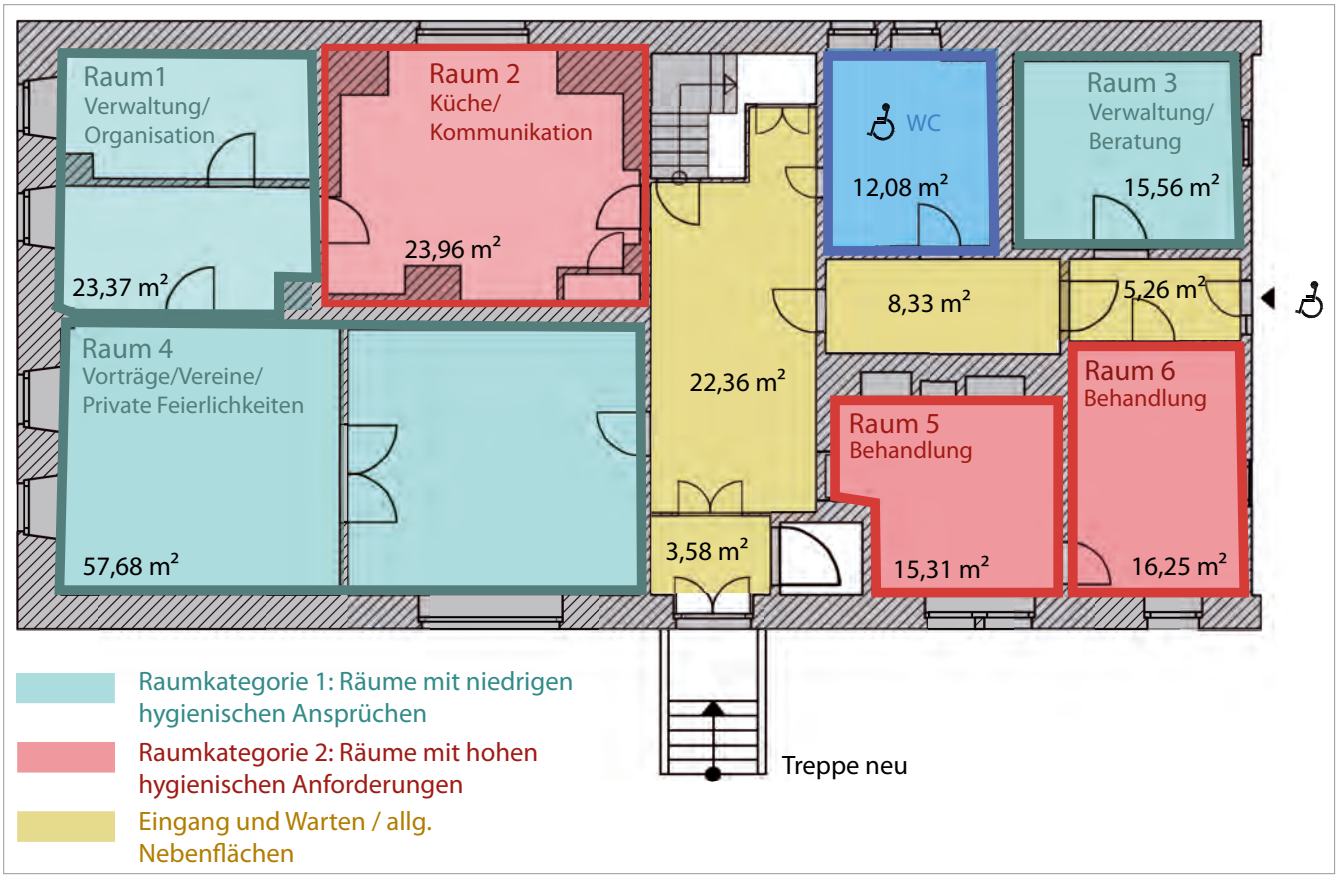
Auf der Grundlage der vorhandenen Raumstruktur und mit dem Ziel einer niedriginvestiven Sanierung wurde ein erstes Grobkonzept zur Umnutzung erarbeitet.

Dieses beinhaltet weitestgehend eine Übernahme der vorhandenen Raumstruktur und einen sanften Umbau. So sollen Türen geöffnet bzw. geschlossen oder Durchbrüche neu geschaffen werden. Die Wand zwischen den beiden großen Räumen kann entfernt oder durch eine mobile Trennwand ersetzt werden.

Insgesamt wurden sechs Raumeinheiten angelegt. Alle Raumeinheiten können einzeln genutzt werden. Es sind drei Raumeinheiten der *Raumkategorie 1* und drei Raumeinheiten der *Raumkategorie 2* vorgesehen.

Die Räume der *Raumkategorie 1* sind *Räume mit niedrigen hygienischen Anforderungen* für:

- z.B. Büroarbeiten, Verwaltungsarbeiten, Beratung (Raum 1 und Raum 3)
- z.B. Veranstaltungen, Versammlung, Vorträge, Feste und Familienfeiern (Raum 4)



Grobkonzept Pfarrhaus m.H., Stand Oktober 2015, Entwurf: rb architekten

Die Räume der *Raumkategorie 2* sind *Räume mit höheren hygienischen Anforderungen* für:

- z.B. medizinische Behandlung, Massage, Körperpflege/ Wellness (Raum 5 und Raum 6)
- z.B. Kochen, Treffen, Schaukochen (Raum 2)

Der Haupteingang bleibt als solcher erhalten. Der Nebeneingang muss zukünftig behindertengerecht erreichbar sein. Dafür wird der Zugang zum Garten rollstuhl-gerecht angelegt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Behinderten-WC für den täglichen Betrieb. Bei größeren Veranstaltungen kann das WC im Obergeschoss zugeschaltet werden.

Die Fußböden müssen so angepasst werden, dass alle Räume ebenerdig bzw. stufenlos zugängig sind.

Das Dachgeschoss sollte für Nutzungen reserviert und vorbereitet werden, die mit dem Multiplen Haus kompatibel sind z.B. einfache Unterkünfte für Pilgerer, (Rad-)Wanderer oder sonstige Gäste. Dabei darf keinesfalls eine Konkurrenz zum Gasthaus entstehen.

Das vorliegende Grobkonzept ist als ein erster Vorschlag zur Umnutzung des Pfarrhauses zu verstehen. Es dient als Diskussionsgrundlage für die Gespräche mit Gemeindemitgliedern, Behörden und Planern, aber auch als erstes Exposé für die Akquisition von Nutzern.

Für das endgültige Konzept sind die „10 Regeln eines Multiplen Hauses“ einzuhalten. Änderungen sind mit dem Büro rb architekten abzustimmen und zu begründen.

Die Umnutzung des Pfarrhauses muss als „Nutzungsänderung“ beantragt und genehmigt werden. Die Unterlagen dazu werden von einem Planungsbüro erstellt.

4.4 Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro

Als Planungsbüro wurde das Büro aris arts gmbh in Wanzleben beauftragt. Zur Abstimmung der wesentlichen Punkte des Konzeptes Multiples Haus und des Grobkonzeptes für das Pfarrhaus fand eine Beratung am 20. Oktober 2015 im Gemeindeamt der Verbandsgemeinde, in Eilsleben statt.

Teilnehmer:

Harald Hillmann	Verbandsgemeinde Obere Aller, SB Bauamt
Norman Aris	Architekturbüro aris arts gmbh, Wanzleben
Reinhard Falke	Gemeinde Ummendorf, Bürgermeister
Antje Flämig	Architekturbüro rb architekten, Leipzig

Da das Büro rb architekten ihren Auftrag „Konzepterstellung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum der Gemeinde Ummendorf“ zum 31. Oktober 2015 erfüllt, war es dem Büro wichtig, Informationen, Arbeitsstände und Unterlagen, die für die Durchführung des

Kontakt Planungsbüro:

Architekt
Norman Aris
aris arts gmbh
Vor dem Schlosstor 5
39164 Stadt Wanzleben / Börde

E-Mail: aris-arts-gmbh@t-online.de

Projektes wichtig sind, zu diskutieren bzw. zu übergeben.
Zu Beginn des Treffens wurden die wesentlichen Punkte des Konzeptes und der Idee „Multiples Haus“ sowie eines „Netzwerk Multipler Häuser“ durch Antje Flämig vom Büro rb architekten erläutert. Dabei wurde besonders auf die Einhaltung der 10 Regeln für das Multiple Haus als Bestandteil der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Büro rb architekten und der Gemeinde Ummendorf, und der damit verbundenen Qualitätssicherung hingewiesen.
Voraussetzung für die weitere Planung und für die Einreichung des Bauantrages (Unterschrift des Bauherrn) ist ein abgeschlossener Pachtvertrag. Der Pachtvertrag ist Teil des Nutzungsvertrages, welchen die Gemeinde mit der Kirchengemeinde abschließt. Wie Reinhard Falke bekannt gab, liegt der Nutzungsvertrag im Entwurf vor und soll am 19.11.2015 dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Pachtgegenstand wird das Pfarrhaus und der Pfarrgarten sein. Der Hof kann für die Zeit der Baumaßnahmen zur Anlieferung genutzt werden, steht allerdings später nicht für Parkplätze oder anderer Nutzung zur Verfügung. Klaus Kather ist für die Kirchengemeinde Ummendorf unterschriftsberechtigt und kann den Bauantrag unterschreiben. Die Betreuung der Baustelle übernimmt für die Gemeinde Erhard Pötzsch.

Als Heizungsanlage wird eine Fernwärmeheizung favorisiert. Die Leitung liegt auf der Straße an. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Biogasanlage im Dorf. Da mit einer hohen Auslastung des Multiplen Hauses in Ummendorf zu rechnen ist, wird derzeit davon ausgegangen, dass das Gebäude in der kühlen Jahreszeit permanent beheizt wird.

Aufgrund der vorliegenden Gutachten zum Bauzustand und der besonderen Ausstattung des Hauses mit Schauküche und Behandlungsstuhl ist mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen. Die Kostenkalkulation soll deshalb nach oben korrigiert werden.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht und die Baugenehmigung nicht gefährdet werden darf, ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt frühzeitig einzubeziehen.

Für den Beschluss des Pachtvertrages am 19.11.2015 soll die Bauleistungsbeschreibung vom Architekturbüro aris arts gmbh als Diskussionsgrundlage vorliegen.

Für den weiteren Projektablauf wird festgelegt:
- rb architekten wird weiterhin in wesentliche Entscheidungen einbezogen um die Zertifizierung als Multiples Haus nicht zu gefährden
- die Bauprotokolle werden ebenso zur Information an rb architekten verteilt
- als Termin für Baubesprechungen wird der Mittwoch, 14:00 Uhr favorisiert
- alle Informationen und ihr Austausch erfolgt per Email über Harald Hillmann, VG Obere Aller

Folgende Unterlagen wurden übergeben:
- Exposé
- Formular Regeln für das Multiple Haus als Bestandteil der Kooperationsvereinbarung

- Bedarfsauswertung für Ummendorf Stand 01/09/15
- Vorabzug Raumkonzept Erdgeschoss Pfarrhaus m.H.
- Vorabzug Raumkonzept Möblierung Erdgeschoss Pfarrhaus m.H.
- Kostenaufstellung Vorabzug – Gesamtbaukosten Pfarrhaus m.H. in Ummendorf

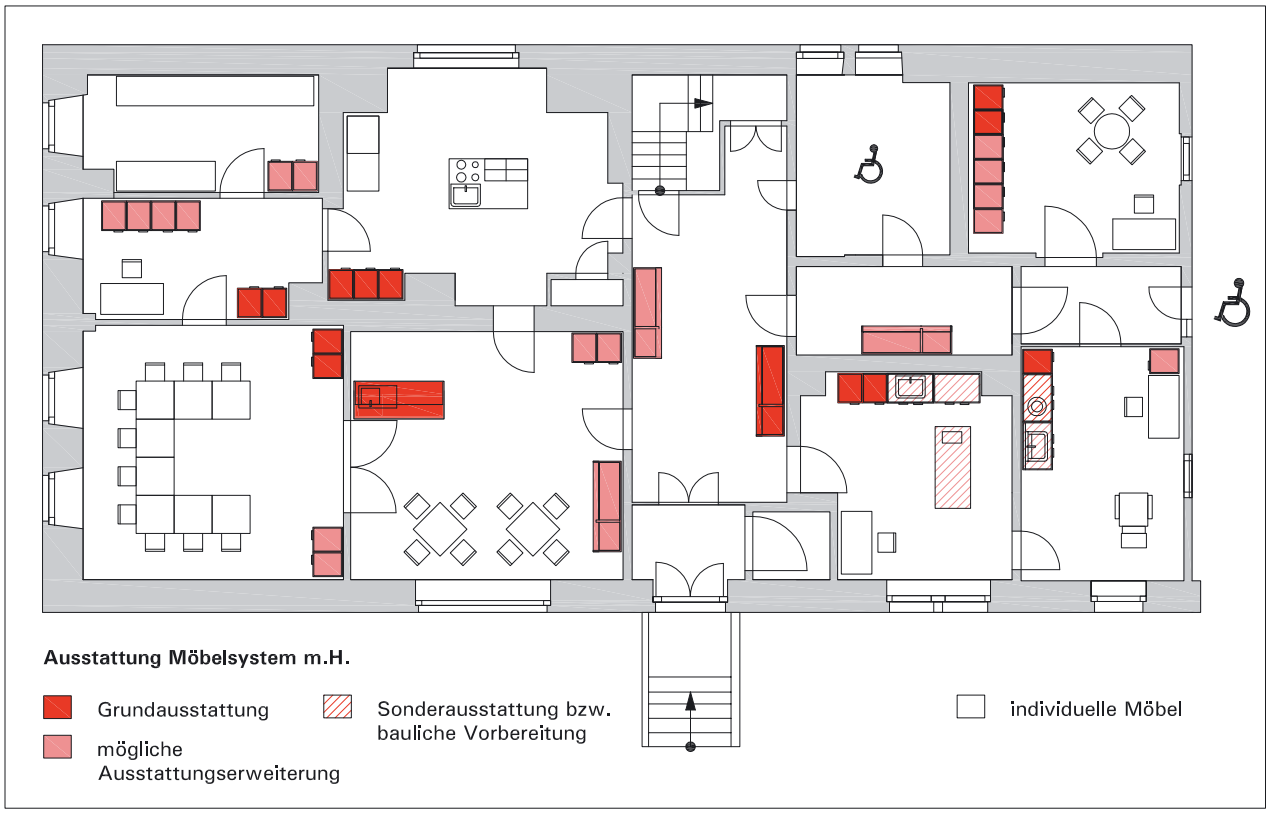
Hinweis: Bauliche, Rechtliche und Nutzer-Anforderungen je nach Nutzungsart sind beschrieben in der Publikation zum Forschungsbericht Jana Reichenbach-Behnisch: *Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom Demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“.*

Möbelsystem

Die Herstellung der Möbel aus dem Möbelsystem Schrank-Bank-Theke m.H., welches für die Multiplen Häuser entwickelt wurde, kann von einem Tischler aus der Region erfolgen. Bei der Auswahl des Behandlungsstuhls (Zahnarztstuhl) sollte die Zahnärztin hinzugezogen werden.

Hier sei noch einmal darauf hingewiesen, dass der Behandlungsstuhl von mehreren Nutzern in Anspruch genommen werden soll, z.B. Kosmetiker oder Podologe, um die Multifunktionalität des Raumes zu gewährleisten.

Der Tresen sollte im Veranstaltungsraum als Theke, vorzugsweise mit Wasseranschluss, dienen. Er ist dafür gedacht, dass er einerseits einen Kommunikationspunkt darstellt, andererseits für den Ausschank von Getränken genutzt werden kann.
Bei den Funktionsschränken ist zu beachten, dass sie einen Stromanschluss für Beleuchtung und gegebenenfalls für Steckdosen brauchen. Im Möbelentwurf sind Steckdosen nicht vorgesehen, können aber (z.B. im Friseurschrank) zusätzlich installiert werden.



Vorschlag Möblierung, Pfarrhaus m.H., Stand Oktober 2015, Entwurf: rb architekten

VORWEG GEHEN

Presseinformation

RWE SmartHome für Multiple Häuser

- Multifunktionale Räume bieten Dorfbewohnern Infrastruktur
- RWE Effizienz unterstützt Multiple Häuser mit smarter Hausautomatisierung
- Transparente Stromkosten

Ummendorf/Thallwitz-Lossatal, 4. September 2015

RWE Effizienz unterstützt die Gemeinde Ummendorf in Sachsen-Anhalt bei der Einrichtung eines Multiplen Hauses. Dort wird das ehemalige Pfarrhaus umgebaut und mit Geräten der Haussteuerung RWE SmartHome ausgestattet. Das Multiple Haus wird täglich wechselnde Angebote für die Ummendorfer bieten. Von dem Projekt profitiert insbesondere die ältere Dorfbevölkerung.

Das Konzept der Multiplen Häuser wurde vom Architekturbüro rb architekten aus Leipzig entwickelt. Es zielt darauf, die Nahversorgung, Lebensqualität und Dorfgemeinschaft in dünn besiedelten ländlichen Räumen zu erhalten oder wieder zu verbessern. Ob Arzt oder Physiotherapeut, Friseur oder Lebensmittelladen, Bankberatung und Kulturveranstaltungen, Vereinsheim oder Nachbarschaftstreff – mehrere Anbieter nutzen die Gebäude abwechselnd. Alles bleibt in Wohnortnähe verfügbar. So kompensieren Multiple Häuser den Verlust der Infrastruktur im Dorf. Für die Nutzer - Dienstleister und Gewerbetreibende - ist das Konzept attraktiv, weil sie Betriebskosten und Nutzungsentgelte untereinander teilen – ähnlich wie beim Carsharing.

Dabei ist auch Transparenz über die Energiekosten wichtig. Die smarte Technik von RWE visualisiert dafür den Stromverbrauch. So können unnötig hohe Verbräuche umgehend erkannt und vermieden werden. Weiter liefert die Ausleseeinheit RWE Power Control die Basis für eine klare Abrechnung, weil der Verbrauch einfach und exakt den einzelnen Nutzern des Multiplen Hauses zugeordnet werden kann. Gestern stellte RWE die praktische Technik potenziellen Nutzern in Ummendorf vor.

Von Anfang an unterstützt RWE Effizienz die Wiederbelebung des ländlichen Raums durch das Prinzip des Teilens: Schon im vergangenen Jahr beteiligte sich der Effizienzdienstleister aus Dortmund am Bauforschungsprojekt „Alte Dorfschule m.H. – Vom Leerstand zum Multiplen Haus“ in Mecklenburg-Vorpommern. Parallel zum Projekt in Ummendorf unterstützt RWE aktuell auch im neuen sächsischen Netzwerk „Thallwitz und Lossatal“ ein weiteres Multiples Haus. Mehr Informationen dazu gibt es unter www.multiples-haus.de.

RWE Effizienz GmbH | Kommunikation | Flamingoweg 1 | 44139 Dortmund | T +49 231 438-4848 | F +49 231 438-2105

VORWEG GEHEN

Presseinformation

Seite 2

Die smarte RWE-Technik
RWE SmartHome ist eine intelligente funkbasierte Haussteuerung, die im Handumdrehen für mehr Komfort, Sicherheit und Energie-Effizienz sorgt. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten, Licht, Heizung und elektrische Geräte ganz nach individuellem Bedarf zu steuern – selbstverständlich auch von unterwegs mit dem Smartphone. Das System umfasst heute schon über 20 Geräte und kann jederzeit um weitere Module ergänzt werden.

RWE SmartHome auf der IFA: 4. bis 9.9. in Berlin, Halle 6.2/Stand 108
Oder besuchen Sie uns an den Pressetagen, Mittwoch, 2. September und Donnerstag 3. September. Von 10 bis 18 Uhr präsentieren wir Ihnen unsere Neuheiten!

Das alte Pfarrhaus in Ummendorf wird Multiples Haus.

VORWEG GEHEN

Presseinformation

Seite 3

RWE SmartHome macht für jeden Nutzer Stromverbräuche sichtbar: Christiane Oppermann leitet einen Pflegedienst und zieht einmal im Monat mit ihrem Angebot ins Multiple Haus.

Kontakt

RWE Effizienz GmbH
Harald Fletcher
Leiter Kommunikation
T +49 231 438-48 40
M +49 173 2904149
harald.fletcher@rwe.com

Julika Gang
T +49 231 438-22 48
M +49 172 236 1312
julika.gang@rwe.com

Das Büro rb architekten in Leipzig beschäftigt sich mit dem „Aktivieren von Bestand“ in der Praxis und in der angewandten Bauforschung. Seit dem Start der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesbauministeriums 2006 publizieren die Architekten dort praxisorientierte Konzepte für ein kreatives Leerstandsmanagement. Ihre Idee „Multiples Haus“ gewann als „Netzwerk Daseinsvorsorge“ 2012 den LEADER-Landeswettbewerb in Mecklenburg-Vorpommern. Das Tapetenwerk in Leipzig – eine historische Fabrikanlage, welche die Architekten schrittweise und niedrigschwellig ausbauen – wurde in die Good-Practice-Datenbank der Netzwerkreihe „wieweiterarbeiten – Arbeitsorte der Zukunft“ der Bundesstiftung Baukultur aufgenommen. www.rbarchitekten-le.de, www.tapetenwerk.de, www.kreative-produktionsstaedte.de

VORWEG GEHEN

Presseinformation

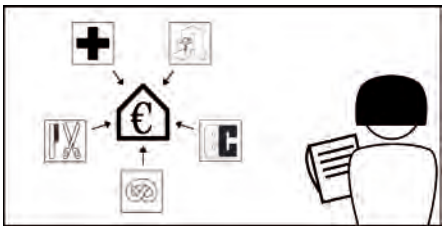
Seite 4

Die **RWE Effizienz GmbH** unterstützt Kunden dabei, Energie so effizient, sicher und klimaschonend wie möglich zu verwenden. Mit innovativen Ansätzen und neuen Produkten wie RWE SmartHome, Elektromobilität oder den hochmodernen Stromspeichern setzt RWE Effizienz dabei Standards. Weitere Fakten auf www.rwe-effizienz.com, www.rwe-mobility.com, www.rwe.de/smarthome und www.energiewelt.de.

Teil 5 Baustein 5 - Finanzierung und Bewirtschaftung regional

Ortstermine: **06. Juli 2015, 20. August 2015, 03. September 2015 (Nutzerworkshop)**

5.1 Kurze Einführung



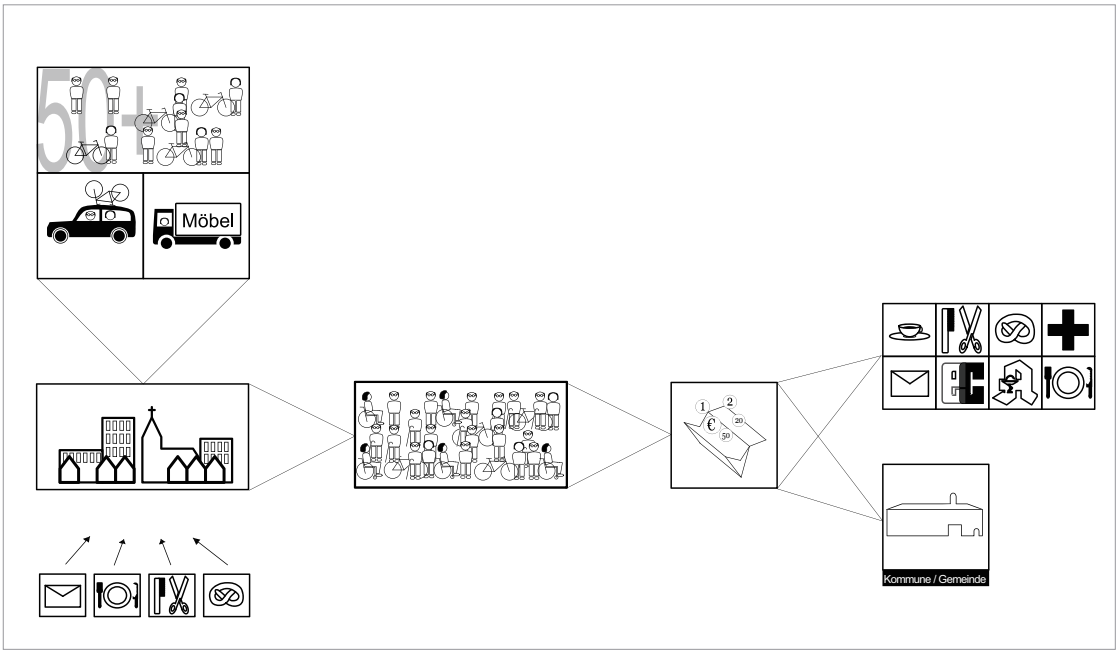
Das erklärte Ziel des Konzeptes - und deshalb von Beginn des Projektes an klar formuliert - ist :

Das Multiple Haus, hier Pfarrhaus m.H., soll wirtschaftlich erfolgreich betrieben werden und langfristig auf eigenen Füßen stehen.

Ein wesentlicher Teil des Projektes ist deshalb die Nutzersuche. Je mehr zahlende Nutzer im Pfarrhaus tätig sind, umso preiswerter können die Räume angeboten werden. Wenn das Haus gut genutzt wird, können gemeinnützige Aktivitäten und Angebote der Gemeindemitglieder durch kostenfreie Bereitstellung der Räume, unterstützt werden. Die Nutzerakquisition wird immer ein wichtiges Aufgabenfeld des Betreibers bleiben und sollte deshalb personalisiert werden.
Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Projektdurchführung und durch Einzelgespräche der Projektbeteiligten mit Leistungsanbietern und anderen Akteuren im Dorf wurden bereits in der frühen Phase der Bedarfsermittlung erste Nutzer für das Multiple Haus interessiert. Dieses geschah durch:

1. Pressemitteilung RWE (siehe linke Seite)
3. erster mdr-Fernsehbeitrag (gesendet am 15.04.2015, mdr um 11)
2. zweiter mdr-Fernsehbeitrag (gesendet am 04.09.2015, mdr um 11) inkl. Interview mit RWE

Als der Bedarfskatalog und ein Entwurf des Grobkonzeptes für das Pfarrhaus m.H. erarbeitet war, konnte man zukünftigen Nutzern erste konkrete Daten und Rahmenbedingungen für eine Tätigkeit im Multiplen Haus vorlegen. Für Anfang September wurde deshalb ein Nutzerworkshop geplant.



Entwicklung bei Zuzug, eigene Darstellung

Sponsor RWE - SMART Home

Zur übersichtlichen Betriebskosten-Abrechnung konnte RWE als Sponsor von Geräten für eine smarte Haustechnologie gewonnen werden. Anlässlich des Nutzerworkshops in Ummendorf waren RWE-Mitarbeiter extra angereist, um die Geräte offiziell an die Gemeinde zu übergeben und sie im Anschluss den Workshop-Teilnehmern zu erläutern. Außerdem standen sie am gleichen Tag auch dem mdr für einen Fernsehbeitrag zur Verfügung, um Ihre Technologie live im Pfarrhaus vorzuführen.

RWE - Mitarbeiter (Petra Mielke, Michael Thomas und Andreas Mitropoulos) übergeben stellvertretend für die Gemeinde Ummendorf die Geräte an Bürgermeister Reinhard Falke

Andreas Mitropoulos (RWE) erklärt mdr Redakteur Christoph-M. Püschel die Funktionsweise des SMART Meters, dem intelligenten Stromzähler.

Pressetermin MDR

Ein Team vom mdr war angereist, um sich für einen Fernsehbeitrag über das zukünftige Pfarrhaus m.H. zu informieren: von Jana Reichenbach-Behnisch wurden sie über das Konzept allgemein, von Reinhard

Herta Finke berichtet dem mdr-Team von früheren Zeiten in Ummendorf

Falke über die zukünftigen Nutzungen im Haus, von Christiane Oppermann über ihr spezielles Pflegeangebot im Haus und von Andreas Mitropoulos (RWE) über die Haustechnologie in Kenntnis gesetzt. Darüber hinaus kam auch Herta Finke, Bewohnerin von Ummendorfer, zu Wort und ihre Einschätzung zum Bedarf eines Multiplen Hauses in Ummendorf.

Bürgermeister Reinhard Falke wird zum zukünftigen Pfarrhaus m.H. interviewt.

Konzeptentwicklung zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum

Nutzer – Workshop

Termin: Donnerstag, 03. September 2015, 17:00 Uhr
Ort: Luthersaal, Wormsdorfer Straße 6, 39365 Ummendorf, Landkreis Börde

Im Rahmen des derzeit laufenden Projektes zur Aktivierung des Multiplen Hauses in Ummendorf sollen mit potenziellen Nutzern, engagierten Dorfbewohnern und anderen Entscheidungsträgern zukünftige Angebote im „Pfarrhaus m.H." diskutiert und über Rahmenbedingungen informiert werden.
Weitere Informationen zum Multiplen Haus siehe Exposé oder unter
www.multiples-haus.de

Tagesordnung:

Ab 16:30 Uhr	Ankunft und Eintrag in die Teilnehmerlisten Kaffee + Kuchen
17:00 – 17:05 Uhr	Begrüßung durch Reinhard Falke, Bürgermeister Gemeinde Ummendorf
17:05 – 17:20 Uhr	Vorstellung des Konzeptes „Multiples Haus" Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten
17:20 – 17:35 Uhr	Vorstellung des Konzeptes „Pfarrhaus m.H." Ummendorf inkl. Arbeitsstand zu Bedarfsauswertung & Grobkonzept Antje Flämig, rb architekten
17:35 – 17:45 Uhr	Vorstellung Arbeitsstand Bewirtschaftungskonzept Andreas Egon Holzer, M.A. Betriebswirtschaft, Bankkaufmann & Dozent für Kulturökonomie
17:45 – 18:05 Uhr	„Den Stromverbrauch richtig zuordnen mit RWE SmartHome Power Control" Michael Thomas und Andreas Mitropoulos, RWE Effizienz GmbH
18:05 – 18:15 Uhr	Allgemeine Fragen und Sammeln in den Arbeitsgruppen
18:15 – 19:15 Uhr	Diskussion in Arbeitsgruppen
19:15 – 19:30 Uhr	Vorstellung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen & Ausblick Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten Reinhard Falke, Bürgermeister Gemeinde Ummendorf
Ab ca. 19:30 Uhr	Wasser, Wein & (Fach-)Gespräche am Buffet

Copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig web www.rbarchitekten-le.de mail info(a)rbarchitekten-le.de fon 0341 4928236

5.2 Nutzerworkshop und Auswertung

Im Rahmen des Projektes zur Aktivierung des Multiplen Hauses in Ummendorf sollte mit potenziellen Nutzern, engagierten Dorfbewohnern und anderen Entscheidungsträgern zukünftige Angebote im „Pfarrhaus m.H.“ diskutiert werden. Zudem sollte über Rahmenbedingungen informiert werden. Nach einer kurzen Begrüßung durch Bürgermeister Reinhard Falke und einer Kurz-Vorstellung des Konzeptes „Multiples Haus“ für alle, die es noch nicht kannten, durch Jana Reichenbach-Behnisch folgte eine Darstellung des Arbeitsstandes des Konzeptes „Pfarrhaus m.H.“ inklusive der Vorstellung des Grobkonzeptes für den Grundriss, Nutzungskonzept sowie Website-Vorschlägen durch Antje Flämig. Im Anschluss daran stellte Andreas Egon Holzer, eine erste Übersicht zur Berechnung der Betriebskosten dar, um den Anwesenden zu verdeutlichen, welche Faktoren bei der Berechnung einer Nutzungsgebühr eine Rolle spielen und wie die Kosten sich bei höherer Belegung und im Netzwerk immer weiter minimieren können.
Im Anschluss daran stellte Andreas Mitropoulos das SmartHome Power Control System vor, dessen Geräte von RWE gesponsert wurden. Anhand des „Nutzerfragebogen Pfarrhaus m.H.“ konnten erste konkrete Nutzungen für das Multiple Haus angemeldet werden.

„Pfarrhaus m.H.“ - Multiples Haus in Ummendorf – Nutzer-Anfrage

Nutzergruppe:

medizinische Versorgung/ Dienstleistung und Körperpflege ☐
allgemeine Dienstleistungen, Beratungen ☐
Kommunikation, Kultur und Nachbarschaft ☐

Nutzer ..... Anschrift .....

.....

Kontakt .....

Ist ein Netzwerk Multipler Häuser geplant? Ja ☐ Nein ☐

In welchem Dorf möchten Sie Ihre Leistungen anbieten? Ummendorf ☐
(Mehrfachnennung möglich bzw. erwünscht!) ☐
☐
☐
☐

Welche Leistungen möchten Sie anbieten?

Leistung	Häufigkeit						Nutzungszeit			Dauer der Nutzung
	je Woche		je Monat		je Jahr		Vorm.	Nachm.	Abend	
	2 x	1 x	2 x	1 x	2 x	1 x				
Friseur		*x*					*x*			*3 h*
1.										
2.										
3.										
4.										

Bemerkungen: .....

.....

Brauchen Sie für die Leistung, die Sie anbieten, eine spezielle Ausstattung? Ja ☐ Nein ☐
Wenn ja, welche?

.....

.....

Welche Nutzungsgebühr können Sie maximal leisten? ..... €/ Stunde bzw. €/m²

Ausschnitt Blanco Nutzerfragebogen Pfarrhaus m.H., copyrigth rb architekten

STAND 05.10.2015

Beispielbelegungsplan WOCHE

Pfarrhaus m.H.

			RE1	RE2	RE3	RE4	RE5	RE6
MONTAG	Vormittags	8-9						
		9-10		PF		FP	KO	
		10-11		PF		FP	KO	
		11-12		IC		FP	KO	
	Nachmittags	14-15			HB			
		15-16		EV	HB			
		16-17		EV	HB			
		17-18			HB			
	Abends	19-20			SC			
		20-21			GR			
		21-22			GR			
		22-23			GR			

			RE1	RE2	RE3	RE4	RE5	RE6
DIENSTAG	Vormittags	8-9						
		9-10		PF		FP	KO	
		10-11		PF		FP	KO	
		11-12		IC		FP	KO	
	Nachmittags	14-15		SB				HB
		15-16		SB	KC			HB
		16-17						HB
		17-18						HB
	Abends	19-20			FS			
		20-21						
		21-22						
		22-23						

			RE1	RE2	RE3	RE4	RE5	RE6
MITTWOCH	Vormittags	8-9				AA		SK
		9-10		PF		AA	KO	SK
		10-11		PF		AA	KO	SK
		11-12		IC		AA	KO	SK
	Nachmittags	14-15		FH	HB			
		15-16		FH	HB			
		16-17		FH	HB			
		17-18		FH	HB			
	Abends	19-20			ST			
		20-21			KA			
		21-22			KA			
		22-23						

			RE1	RE2	RE3	RE4	RE5	RE6
DONNERSTAG	Vormittags	8-9			BB		ZA	BB
		9-10		PF	BB	FP	ZA	BB
		10-11		PF	BB	FP	ZA	BB
		11-12		IC	BB	FP	ZA	BB
	Nachmittags	14-15		SP	HB			
		15-16		SP	HB			
		16-17			HB			
		17-18			HB			
	Abends	19-20						
		20-21			KR			
		21-22			KR			
		22-23						

			RE1	RE2	RE3	RE4	RE5	RE6
FREITAG	Vormittags	8-9						
		9-10		PF		FP	KO	
		10-11		PF		FP	KO	
		11-12		IC		FP	KO	
	Nachmittags	14-15			HB			
		15-16			HB			
		16-17			HB			
		17-18			HB			
	Abends	19-20			BA			
		20-21			BA			
		21-22						
		22-23						

			RE1	RE2	RE3	RE4	RE5	RE6
SAMSTAG/SONNTAG	Vormittags	8-9						
		9-10			WK			WK
		10-11			WK			WK
		11-12						
	Nachmittags	14-15			FF			
		15-16			FF			
		16-17			FF			
		17-18			FF			
	Abends	19-20			GT			
		20-21			GT			
		21-22						
		22-23						

copyright rb architekten leipzig

Lützner Straße 91 - 04177 Leipzig

Tel. 0341 / 4928236

5.3 Erstes Nutzungskonzept

Mit den ausgefüllten Nutzerfragebögen und den angemeldeteten Nutzungen bei Bürgermeister Reinhard Falke konnte ein erster Belegungsplan als Beispiel aufgestellt werden, um nach dem Nutzerworkshop den Auslastungsgrad im Multiplen Haus zu verdeutlichen.

Legende / Erläuterung:

täglich/wöchentlich stattfindene Nutzungen in Raumeinheit 1, 2 oder 3
RE1 - Verwaltung/Organisation
RE2 - Verwaltung / Beratung
RE3 - Vorträge/Vereine/Private Feierlichkeiten

monatlich stattfindene Nutzungen in Raumeinheit 1, 2 oder 3
RE1 - Verwaltung/Organisation
RE2 - Verwaltung / Beratung
RE3 - Vorträge/Vereine/Private Feierlichkeiten

täglich/wöchentlich stattfindene Nutzungen in Raumeinheit 4, 5 oder 6
RE4 - Behandlung
RE5 - Behandlung
RE6 - Küche/Kommunikation

monatlich stattfindene Nutzungen in Raumeinheit 4, 5 oder 6
RE4 - Behandlung
RE5 - Behandlung
RE6 - Küche/Kommunikation

angemeldete Nutzungen / Abkürzungen:

PF	tägl. Sprechstunde Pfarrer
FH	mtl. Ev. Frauenhilfe
SP	mtl. Schwesternsprechstunde Op.
HB	tägl. Hortbetreuung
SC	wöchentl. Seniorenchor
BB	mtl. Babybrunch
KA	mtl. Kinoabend
KR	mtl. Sitzung Kirchengemeinderat
IC	tägl. Internetcafé
FS	wöchentl. Fotoshooting
ST	wöchentl. Seniorentanz
GT	mtl. Gesellschaftstanz
SB	Sozialberatung

FP	tägl. Fußpflege
KO	tägl. Kosmetik
AA	wöchentl. Sprechstunde Dr. Herbst
ZA	wöchentl. Sprechstunde Dr. Heinze
HB	wöchentl. Hortbetreeung
SK	wöchentl. Schaukochen
BB	mtl. Babybrunch
KC	mtl. Kinderchor
BA	mtl. Bibelabend
WK	mtl. Sonntags/Wochenendcafé
GR	mtl. Gemeinderatsitzung
FF	mtl. private Feiern
EV	mtl. Ehrenamtsvermittlung

5.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung Pfarrhaus m.H.

Wirtschaftlichkeitsprüfung

für das Pfarrhaus m.H. In der Wormser Straße 6 in 39965 Ummendorf
(Verbandsgemeinde Obere Aller im Landkreis Börde/Sachsen-Anhalt)
erstellt von: Andreas Egon Holzer, M.A. (Dozent für Kulturökonomie & Bankkaufmann)
im Auftrag von rb architekten, Lützner Straße 91, 04177 Leipzig

Datum: 26. Oktober 2015

Aus ökonomischer Perspektive besteht das Anliegen bei der Installation des Multiplen Hauses, dass sich das Multiple Haus durch eigene Einnahmen kostendeckend selbst tragen kann und in diesem Sinne zukunftsfähig ist. Die hier vorliegende Wirtschaftlichkeitsprüfung dient als erste Hilfestellung für eine aus der Kostensicht ökonomisch notwendige Preisfindung in Bezug auf künftige Nutzungsentgelte.

Das betriebswirtschaftliche Gutachten nimmt zunächst eine Identifikation von anrechenbaren Kostenquellen vor und definiert ihre Ausmaße auf Grund der aktuellen Datenlage und bei verschiedenen Auslastungsgraden (Kapitel 1-4). Anschließend wird die Berechnungsweise einer möglichen Kostenkalkulation bei verschiedenen Auslastungsgraden thematisiert. Dabei wird auf die Effekte hoher Auslastungsgrade eingegangen und die durchschnittlichen Kosten für Quadratmeter und Nutzerstunde vorgenommen (Kapitel 5). An einem konkreten Beispiel werden zudem Handlungsoptionen im Umgang mit den Kosten der Gemeinschaftsflächen vorgestellt Kapitel 5.6.). Im Folgenden wird die Einnahmesituation bei variierenden Nutzungsentgelten und deren jeweiligen Effekten analysiert (Kapitel 6). Im abschließenden Fazit werden die einzelnen Ergebnisse zusammengefasst und im Hinblick auf die pragmatische Umsetzung beleuchtet (Kapitel 7).

Auf Grund des aktuellen Planungsstandes beruhen einige Beträge auf Schätzungswerten. Im Sinne einer vorsichtigen Kalkulation wird hier von einem *worst case*- Szenario ausgegangen und die entsprechenden Kostenpunkte möglichst hoch angesetzt bzw. stets aufgerundet. Die Berechnungsgrundlagen der ermittelten Daten sowie ihre Quellen werden durch die Erläuterungen in den Endnoten transparent gehalten.

Lokaler Mietspiegel
Nach Informationen der Kreisverwaltung Obere Aller[1], bewegen sich die monatlichen Quadratmeterpreise in der Verbandsregion erfahrungsgemäß im Spektrum von €3,90 bis €5,60. Im Ort Ummendorf selbst werden die gegenwärtigen Mietpreise auf ca. €4,40 bis €4,50 beziffert.

Gebäude-Steckbrief
Das Multiple Haus Pfarrhaus m.H. umfasst eine Nutzfläche von 203,74 qm. Hiervon entfallen circa 51,61 qm auf gemeinschaftlich nutzbare Flächen (WC, Flur, Aufenthaltsraum). Die übrigen 152,13 qm verteilen sich auf sechs unterschiedliche große Raumeinheiten (RE) mit unterscheidbaren Qualitäten hinsichtlich der hygienischen Anforderungen.

Die im Folgenden berechneten Nutzungsentgelte gehen von Durchschnittswerten aus und beruhen auf der fiktiven Annahme, dass alle Räume gleich groß, gleichzeitig gleichmäßig ausgelastet und in gleichem Ausmaß kostenintensiv seien. Die durchschnittliche Raumgröße liegt bei 25,36 qm. Hinzukommt ein durchschnittlicher Anteil von 8,60 qm an den Gemeinschaftsflächen. Eine fiktive, durchschnittliche Nutzerstunde beansprucht somit 33,955 qm.

1. Aufstellung der Gesamtbaukosten

Kostengruppen	Nettobetrag	MWST (19%)	Bruttobetrag
100 Grundstück	0,00 €	0,00 €	0,00 €
200 Herrichten	0,00 €	0,00 €	0,00 €
300 Baukonstruktion	189.075,63 €	35.924,37 €	225.000,00 €
400 Techn. Anlagen	54.621,85 €	10.378,15 €	65.000,00 €
500 Außenanlagen	13.865,55 €	2.634,55 €	16.500,00 €
600 Ausstattung	44.537,82 €	8.462,18 €	53.000,00 €
700 Baunebenkosten	62.555,73 €	11.885,58 €	74.441,31 €
Summe	**364.656,58 €**	**69.284,73 €**	**433.941,31[2] €**

Hinweis: Kostenschätzung laut Herrn Harald Hillmann (Verbandsgemeinde Obere Aller).

2. Finanzierungsplan

Gesamtkosten Brutto (aufgerundet)	**434.000,00 €**
Geplante LEADER Förderung (75% auf Nettobetrag)[3]	273.492,44 €
Ko-Finanzierung Gemeinde	0,00 €
Eigenanteil	160.507,56 €

Hinweis: Kostenplanung von Herrn Falke, BM Ummendorf und Frau Hosang, VG Obere Aller, Sachgebiet Bau.

3. Laufende Aufwendungen (100 Prozent Auslastung)

Bei den laufenden Aufwendungen wird unterschieden zwischen fest anfallenden Kosten, welche unabhängig von der tatsächlichen Nutzung anfallen (Kapital- & Bewirtschaftungskosten) und nutzungsabhängigen Kosten, die sich mit dem Auslastungsgrad verändern (Personal- & Betriebskosten). Im Falle einer Vollauslastung stellt sich die Kostensituation zusammengefasst folgendermaßen dar:

Laufende Aufwendungen	Jährlich	Monatlich	
3.1. Kapitalkosten	6.420,31 €	535,03 €	(Unabhängig von Nutzung)
3.2. Bewirtschaftungskosten	6.731,87 €	560,99 €	(Unabhängig von Nutzung)
3.3. Betriebskosten	5.915,00 €	492,92 €	(Nutzungsabhängig)
3.4. Personalkosten	13.560,00 €	1.130,00 €	(Nutzungsabhängig)
Gesamt	**32.627,18 €**	**2.718,94 €**	

Hinweis: Zusammenfassung durch den Verfasser.

3.1 Kapitalkosten (Unabhängig von Nutzung)

Kostenarten	Jährlich	Monatlich
Eigenkapitalverzinsung[4]	6.420,31 €	535,03 €
Fremdkapitalzins	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme	**6.420,31 €**	**535,03 €**

3.2 Bewirtschaftungskosten (Unabhängig von Nutzung)

Kostenarten	Jährlich	Monatlich
Verwaltungskosten[5]	279,35 €	23,28 €
Instandhaltungskosten[6]	1.662,52 €	138,54 €
Abschreibungen[7]	4.790,00 €	399,17 €
Gesamtkosten	**6.731,87 €**	**560,99 €**

3.3 Betriebskosten (100 Prozent-Auslastung)

Kostenarten	Fixkosten	Verbrauchskosten	Jährlich	Monatlich
Grundsteuer[8]	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Hauswartung[9] (inkl. Garten & Ungeziefer)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Straßenreinigung[10]	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Schornsteinfeger[11]	80,00 €	0,00 €	80,00 €	6,67 €
Antenne/Breitband[12]	420,00 €	0,00 €	420,00 €	35,00 €
Müllentsorgung[13]	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Versicherungen[14]	600,00 €	0,00 €	600,00 €	50,00 €
Wartung technische Anlagen	100,00 €	0,00 €	100,00 €	8,34 €
Kabel/Internet[15]	600,00 €	0,00 €	600,00 €	50,00 €
Heizkosten/Warmwasser[16]	555,00 €	*1.295,00 €*	1.850,00 €	154,17 €
Strom/Beleuchtung[17]	100,00 €	*1.215,00 €*	1.315,00 €	109,58 €
Wasser/Abwasser[18]	200,00 €	*750,00 €*	950,00 €	79,17 €
(Verbrauchskosten/Monat)	---	---	---	*(271,67 €)*[19]
(Fixkosten/Monat)	---	---	---	(221,25 €)[20]
Gesamtkosten	**2.655,00 €**	***3260,00 €***	**5.915,00 €**[21]	**492,92 €**

3.4 Personalkosten (100 Prozent-Auslastung)

Kostenarten	Fixkosten	Nutzungskosten	Jährlich	Monatlich
Personal Reinigung[22]	0,00 €	8.160,00 €	8.160,00 €	680,00 €
Personal Leitung[23]	1.350,00 €	4.050,00 €	5.400,00 €	450,00 €
(Nutzungskosten/Monat)				*(1.017,50 €)*[24]
(Fixkosten/Monat)				(112,50 €)[25]
Gesamtkosten	**1.350,00 €**	***12.210,00 €***	**13.560,00 €**	**1130**

3.5. Identifikation der Kostenverursacher & Zuordnung der Kosten

Das Multiple Haus ist für die Nutzung durch unterschiedliche Branchen konzipiert. Deren Tätigkeiten bringen **unterschiedliche Energieaufwendungen** - zum Beispiel in Form von Strom, Heizung und Wasser - mit sich. Mittels einer technischen Einrichtung, welche im Pfarrhaus seitens der RWE Effizienz GmbH installiert werden soll, ist eine minutengenaue Zurechnung auf die jeweils Nutzenden problemlos möglich. Unterschiedlich **kostenintensiv** sind zudem die **hygienischen Anforderungen** in einzelnen Branchen. Besonders im medizinischen Bereich wird beispielsweise der Reinigungsbedarf vergleichsweise hoch ausfallen. Hier ist eine Entscheidung von Nöten, wie die Zurechnung erfolgen soll. Entsprechende alternative Vorschläge werden in Kap. 5.5 thematisiert.

4. Berechnung der Kostenmiete

Auszug: „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).“

4.1 Berechnung der Kostenmiete **mit** Gesamtkostenansatz (unabhängig von Nutzung)

Gesamtkosten		**Finanzierung**	
Grundstück	0,00 €	Eigenkapital	160.507,56 €
Baukosten	434.000,00 €	Bankdarlehen	0,00 €
		Förderung	273.492,44 €
Summe	**434.000,00 €**	**Summe**	**434.000,00 €**

lfd. Aufwendungen		**lfd. Erträge**	
Kapitalkosten		Summe lfd. Aufwendungen	13.420,59 €
- EK-Zins (4 %)	6.420,31 €	Jährlich	13.420,59 €
- FK-Zins (Bankdarlehen 3 %)[26]	0,00 €	**Kostenmiete monatlich[27]**	**1.118,39 €**
		pro Quadratmeter[28]	5,49 €
Bewirtschaftungskosten			
• Verwaltungskosten	279,35 €	**Ergebnis/Kostenmiete p. m²**	**5,49 €**
• Instandhaltungskosten	1.662,52 €		
• Abschreibungen			
- 1 % Baukosten[29]	4.340,00 €		
- 3 % Heizungskosten[30]	0,00 €		
- 3 % Einbauküche[31]	450,00 €		
- 9 % Antenne/Internet[32]	0,00 €		
Zwischensumme (98 %)	13.152,18 €		
Mietausfallwagnis (2 %)[33]	268,41 €		
Summe	**13.420,59 €**		

Hinweis: Aufstellung durch den Verfasser beruhend auf dem Informationsstand am 26.10.2015.

4.2 Berechnung der Kostenmiete **ohne** Gesamtkostenansatz (unabhängig von Nutzung)

Gesamtkosten		**Finanzierung**	
Grundstück	0,00 €	Eigenkapital	160.507,56 €
Baukosten	434.000,00 €	Bankdarlehen	0,00 €
		Förderung	273.492,44 €
Summe	**434.000,00 €**	**Summe**	**434.000,00 €**

lfd. Aufwendungen		**lfd. Erträge**	
Kapitalkosten	0,00 €	Summe lfd. Aufwendungen	6.869,26 €
- EK-Zins (4 %)	0,00 €	Jährlich	6.869,26 €
- FK-Zins (Bankdarlehen 3 %)	0,00 €	**Kostenmiete monatlich**	**547,44 €**
		pro Quadratmeter	2,81 €
Bewirtschaftungskosten			
• Verwaltungskosten	279,35 €	**Ergebnis/Kostenmiete p. m²**	**2,81 €**
• Instandhaltungskosten	1.662,52 €		
• Abschreibungen			
- 1 % Baukosten	4.340,00 €		
- 3 % Heizungskosten	0,00 €		
- 3 % Einbauküche	450,00 €		
- 9 % Antenne/Internet	0,00 €		
Zwischensumme (98 %)	6.731,87 €		
Mietausfallwagnis (2 %)	137,89 €		
Summe	**6.869,26 €**		

Hinweis: Aufstellung durch den Verfasser beruhend auf dem Informationsstand am 26.10.2015.

4.3 Vergleich Kostenmieten

Die Entscheidung, ob ein Anrechnen der Kapitalkosten erfolgen soll, bewirkt folgende Unterschiede:

Kostenmiete mit Gesamtkostenansatz	Kostenmiete ohne Gesamtkostenansatz
1.118,39 € | 5,49 €/qm	547,44 € | 2,81/qm
Differenz = 429,05 € | 2,68 €/qm	

4.4. Gesamtkosten bei Vollauslastung

Bezeichnung	Kostenmiete mit Gesamtkostenansatz (100%)	Kostenmiete ohne Gesamtkostenansatz (100%)
Kostenmiete monatlich	1.118,39 €	547,44 €
Betriebskosten monatlich	492,92 €	492,92 €
Personalkosten Reinigung	680,00 €	680,00 €
Personalkosten Leitung	450,00 €	450,00 €
Gesamtkosten monatlich	2.741,31 €	2.170,36 €
Kalkulation 100 % (1440 NSt.)[34]	1,91 €	1,51 €
· Davon Anteil Kostenmiete [35]	0,78 €	0,38 €
Kosten pro qm (203,73 qm)	13,46 €	10,66 €
· Davon Anteil Kostenmiete	5,49 €	2.81 €

5. Kalkulation der Miete & Nutzungsgebühr nach Auslastungsgraden

Das Pfarrhaus m.H. umfasst sechs Raumeinheiten (RE), die pro Tag jeweils für 12 Nutzerstunden (NSt.) buchbar sind. Wenn man die Belegung an Wochenenden vorerst aus der Berechnung ausklammert, ergibt sich eine monatliche Kapazität von insgesamt 1440 Nutzerstunden (20 Werktage) bei Vollauslastung.

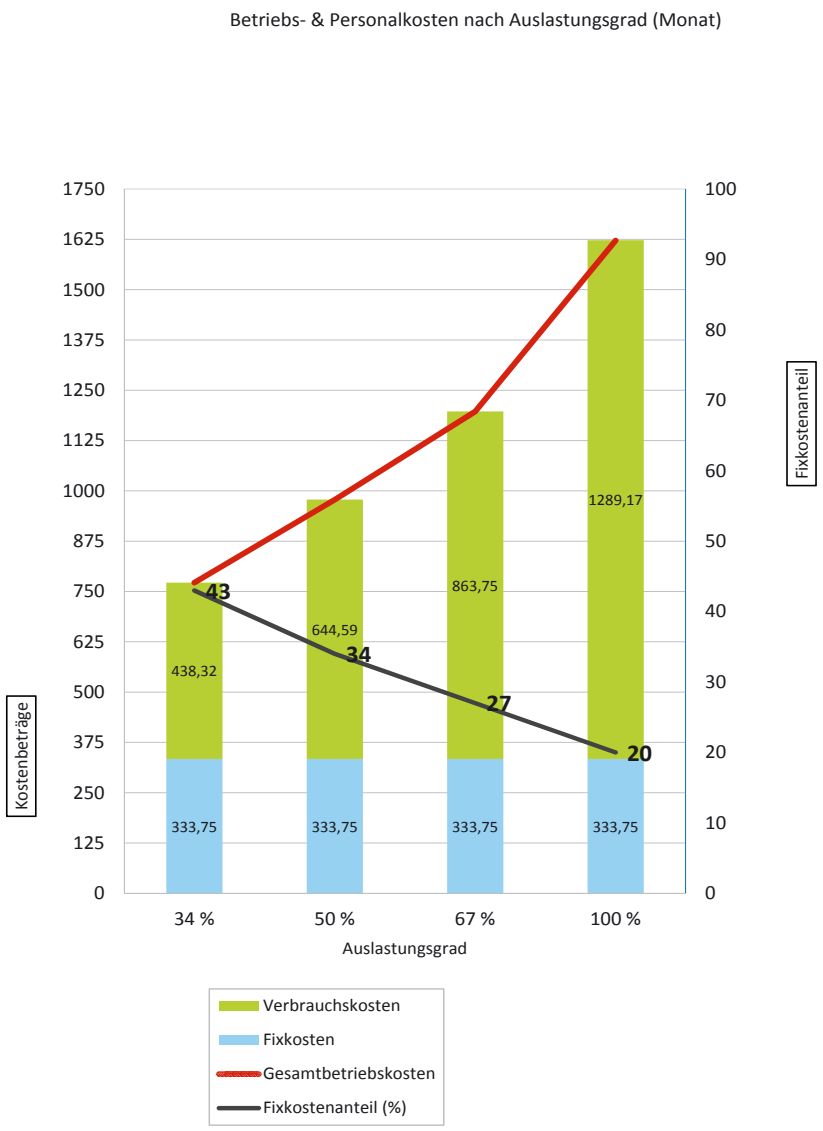
5.1 Kostendegression bei höherer Auslastung (Monat)[36]

Bei steigender Auslastung können die fixen Kostenanteile aus den nutzungsabhängigen Kosten auf mehr Nutzungseinheiten umgelegt werden, so dass sich der Fixkostenanteil pro Nutzungseinheit reduziert. Gleiches gilt für die fixen Beträge der Kostenmiete (siehe 4.1. & 4.2.). Ein höherer Auslastungsgrad wirkt somit kostenreduzierend im Hinblick auf die einzelne Nutzerstunde.

Auslastung	34% (480 NSt.)	50% (720 NSt.)	67% (960 NSt.)	100% (1440 NSt.)
Betriebs- & Personalkosten (Monat)	772,07 €	978,34 €	1.197,50 €	1.622,92 €
Fixkostenanteil	43,23 %	34,11 %	27,87 %	20,56 %
Fixkosten je Nst.	0,70 €	0,46 €	0,35 €	0,23 €

Seite 8

5.2. Betriebs- & Personalkosten nach Auslastungsgrad



5.3 Berechnung der kostenbasierten Nutzungsgebühr (€/NSt.)

Die folgenden Berechnungen erfolgen mit den eingangs beschriebenen und fiktiven Annahmen, dass die Raumgröße, die Nutzungsintensität und die Kostenintensität bei allen Räumen gleich seien. Die hier ersichtliche Reduktion der notwendigen Nutzungsentgelte bei zunehmender Auslastung liegt in der eben erwähnten Kostendegression begründet (siehe 5.1.).

Bezeichnung	**Kostenmiete** mit Gesamtkostenansatz (34 % | 50 %)	**Kostenmiete** ohne Gesamtkostenansatz (34 % | 50 %)
Kostenmiete monatlich	1.118,39 €	547,44 €
Betriebskosten monatlich	313,62 € | 357,09 €	313,62 € | 357,09 €
Personalkosten Reinigung	231,20 € | 340,00 €	231,20 € | 340,00 €
Personalkosten Leitung	227,25 € | 281,25 €	227,25 € | 281,25 €
Gesamtkosten monatlich	1.890,46 € | 2.096,73 €	1.319,51 € | 1.525,78 €
Kalkulation 34 % (480 NSt.)	3,94 €	2,75 €
Kalkulation 50 % (720 NSt.)	2,92 €	2,12 €
Kalkulation 100 % (1440 NSt.)	1,91 €	1,51 €

Hinweis: Aufstellung durch Verfasser.

5.4 Kosten pro Quadratmeter

Bezeichnung	**Kostenmiete** mit Gesamtkostenansatz (34 % | 50 %)	**Kostenmiete** ohne Gesamtkostenansatz (34 % | 50 %)

5.4.1 Kosten pro Quadratmeter/ Monat[37]

Gesamtkosten monatlich	1.890,46 € | 2.096,73 €	1.319,51 € | 1.525,78 €
Kalkulation 34%	9,28 €	6,48 €
Kalkulation 50 %	10,30 €	7,49 €
Kalkulation 100% (siehe 4.4.)	13,46 €	10,66 €

5.4.2 Kosten je Quadratmeter & Nutzerstunde (Nst./qm)[38]

Gesamtkosten monatlich	1.890,46 € | 2.096,73 €	1.319,51 € | 1.525,78 €
Kalkulation 34% (80 Nst.)	0,1160 €	0,0810 €
Kalkulation 50 % (120 Nst.)	0,0858 €	0,0624 €
Kalkulation 100% (240 Nst.)	0,0560 €	0,0444 €

5.5 Beispiel Raumeinheit 4 (Behandlung)

Dieses Beispiel mag als Hilfestellung für die Entscheidung im Umgang mit **gemeinschaftlich nutzbaren Räumen** (Aufenthaltsraum, WC, Küche etc.) und deren Kostenaufwand dienen. Die Frage ist, auf welche Weise deren Kosten auf die einzelnen Nutzer umgelegt werden. Als Handlungsoptionen wird einerseits die S*olidarische Zurechnung* per Raumeinheit (RE) vorgeschlagen. Alternativ wäre eine *Relationale Zurechnung* möglich, in welcher die Raumgröße der jeweils genutzten Raumeinheit im Vergleich zu den anderen Raumgrößen als Ausgangspunkt genommen wird.

Im nachfolgenden Beispiel werden exemplarisch die konkreten Kosten für einen einzelnen Raume sowie die Zurechnung der gemeinschaftlich nutzbaren Fläche mit beiden Alternativen thematisiert. Die Berechnungsweise kann für jeden anderen Raum wiederholt werden. Aus Kapazitätsgründen sei hier nur ein Raum aufgeführt. Bei den Ergebnissen ist dringend zu beachten, dass hier von einer gleichmäßigen Auslastung und Kostenintensität aller sechs Räume ausgegangen wird. Dieses Szenario wird sich in der Praxis mutmaßlich nicht ergeben.

5.5.1. Solidarische Zurechnung

Die *Solidarische Zurechnung* meint das gleichmäßige Verteilen der Gemeinschaftsflächen-Kosten auf alle sechs nutzbaren Raumeinheiten (RE). Der Raumanteil an den Gemeinschaftsflächen beträgt für jeden Raum 8,60 qm.

Nutzungsdauer	1 Stunde[39] (1 NSt.)	4 Stunden (1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume[40] (1 NSt. | 1 NE)	Gesamtsumme (1 NSt. | 1 NE)
Kalkulation 34 %	1,78 €	7,11 €	1,00 € | 4,00 €	2,78 € | 11,11€
Kalkulation 50 %	1,32 €	5,26 €	0,74 € | 2,96 €	2,06 € | 8,22 €
Kalkulation 100 %	0,86 €	3,43 €	0,49 € | 1,93 €	1,35 € | 5,36 €

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

5.5.2. Relationale Zurechnung

Die *Relationale Zurechnung* meint, dass der prozentuale Anteil der Raumeinheit (RE) an der Gesamtfläche der Raumeinheiten als Maßstab für die Verteilung der Kosten genommen wird. Die Größe des Behandlungsraums beträgt 15,31 qm und damit 10,68 Prozent der Gesamtfläche aller Raumeinheiten. Die Gemeinschaftsräume nehmen circa 51,61 qm Fläche ein. Davon 10,68 Prozent entsprechen einem relativen Anteil von 5,51 qm.

Nutzungsdauer	1 Stunde (1 NSt.)	4 Stunden (1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume[41] (1 NSt. | 1 NE)	Gesamtsumme (1 NSt. | 1 NE)
Kalkulation 34 %	1,78 €	7,11 €	0,64 € | 2,56 €	2,42 € | 9,67 €
Kalkulation 50 %	1,32 €	5,26 €	0,48 € | 1,90 €	1,80 € | 7,16 €
Kalkulation 100 %	0,86 €	3,43 €	0,31 € | 1,24 €	1,17 € | 4,67 €

5.5.2.1. Berechnungsgrundlage Relationale Zurechnung

Raumeinheit (RE)	Quadratmeter RE	Anteil Summe qm alle REs	Anteil an Gemeinschaftsflächen (qm)
RE1 (Archiv)	23,37 qm	15,36 %	7,93 qm
RE2 (Verwaltung 2)	15,56 qm	10,23 %	5,28 qm
RE3 (Kommunikation)	57,68 qm	37,9 %	19,57 qm
RE4 Behandlung	15,31 qm	10,06 %	5,19 qm
RE5 Behandlung	16,25 qm	10,68 %	5,51 qm
RE6 Küche	23,96 qm	15,75 %	8,13 qm
Summen	**152,13 qm**	**100 %**	**51,61 qm**

5.6. Zwischenfazit Berechnung Nutzerstunde

Sowohl die *Solidarische Zurechnung* als auch die *Relationale Zurechnung* führen zu notwendigen Nutzungsentgeltwerten unterhalb der in 5.3. dargelegten durchschnittlichen Kosten je Nutzerstunde. Die Differenzen liegen zum einen darin begründet, dass die Raumeinheit 4 (Behandlung) deutlich weniger Fläche bietet als der fiktive Durchschnittsraum (15,31 qm statt 25,355 qm). Im Falle der Relationalen Zurechnung wird diese Tendenz dahingehend verschärft, insofern der prozentuale Anteil an der Gemeinschaftsfläche mit 10,68 Prozent unter dem Durchschnittswert von 16,67 Prozent liegt. Zeigt sich in der Praxis, dass kleinere Räume deutlich häufiger in Anspruch genommen werden, so gefährdet eine auf die genauen Quadratmeter bezogene Berechnungsweise absehbar den Erhalt des Multiplen Haus. Der Deckungsbeitrag zu den fixen Kosten wird in solch einem Szenario unzureichend gedeckt. Erschwerend kommt hinzu, dass ein Behandlungsraum - aus der Durchschnittsperspektive betrachtet – einen erhöhten Reinigungsbedarf aufweist.

Solidarisch

Nutzungsdauer	Gesamtsumme (1 NSt. | 1 NE)
Kalkulation 34 %	2,42 € | 9,67 €
Kalkulation 50 %	1,80 € | 7,16 €
Kalkulation 100 %	1,17 € | 4,67 €

Relational

Nutzungsdauer	Gesamtsumme (1 NSt. | 1 NE)
Kalkulation 34 %	2,78 € | 11,11€
Kalkulation 50 %	2,06 € | 8,22 €
Kalkulation 100 %	1,35 € | 5,36 €

Fiktive Durchschnitts-Raumeinheit

Nutzungsdauer	Gesamtsumme (1 NSt. | 1 NE)
Kalkulation 34 %	3,94 € | 15,76 €
Kalkulation 50 %	2,92 € | 11,66 €
Kalkulation 100 %	1,91 € | 7,61 €

6. Analyse der Erträge

6.1 Auswertung Gesamteinnahmen (Gegenrechnung)

Zur Reduktion der Komplexität wird im Folgenden lediglich mit dem Gesamtkostenansatz gerechnet. Die angeführten Tabellen stellen lediglich eine Gegenrechnung mit den Daten aus den Durchschnittswerten (Kapitel 5.3) sowie den dort aufgeführten, ökonomisch notwendigen Nutzungsgebühren dar.

Auslastung	34 % (480 NS)	50 % (720 NS)
Gesamteinnahmen (zu angegebenen € je NSt.)	1.891,20 € **(3,94 €)**	2.102,40€ **(2,92 €)**
Kostenmiete monatlich	-1.118,39 €	-1.118,39 €
Betriebskosten (anteilig)	-313,62 €	-357,09 €
Personalkosten Reinigung	-231,20 €	-340,00 €
Personalkosten Leitung	-227,25 €	-281,25 €
Überschuss/Unterdeckung	**0,74 €**	**5,67 €**
Kostendeckung ja/nein	ja	ja

Anmerkung: Aufstellung durch Verfasser. Berechnung mit Gesamtkostenansatz.

6.2. Auswertung Gesamteinnahmen (Variationen)

Auslastung	34 % (480 NS)	34 % (480 NS)	50 % (720 NS)	50 % (720 NS)
Gesamteinnahmen (€ je NSt.)	1.680,00 € **(3,50 €)** - Weniger	2.160,00 € **(4,50 €)** - Mehr	1.800,00 € **(2,50)** - Weniger	2.520,00 € **(3,50)** - Mehr
Kostenmiete monatlich	-1.118,39 €	-1.118,39 €	-1.118,39 €	-1.118,39 €
Betriebskosten (anteilig)	-313,62 €	-313,62 €	-357,09 €	-357,09 €
Personalkosten Reinigung	-231,20 €	-231,20 €	-340,00 €	-340,00 €
Personalkosten Leitung	-227,25 €	-227,25 €	-281,25 €	-281,25 €
Überschuss/Unterdeckung	**-210,46 €**	**269,54 €**	**-296,73 €**	**423,27 €**
Kostendeckung ja/nein	**nein**	**ja**	**nein**	**ja**

Hinweis: Aufstellung durch Verfasser. Berechnung mit Gesamtkostenansatz.

7. Fazit

Die hier vorliegende Wirtschaftlichkeitsprüfung kann noch keinen finalen Charakter aufweisen, insofern über einige relevanten Kostenpunkte noch Ungewissheit besteht. Auch aus diesem Grund wird bei allen Berechnungen von einem *worst case*- Szenario ausgegangen. Dementsprechend sind in Kapitel 6-7 die Berechnungen mit einem Gesamtkostenansatz vorzufinden.

Von entscheidender Bedeutung für die Kostensituation wird die Entscheidung über die Höhe der Drittmittel sein. In den vorangegangen Berechnungen wird vorsichtshalber von einer Förderung in Höhe von 75 Prozent der Netto-Baukosten ausgegangen. Unklarheit besteht zudem über den Bau einer Bio-Gas-Anlage, welche zwar zunächst eine weitere Investition zur Folge hätte, aber die Betriebskosten deutlich senken würde. Die Anschaffung eines Zahnarzt-Stuhles wird an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Für die in Kapitel 3.5. thematisierte Problematik der Kostenverursacher-Identifikation wird - neben dem Benutzen technischer Hilfsmittel - in Bezug auf das Nutzungsentgelt folgende pragmatische Lösung vorgeschlagen: Die Zielstellung bei der Zurechnung sollte nicht die korrekte, sondern die ökonomisch optimale Berechnungsweise sein. Bei der verwaltungstechnischen Implementierung der korrekten Zuordnung werden personelle (Zeit-)Kapazitäten. Im Zuge dessen würde die Kostenmiete in relevantem Ausmaß beeinflusst. In Anbetracht der konkreten Situation

vor Ort böte es sich an, ein Gleichgewicht zwischen Raumgröße und Kostenintensität der Nutzungsart zu finden. Denn die vorwiegend unterdurchschnittlich großen Räume (Behandlung) müssen zugleich besondere hygienische Anforderungen erfüllen und sind entsprechend kostenintensiv. Hier wäre es ökonomisch zweckvoll, bei der Preisfindung den Durchschnittskostenwert einer Nutzerstunde als Maßstab zu wählen (Kapitel 5.3). Auch in diesem Punkt begründet, erscheint es zweckdienlich, von der Raumgröße als gewohnten Ansatzpunkt zur Berechnung der Mietpreise abzuweichen.

Soweit dies mit den Marktpreisen vereinbar ist, kann insbesondere für die Behandlungsräume sogar eine Preisdifferenzierung über dem Durchschnittswert durchgeführt werden. Im Falle einer verhältnismäßigen intensiven Nutzung der Behandlungsräume im Vergleich zu den anderen Raumeinheiten, wird dies aus ökonomischer Sicht dringend empfohlen.

Aus Nutzersicht steht die temporäre Nutzung des Multiplen Haus in Konkurrenz zu einer beständigen Monatsmiete und eines aufwendigen Mietvertrages (Kündigungsfrist, Abrechnung etc.). Aus diesem Grund könnten selbst Nutzungsentgelte über dem lokalen Marktpreis in der Summe für die Nutzer ein kostengünstiges Angebot darstellen.

Nicht nur zum gegenwärtigen Zeitpunkt bleiben Preisentscheidungen ein Handeln unter mangelndem Wissen über die Nutzungsintensität in der Zukunft. Im Sinne einer vorsichtigen Planung, die auf den langfristigen Erhalt des Hauses zielt, sollte eine 34 Prozent-Auslastung und ein Gesamtkostenansatz sowie die damit verbundenen höheren Preise als Berechnungsmaßstab dienen. Diese Empfehlung wird begründet durch

a) Nachträgliche Erhöhungen auf Grund einer zunächst zu positiv geschätzten Auslastung führen zum Kommunikationsaufwand gegenüber den Nutzern und dort ggf. zu gefühlten oder realen Planungsunsicherheiten.

b) Ein beständiges Justieren der Nutzungsentgelte auf Grund der jeweils aktuellen Auslastungssituation bedingt einen hohen Personalaufwand, welcher wiederum Einfluss auf die laufenden Aufwendungen haben könnte.

c) Die auf Grund einer zu pessimistischen Prognose entstehenden Überschüsse können als Risikovorsorge für den möglichen späteren Fall einer noch geringen Auslastung bzw. für weitere, langfristig kostensparende Investitionen (Stichwort: Bio-Gas-Anlage) genutzt werden. Zudem böte sich Handlungsspielraum für Preisdifferenzierungen gegenüber gemeinnütziger Nutzungsarten. Das Kapitel 6.2. gibt hierbei Hinweise über die Größenordnungen der möglichen Überschüsse.

In Bezug auf die gegenwärtigen Mietpreise stellt das Multiple Haus im aktuellen Kostenszenario ein attraktives Angebot dar. Nach Informationen der Kreisverwaltung Obere Aller bewegen sich die monatlichen Quadratmeterpreise in der Verbandsregion erfahrungsgemäß im Spektrum von €3,90 - €5,60. Im Ort Ummendorf selbst werden die gegenwärtigen Mietpreise auf ca. €4,40 - €4,50 beziffert. Im Falle des Behandlungsraumes (plus Gemeinschaftsflächenanteil) müsste eine Arzt bei durchschnittlichen Nutzungsentgelten (15,76 €/NE) und viermaliger Nutzung im Monat beispielsweise 63,04 € (Warmmiete) aufbringen. Im Falle einer klassischen, dauerhaften Miete hingegen für die gleiche Raumgröße andernorts circa 105,21 €/Monat (Kaltmiete).

---

[1]Laut Telefonat mit Frau Katrin Lüdtke (Verbandsgemeinde Obere Aller).
[2]Differenz um 0,10 € durch kaufmännische Rundung.
[3]Im Sinne einer *worst case*-Berechnungsweise wird hier von einer Förderung von 75 Prozent der Nettokosten ausgegangen. Die Nettokosten der Investitionen belaufen sich aktuell auf 364.656,58 €. Zum heutigen Zeitpunkt (26.10.2015) ist noch

nicht klar, ob es ggf. bzw. im Idealfall sogar zu einer Förderung bis zu 80 Prozent der Bruttokosten kommt. Die Antwort hängt vom Entscheid der Drittmittelgeber ab.

[4] Eigenkapitalverzinsung zur Deckung von Opportunitätskosten (entgangene Verzinsung oder andere Effekte bei einer alternativen Anlage des eingesetzten Kapital).

[5]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 279,35 €.

[6]Die Angabe beruht auf Diplomarbeit von Ronny Brüsch (2013: 39), wonach Instandhaltungskosten mit 8,16 €/qm veranschlagt werden können. Berechnungsgrundlage: Ausbaufläche mit 203,74 qm.

[7]Auf die Anrechnung von Abschreibungen kann ggf. bis zu 6 Jahre verzichtet werden. Eine fehlende Anrechnung würde allerdings das Rücklagen-Budget für Reparaturen oder ähnliche Ausgaben reduzieren. Das Projekt könnte dadurch langfristig betrachtet ggf. gefährdet werden. Als Basis für die Baukosten werden 434.000,00 € angesetzt, für die Einbauküche wird ein Anschaffungswert von 15.000,00 € geschätzt.

[8]Nach Informationen aus dem Telefonat mit Frau Tuning von der Kirchengemeinde Ummendorf, wird die Grundsteuer vom Kreiskirchenamt in Mansleben übernommen. Die Kosten der Grundsteuer werden somit von der Evangelischen Kirche getragen und daher nicht angerechnet.

[9]Die Hauswartung wird von der Evangelischen Kirchengemeinde bzw. der Gemeinde Ummendorf übernommen, ohne dass zusätzliche bzw. neue Kosten anfallen (lt. Telefonat mit Bürgermeister Herr Falke).

[10]Laut Bürgermeister Herr Falke werden die Kosten der Straßenreinigung von der Evangelischen Kirche getragen.

[11]Schornsteinfeger: Schätzung des Arbeitsaufwands für diese Dienste auf ca. 72 Arbeitswert-Einheiten zu je 1,10 € (inklusive MWSt. 19%, lt. Gebührenordnung Sachsen-Anhalt). Betrag aufgerundet.

[12]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 €*203,74 qm = 32,60 €/Monat). In Voraussicht auf die zukünftige Preisentwicklung, wird dieser Kostenpunkt mit 35,00 €/Monat veranschlagt.

[13]Nach einem Telefongespräch mit Bürgermeister Herrn Falke werden die Kosten der Müllentsorgung von der Evangelischen Kirchengemeinde getragen.

[14]Umfasst Haftpflichtversicherung und Gebäudeversicherung. Die veranschlagte Versicherungsprämie beruht auf einer groben Schätzung, die nach einer Recherche bzw. dem Vergleich verschiedener Versicherungsanbieter erfolgt. Insofern die konkreten Sicherheitsbedürfnisse der Gemeinde nicht eingeschätzt werden können, 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 Brüsch (2013).

[15]Die Kosten für den Internetanschluss mit einer Leistung von 100 Mbit/s werden mit geschätzten 50,00 € veranschlagt, insofern der konkrete Bedarf an Leistung sowie dann aktuelle Preise und Aktionen von Internetanbieter nicht punktgenau vorhersehbar sind.

[16]Angesetzt mit 9,00 €/qm für die Ausbaufläche von 203, 74 qm. Davon entfallen 30 Prozent auf die fixen Grundkosten und 70 Prozent auf die Verbrauchskosten. Beträge aufgerundet.

[17] Stromverbrauch auf 4.500 kWh/Jahr bei Vollauslastung ohne außerordentlich energieintensive Nutzungsformen prognostiziert. Im Detail veranschlagt:

- Allgemeinstrom: 1.000 kWh/Jahr
- Außen- und Nebenbeleuchtung: 300 kWh/Jahr
- Büro (PC, Drucker etc.): 450 kWh/Jahr
- Küche (Kühlschrank, Geschirrspüler, Kochen): 1.000 kWh/Jahr
- Unterhaltung (TV, Video, Beamer): 500 kWh/Jahr
- Kleingeräte: 700 kWh/Jahr
- Risikozuschlag Prognose (10 Prozent): 395kWh/Jahr

Endsumme aufgerundet von 4.345 kWh auf 4.500 kWh. Der tatsächliche Energieverbrauch hängt von der Kosten- intensität der einzelnen Nutzer und ihres Gewerbes/Betriebes ab. Kostenschätzung auf Grundlage des Vergleichs mit RWE Strom 24 Stabil (Grundpreis 100,00 €/Jahr plus ca. 27 Cent/kWh). Günstigere Tarife möglich. In der Überlegung steht die Installation einer lokalen Stromversorgung durch Biogas. Allerdings ist dieses Projekt noch nicht ausgearbeitet, insofern der Leitungsbau vor Ort noch geklärt werden muss (Telefonat mit Herrn Werner Wicke/Verbandsgemeinde Obere Aller).

[18] Schätzung abgeleitet aus Diplomarbeit zur Haffscheune Grambin mit 150 Prozent dieses Vergleichswertes, da keine wasserintensiven Aktivitäten im Hause vorgesehen.

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

[20]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

[21]Gerundet auf die nächsten vollen 10,00 €.

[22]Bei voller Auslastung. Ansatz: Mindestlohn 8,50 € (Lohngruppe I) und 4 Stunden Reinigung pro Tag an durchschnittlich 20 Werktagen im Monat. Betrag aufgerundet auf die nächsten vollen 100€. Reinigungsaufwand könnte nach individuellem Bedarf der Nutzungsform bei einzelne Nutzer unterschiedlich veranschlagt werden.

[23] Abhängig von Form des Engagements, zum Beispiel ehrenamtlich Tätigkeit oder Aufwandsentschädigung. Ansatz hier: Geschätzter Verwaltungsaufwand liegt bei 4 Stunden pro Woche, darunter 1 Stunde allgemeiner Verwaltungsaufwand, 3 Stunden je nach Auslastung (52 Kalenderwochen im Jahr). Betrag aufgerundet auf die nächsten vollen 100,00 €. Laut Telefonat mit Bürgermeister Herrn Falke soll eine Person auf Grundlage einer Aufwandsentschädigung (Pauschale von circa 200,00 €/Monat) beschäftigt werden. Insofern bei der Kostenermittlung zunächst von einer Vollauslastung mit entsprechenden höherem Leitungsaufwand ausgegangen wird, werden hier 450,00 €/Monat prognostiziert.

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

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

[26]Stand 26.10.2015 erfolgt keine Fremdfinanzierung.

[27]Der Betrag wird aufgerundet auf den nächsten vollen Cent.

[28]Das Pfarrhaus verfügt über **203,73 qm Ausbaufläche.**

[29]Abschreibungsbetrag abgeleitet aus Baukosten (Vgl. Punkt 1).

[30]Nach dem gegenwärtigen Informationsstand ist ein funktionierendes Heizsystem bereits vorhanden. Insofern fallen hier keine neuen Kosten an.

[31]Die Anschaffungskosten für die Einbauküche sind geschätzt und werden mit 15.000,00 € veranschlagt. Insofern noch kein konkretes Küchenobjekt gesucht und ausgewählt wurde, liegt entsprechend noch kein Kostenvoranschlag vor.

[32]Nach dem gegenwärtigen Informationsstand ist ein funktionierender Internetanschluss installiert. Insofern fallen hier keine neuen Kosten an.

[33]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.

[34]Hier eine Kalkulation inklusive aller nutzungsabhängiger und nutzungsunabhäniger Kosten bei 100-Prozent- Auslastung. Hierbei sind 1.622,92 € laufende Aufwendungen (Fixkostenanteil: 333,75 €; Verbrauch/Nutzung: 1.289,17 €) plus entsprechende Kostenmietenansätze berücksichtigt. Endbeträge sind aufgerundet.

[35]Beträge sind den Punkten 4.1. (1.118,39 €) und 4.2. (547,44 €) entnommen und werden durch die maximale Auslastungskapazität von 1.440 Nutzerstunden dividiert.

[36] Ausgangspunkt der Berechnung sind die *Verbrauchskosten* (Betriebskosten, siehe 3.3.) und die *Nutzungskosten* (Personal, siehe 3.4) bei voller Auslastung. Die *Fixkosten/Monat* sind an diesen Stellen ebenfalls ausgewiesen.

[37] *Berechnung:* Gesamtkosten (je Kostenansatz und Auslastungsgrad)/Gesamt-qm (203,73 qm). Beträge aufgerundet.

[38] *Berechnung:* Ergebnisse aus 5.4.1/Anzahl der jeweiligen NSt. je Auslastungsgrad und qm (Beträge gerundet). Jeder Quadratmeter kann täglich für 12 Stunden an 20 Werktagen im Monat angemietet werden (240 NSt./Monat maximal).

[39] Berechnung Stunde(n): Quadratmeterzahl der Raumeinheit*€ je NSt./qm (Auslastungsgrad).
Hier: ((15,31 qm*0,1160 € Nst./qm) etc.), siehe 5.4.2.

[40] Berechnung Umlage: Gemeinschaftsanteil Quadratmeter (1/6) * NSt./qm (Auslastungsgrad).
Hier: (8,60 qm*0,1160 €).

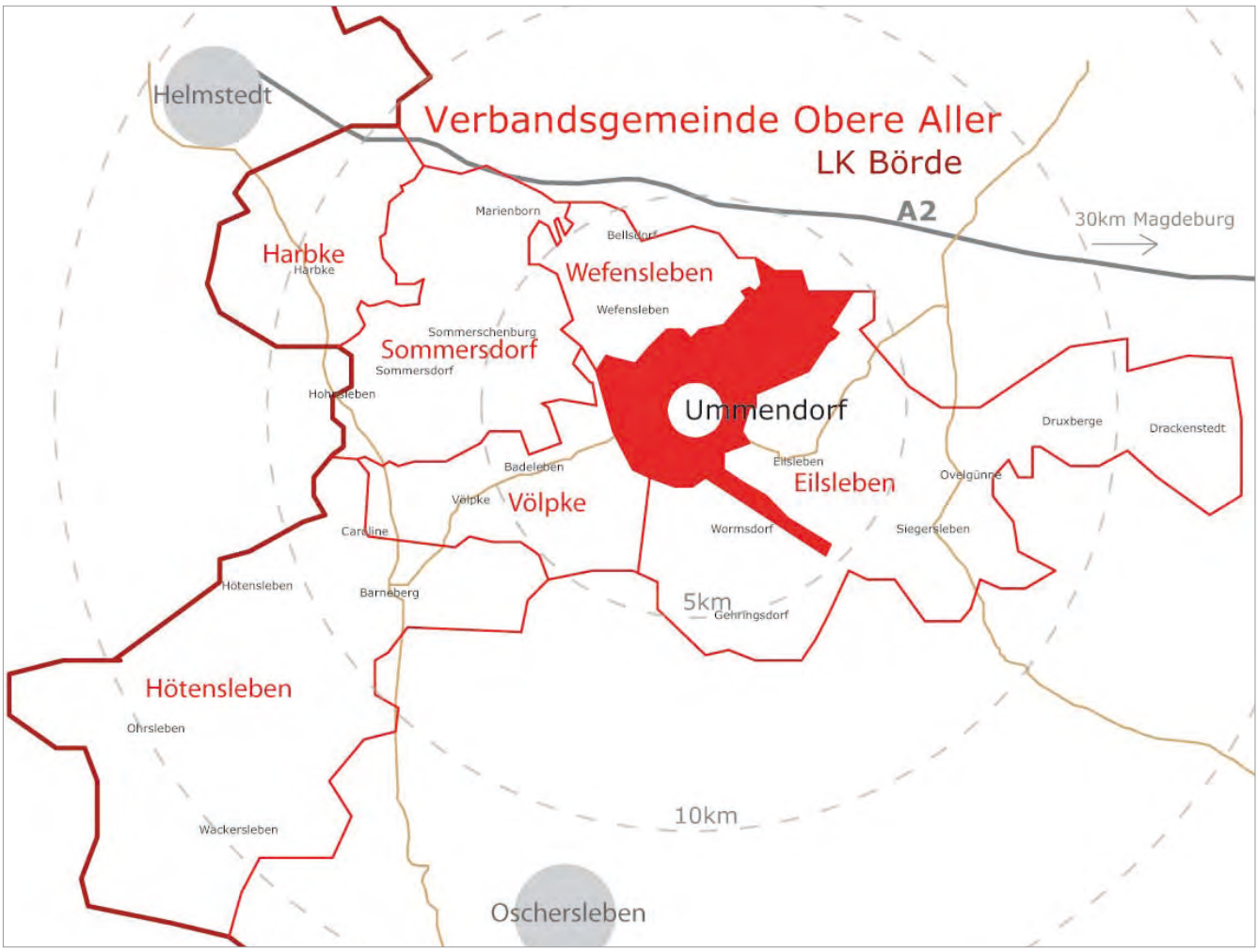
[41] Berechnung Umlage: Prozentualer Anteil an Gesamtfläche aller REs (qm)*€ je Nst./qm (Auslastungsgrad), siehe 5.4.2. Hier: (5,51 qm*0,1160 € je NSt./qm).*Berechnung Anteil an Summe qm alle REs:* (RE1 qm*100/qm REs). *Berechnung Anteil an Gemeinschaftsflächen (qm):* (Prozentanteil *Gesamtquadratmeter Gemeinschaftsflächen).

5.5 Fazit

Noch während der Konzepterarbeitung und bevor der Umbau des Pfarrhauses zum Multiplen Haus überhaupt begonnen hat, liegen bereits so viele Nutzeranfragen bzw. Nutzerangebote vor, dass davon ausgegangen werden kann: das Pfarrrhaus m.H. wird ein gut genutztes und langfristig wirtschaftlich betriebenes Multiples Haus werden.
Die ersten Ergebnisse der Nutzergewinnung werden in einem Nutzerkatalog dargestellt, der ständig fortgeführt und erweitert werden soll.

Nutzerkatalog Stand: 31.10.2015

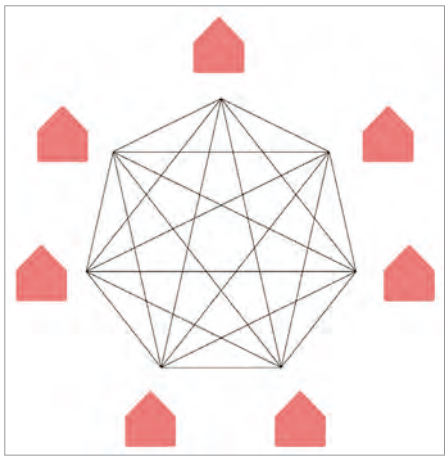
Leistung	Häufigkeit				Dauer	Nutzer	
	täglich	wöchentl.	monatlich	jährlich	h	Ansprechpartner	Kontakt
Pfarrer-Sprechstunde	x				2	Pfarrer	
Frauenhilfe			x		4		
Schwestern-Sprechstd.			x		2	Oppermann	
Hortbetreuung	x				4		
Seniorenchor		x			1		
Babybrunch			x		4		
Kinoabend			x		2		
Kirchengemeinderat					2		
Internetcafé	x				1		
Fotoshooting		x			1		
Seniorentanz		x			1		
Gesellschaftstanz			x		2		
Sozialberatung			x		2		
Fußpflege	x				3		
Kosmetik	x				3		
Arzt-Sprechstunde		x			4	Dr. Herbst	
Zahnarzt-Sprechstd.		x			4	Dr. Heinze	
Schaukochen		x			4		
Kinderchor			x		1		
Bibelabend			x		2		
Sonntagscafé			x		2		
Gemeinderatssitzung			x		3	Falke	
private Feiern	je nach Nachfrage						
Ehrenamtsvermittlung			x		2		



Die Verbandsgemeinde Obere Aller mit den Nachbargemeinden von Ummendorf und Entfernungsangaben, eigene Darstellung

Teil 6 Ein Netzwerk für die Verbandsgemeinde?

Ortstermin: 24. Juni 2015



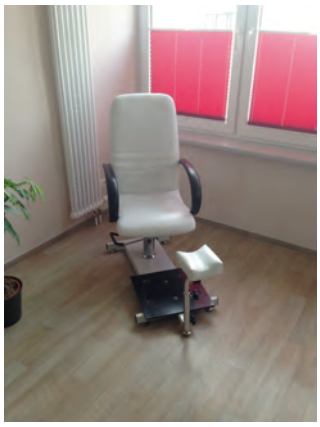
Während des Projektes wurden vielfach die zahlreichen, ganz praktischen Vorteile eines regionalen Netzwerkes benachbarter Dörfer diskutiert. Bei einem Besuch des bundesweiten Modellprojektes und ersten Netzwerkes Am Stettiner Haff, konnten sich die Projektbeteiligten ein eigenes Bild über die Funktionsweise der Multiplen Häuser und der Zusammenarbeit der Netzwerkpartner machen. (Siehe nachfolgenden Bericht von Julia Frank und Carolin Leue)

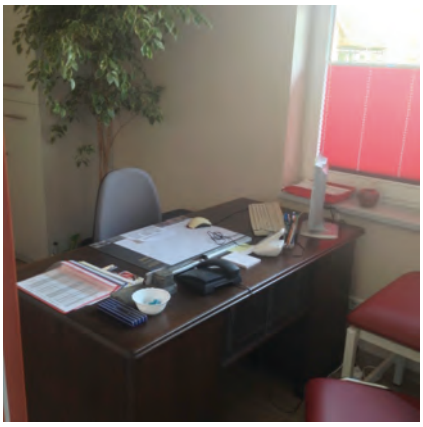
Die Aktivierung Multipler Häuser im Netzwerk bietet nicht nur den Bewohnern der Dörfer und der Region eine bessere Versorgungsstruktur, sondern auch potentiellen Nutzern wie Dienstleistern und Versorgern einen wirtschaftlich attraktiven Anreiz. Sie erreichen mit der Streuung ihrer Angebote eine größere 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.

Die Idee eines Netzwerkes Daseinsvorsorge ist das langfristige Ziel für das Projekt in Ummendorf. Bei den öffentlichen Veranstaltungen - Bedarfs-Workshop und Nutzer-Workshop - waren auch Vertreter der Nachbargemeinde Völpke anwesend.

Um die Idee von einem regionalen Netzwerk in den Nachbargemeinden bekannt zu machen, wurden das Konzept der Multiplen Häuser und das Pilotprojekt in Ummendorf am 24. Juni 2015 auf der Verbandsgemeinderatssitzung der Verbandsgemeinde Obere Aller in Eilsleben vorgestellt. Kritische Anmerkungen und Verständnisfragen verdeutlichten die Skepsis und Vorsicht einiger Entscheidungsträger in Bezug auf neue Konzepte. Dennoch waren viele Teilnehmer interessiert und warten neugierig auf die Ergebnisse des Projektes in Ummendorf. Die Bildung eines regionalen Netzwerkes in der Verbandsgemeinde ist demzufolge abhängig vom Erfolg des Pfarrhauses m.H..





Multiples Haus in Hintersee, Behandlungsstuhl und Behandlungszimmer

Multiples Haus in Ahlbeck, Friseur- und Kosmetikraum und Theke

Besuch der Multiplen Häuser am Stettiner Haff

Zur Veranschaulichung eines Multiplen Hauses wurde der Kontakt zu den 5 bereits bestehenden Multiplen Häusern am Stettiner Haff (Pilotprojekt in Mecklenburg-Vorpommern) hergestellt. Dazu sind die amtierenden Bürgermeister der Gemeinden Altwarp, Ahlbeck, Hintersee, Rieth und Vogelsang-Warsin kontaktiert worden, um gemeinsam mit Ihnen einen Besichtigungstermin zum regen Austausch sowie zur Klärung von Fragen und wichtigen Hinweisen bei der Projekterstellung zu besprechen. Es entstand dadurch eine klarere Vorstellung darüber, wie das Projekt zum Multiplen Haus in Ummendorf umgesetzt und zum Ende hin aussehen soll.

Die Entscheidung fiel schlussendlich auf die Multiplen Häuser in Ahlbeck und Hintersee, zu denen uns die Bürgermeister der Orte Herr Josef Schnellhammer (ehrenamtlicher Bürgermeister Ahlbeck) und Frau Peggy Kundschaft (ehrenamtliche BM Hintersee) am 20.02.2015 einluden.

Gemeinsam mit Herrn Falke (Bürgermeister Ummendorf), Frau Pötzsch (Pfarrerin der Gemeinde Ummendorf), Herrn Pötzsch (Kämmerer der Gemeinde Ummendorf) sowie Frau Salewski (Mitglied Gemeindeausschuss) besuchten die wissenschaftlich begleitenden Studenten des Projektes Frau Frank und Frau Leue zuerst das Multiple Haus in Hintersee, welches am 19.01.2015 offiziell und feierlich durch die Bürgermeisterin Peggy Kundschaft eröffnet worden ist. Neben den eingerichteten Räumen für verschiedene Dienstleister wie z. B. einen Arzt, den Friseur, Kosmetik, Massage und Fußpflege sowie Physiotherapie verfügt das Gebäude auch über einen Gemeinschaftsraum mit 32 Sitzplätzen für Feierlichkeiten aller Art. Die Räumlichkeiten verfügen zudem über unterschiedliche Hygienestandards. Abschließbare Schränke für Patientenakten als auch für Inventar der jeweiligen Dienstleister können ebenfalls genutzt werden.

Anschließend an die Besichtigung des Hauses und einer lockeren Fragerunde mit Frau Kundschaft besuchten wir die Gemeinde Ahlbeck und nahmen den Termin mit Herrn Schnellhammer wahr, welcher uns durch das Multiple Haus im Ort führte. Dieses ist das letzte der Multiplen Häuser im Netzwerk Stettiner Haff, welches am 19.02.2015 offiziell eingeweiht wurde.

Die Häuser sind allesamt barrierefrei gestaltet und somit für körperlich eingeschränkte Personen zugänglich. Es befindet sich zusätzlich eine behindertengerechte Toilette in den Objekten.

Julia Frank, Carolin Leue, Februar 2015

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 „Multples 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 Informationssytem 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 Koooparationspartnern in jeder Art von Kommunikation und Veröffentlichung als Multiples Haus ausgewiesen.

Copyright rb architekten | Lützner Straße 91 | 04177 Leipzig

Teil 7 Qualitätssicherung und Management

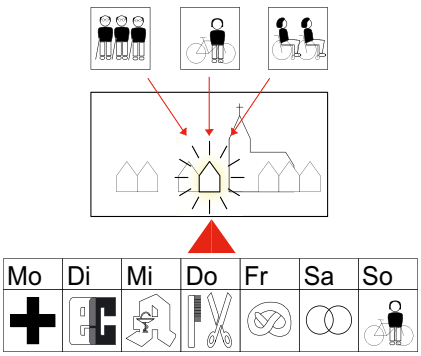
7.1 Kurze Einführung

Das Multiple Haus 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 „mit Geschichte“ zu erhalten, zu aktivieren und flexibel zu nutzen. Das Multiple Haus ist modern und zeitgemäß, da es innovative Ideen wie das „Sharing“, also das Teilen, oder das „Coworking“ adaptiert.[2]

Um dieses Ergebnis zu erreichen wurden grundlegende und Mindest-Standards festgelegt, die ein Multiples Haus als solches identifizieren. Nach dem Prinzip „Mehr geht immer“ wird in „Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses“ ein Leitfaden für die konkrete Umsetzung des Konzeptes aufgezeigt. Dieser Regelkatalog ist Bestandteil einer Kooperationsvereinbarung, die Ummendorf mit dem Büro rb architekten abgeschlossen hat, und lag selbstverständlich dem Entwurf des Grobkonzeptes zugrunde. Neben den Zehn Regeln zur Installation eines Multiplen Hauses wurden Begriffe und Definitionen in einem Label „Multiples Haus“ präzisiert und als Wort-Bild-Marke geschützt.

Ziel der Platzierung des Labels ist neben dem Wiedererkennungswert und der Werbewirksamkeit vor allem die Sicherung des Standards der Multiplen Häuser und die Förderung des überregionalen Netzwerks.[3]

Während der fachlichen Begleitung und Moderation des Projektes zur Aktivierung eines Multiplen Hauses in Ummendorf durch rb architekten wurden die Festlegungen zur Qualitätssicherung stets überprüft und in den Entscheidungsempfehlungen berücksichtigt. Auch in dem Gespräch mit dem Planungsbüro aris arts gmbh wurde auf die Einhaltung der Qualitätsmerkmale „Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses“ bei der weiteren Planung hingewiesen. Um die Zertifizierung des Multiplen Hauses nicht zu gefährden, wurde im Zweifelsfall eine enge Abstimmung zwischen dem Planungsbüro und rb architekten über das Bauamt vereinbart.



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

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

7.2 Kooperationsvereinbarung

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 in diesem Fall bei dem Vorhaben „Installieren eines Multiplen Hauses in Ummendorf“. 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 ein Nutzungspaket. (Nachfolgend Auszüge aus der kooperationsvereinbarung und den Anlagen)

Kooperationsvereinbarung Multiples Haus m.H.

Kooperationsvereinbarung für das Nutzungspaket „Multiples Haus m.H."

zwischen

dem Büro rb architekten, Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl. Ing. Architektin, Tapetenwerk, Lützner Straße 91, 04177 Leipzig

- nachfolgend **„Partner A"** genannt

und

der Gemeinde Ummendord (Börde)
Betreiber eines zukünftigen Multiplen Hauses bzw. eines zukünftigen regionalen Netzwerks Multipler Häuser

vertreten durch: Reinhard Falke, Bürgermeister der Gemeinde Ummendorf (Börde)

- nachfolgend **„Partner B"** genannt

- nachfolgend gemeinsam auch „Partner" genannt

wird folgendes vereinbart:

Präambel:

Aktivierung eines Multiplen Hauses/ eines regionalen Netzwerks Multipler Häuser

Grundlage ist die Kooperation der o.g. Partner mit dem gemeinsamen Ziel, ein Multiples Haus/ ein regionales Netzwerk Multipler Häuser zu installieren und in das überregionale Netzwerk Multipler Häuser aufzunehmen. Die Kooperationsvereinbarung soll zum einen die Qualitätssicherung Multipler Häuser, die überregionale Netzwerkarbeit und die Bekanntmachung der Aktivierungsergebnisse garantieren, und zum anderen für Partner B die Nutzung der Marke, des Logo und der Werkplanungsleistung „Möbelsystem m.H." sichern sowie die Anmeldung und Erstellung einer sog. modifizierten „Tochterwebsite".

Ideengeber, Konzeptentwickler und Inhaber der geschützten Wort-Bild-Marke ist Partner A. Die Regeln und Grundlagen für die Installierung Multipler Häuser wurden von Partner A u.a. in zwei Forschungsberichten publiziert und sind Partner B vollständig bekannt.
Partner A hat die Idee des Multiplen Hauses mit Förderung im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau" des BBSR und des Bundesbauministeriums bis zur Anwendungsreife entwickelt.

Im Rahmen dieser Kooperationsvereinbarung übernimmt Partner B einen finanziellen Eigenanteil im Rahmen einer einmalig zu entrichtenden Gebühr als sog. Eigenanteil. Die Partner vereinbaren im Rahmen der Aktivierung gemäß den nachfolgenden Bestimmungen zusammen zu arbeiten.

Kooperationsvereinbarung Multiples Haus m.H.

Partner A bzw. einer Modifizierung des Kooperationsvertrags und ist den jeweiligen Projektkoordinatoren vorab rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung nicht. Die Bestimmung soll vielmehr rückwirkend durch eine Regelung ersetzt werden, die rechtlich zulässig ist und in ihrem Gehalt der ursprünglichen Bestimmung am nächsten kommt.

10.2 Kein Partner ist berechtigt, mit Wirkung für andere Partner ohne deren vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung Verpflichtungen zu übernehmen.

10.3 Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

10.4 Evtl. Meinungsverschiedenheiten aus dieser Vereinbarung, auch solche, die erst nach ihrer Beendigung entstehen, versuchen die beteiligten Partner gütlich beizulegen. Gelingt dies nicht, soll das BBSR gebeten werden, einen Meinungsausgleich herbeizuführen.

10.5 Die Rechte des BBSR und des Bundesbauministeriums bleiben von dieser Vereinbarung unberührt und gehen dieser vor.

Anlagen als Bestandteil der Kooperationsvereinbarung:
Anlage 01 – Regeln
Anlage 02 – Website

Zuständige Ansprechpartner

Partner A	Partner B
Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl. Ing. Architektin	Reinhard Falke, BM Ummendorf (Börde)
rb architekten, Tapetenwerk	Wormsdorfer Straße 3
Lützner Straße 91, 04177 Leipzig	39365 Ummendorf
Tel.: 0341 4928236	Tel.: 039409-309
Mail: info(a)rbarchitekten.de	Mail: Reinhard.Falke@volksstimme.de

Name Pfarrhaus m.H.

Haus bzw. Netzwerk Wormsdorfer Straße 6, Ummendorf

Anschrift

Telefon *Mailadresse*

Ort, Datum

Partner A (Stempel und rechtsverbindliche Unterschrift)

Partner B (Stempel und rechtsverbindliche Unterschrift)

Gemeinde Ummendorf Landkreis Börde

Kooperationsvereinbarung Multiples Haus mH — Anlage 01

Formular Regeln für das Multiple Haus
Hinweis: In regionalen Netzwerken ist die Anlage 01 für jedes Multiple Haus auszufüllen und zu unterschreiben.

Altes Pfarrhaus m.H.
Name/ Bezeichnung

Ummendorf, Ut-Börde, Sachsen-Anhalt
Ort/ Region/ Bundesland 39365

Gemeinde Ummendorf, Wanzleberer Straße 3 Ummendorf
Eigentümer/ Betreiber

Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses (Kurzzext)*

1. Es gibt einen öffentlichen Zugangsbereich. Dieser Raum hat eine fest installierte Grundausstattung in Form einer Sitzbank „Multples 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 einzel abschliessbaren Schrankabteilen unterschiedlicher Ausstattung und Nutzungsanforderung (Büro, Medikamente, Friseur, Behandlungsliege, etc.) mit Handwaschbecke

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 Informationssytem 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 Koooparationspartnern in jeder Art von Kommunikation und Veröffentlichung als Multiples Haus ausgewiesen.

Hiermit wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Regeln vollständig eingehalten bzw. umgesetzt werden bis

~~einschliesslich~~ spätestens Ende 2017 / wurden.

Ort, Datum

Ummendorf, 23.06.2015

rechtsgültige Unterschrift Eigentümer/ Betreiber des Multiplen Hauses/ Stempel

Gemeinde Ummendorf Landkreis Börde

) Mit der Unterschrift unter den Kurztext Regeln wird die Kenntnis und Einhaltung der ausführlichen Ausbau- und Betriebskriterien für Multiple Häuser bestätigt.*

Copyright rb architekten Seite 1 von 1 Stand: April 2014

Kooperationsvereinbarung Multiples Haus mH Anlage 02

Formular Website für das Multiple Haus

Altes Pfarrhaus m.H.

Name/ Bezeichnung

Ummendorf, Ut-Börde, Sachsen-Anhalt 39365

Ort/ Region/ Bundesland

Gemeinde Ummendorf, Wanzleben Straße 3 Ummendorf

Eigentümer/ Betreiber/ bei Netzwerken: bestimmter Vertreter (im weiteren: Kooperationspartner)

Regeln, Rechte und Pflichten für die Installation und den Betrieb einer Tochter-Website

1. Für den Kooperationspartner wird eine Tochter-Website erstellt gemäß aktueller Demo-Version als **www.multiples-haus-*name*.de**, welche den Namen des Multiplen Hauses/ des regionalen Netzwerks Multipler Häuser enthält.

2. Für den Kooperationspartner wird ein Vertrag Tochter-Website mit max. einjähriger Laufzeit mit dem aktuellen Provider der zentralen Website **www.multiples-haus.de** abgeschlossen. Dieser endet automatisch und ist nach Ablauf vom Kooperationspartner rechtzeitig neu abzuschließen.

3. Die Tochter-Website erhält folgende mgl. Funktionen der aktuellen Demo-Version:
   - Steckbrief Dorf
   - Steckbrief Multiples Haus
   - Chronik
   - Bildergalerie
   - Kalenderfunktion
   - Belegungsplan
   - „Visitenkarten"
   - Kontaktformular

4. Für die Erstellung der Website stellt der Kooperationspartner entsprechendes freies Text- und Bildmaterial zur Verfügung.

5. Die Tochter-Website wird für die Laufzeit bzw. Gültigkeit des Kooperationsvertrags auf der Startseite der zentralen Website über einen eigenen Reiter verlinkt.

6. Die zentrale Website wird auf der Startseite der Tochter-Website über eine feststehenden eigenen Reiter verlinkt. Ebenso zwingend bzw. feststehend sind Logo Multiples Haus und die Logos Forschungsinitiative, Bundesbauministerium und Bundesamt aus Markenschutz- und Urheberrechtsgründen auf den vorgegebenen Plätzen zu belassen.

7. Erfolgt die Übergabe der Zugangsdaten für die Tochter-Website noch während der unter Punkt 2 beschriebenen Vertragslaufzeit, behält sich der Vertragspartner ein Sonderkündigungsrecht vor für den Fall der unsachgemäßen bzw. nicht vertraglich vereinbarten Verwendung der Tochter-Website.
Für den Inhalt der Tochter-Website ist ausschließlich der Kooperationspartner als deren Betreiber verantwortlich.

8. Die Kosten für die Erstellung der Website, den Provider-Vertrag mit max. einjähriger Laufzeit und eine einmalige Aktualisierung der Website während dieser Vertragslaufzeit sind in der pauschalen Gebühr „Nutzungspaket Multiples Haus" bzw. „Nutzungspaket Netzwerk Multipler Häuser" gemäß Kooperationsvertrag enthalten.

Ummendorf, 23.06.2015

Ort, Datum

Gemeinde Ummendorf Landkreis Börde

rechtsgültige Unterschrift Eigentümer/ Betreiber des Multiplen Hauses/ Stempel

J. Reichenbach

rechtsgültige Unterschrift rb architekten/ Stempel

Copyright rb architekten Seite 1 von 1 Stand: April 2014

7.3 Nutzungspaket und Marke

Für die Unterstützung der Gemeinde bei der Einrichtung des Multiplen Hauses und bei den ersten Aufgaben des Managements wurde ein Nutzungspaket zusammengestellt. Es beinhaltet folgende Bausteine:

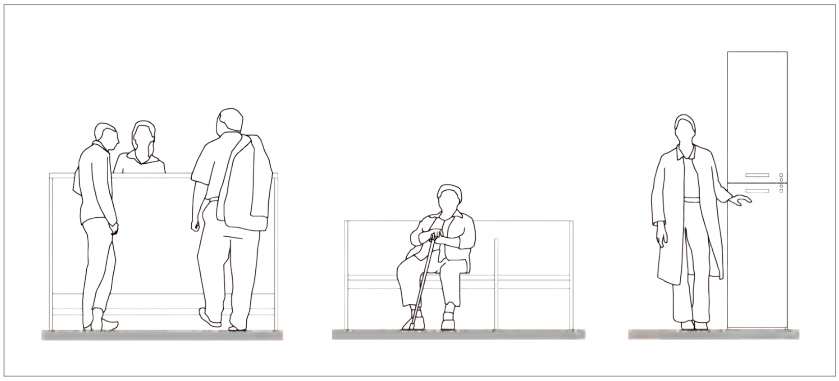
- Nutzung der Marke
- Nutzung des Logos
- Werkplanungsleistung „Möbelsystem m.H.“
- Anmeldung und Erstellung einer modifizierten „Tochterwebsite“

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

Nutzungsrechte Marke und Logo
Bereits bei der Ausarbeitung der Idee Multipler Häuser und während der Begleitforschung des ersten Netzwerkes Multipler Häuser Am Stettiner Haff, wurden Qualitätsmerkmale, Begriffe und Definitionen in moderierten Gesprächsrunden mit den Projektpartnern diskutiert und um deren Einhaltung gerungen. Die Erfahrungen aus dieser Zeit führten zum Aufbau eines Labels „Multiples Haus“, um die Merkmale und Qualitäten dieser Häuser dauerhaft durchzusetzen.
Das Multiple Haus wurde als Wort-Bild-Marke beim Markenamt angemeldet und ist damit ein beurkundet geschützter Begriff.

m.H.
Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte.

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 grundhafte und praktische Grundausstattung aller Häuser, welche die wechselnde Nutzung ermöglicht und die Räume für potentielle Dienstleister attraktiv macht.

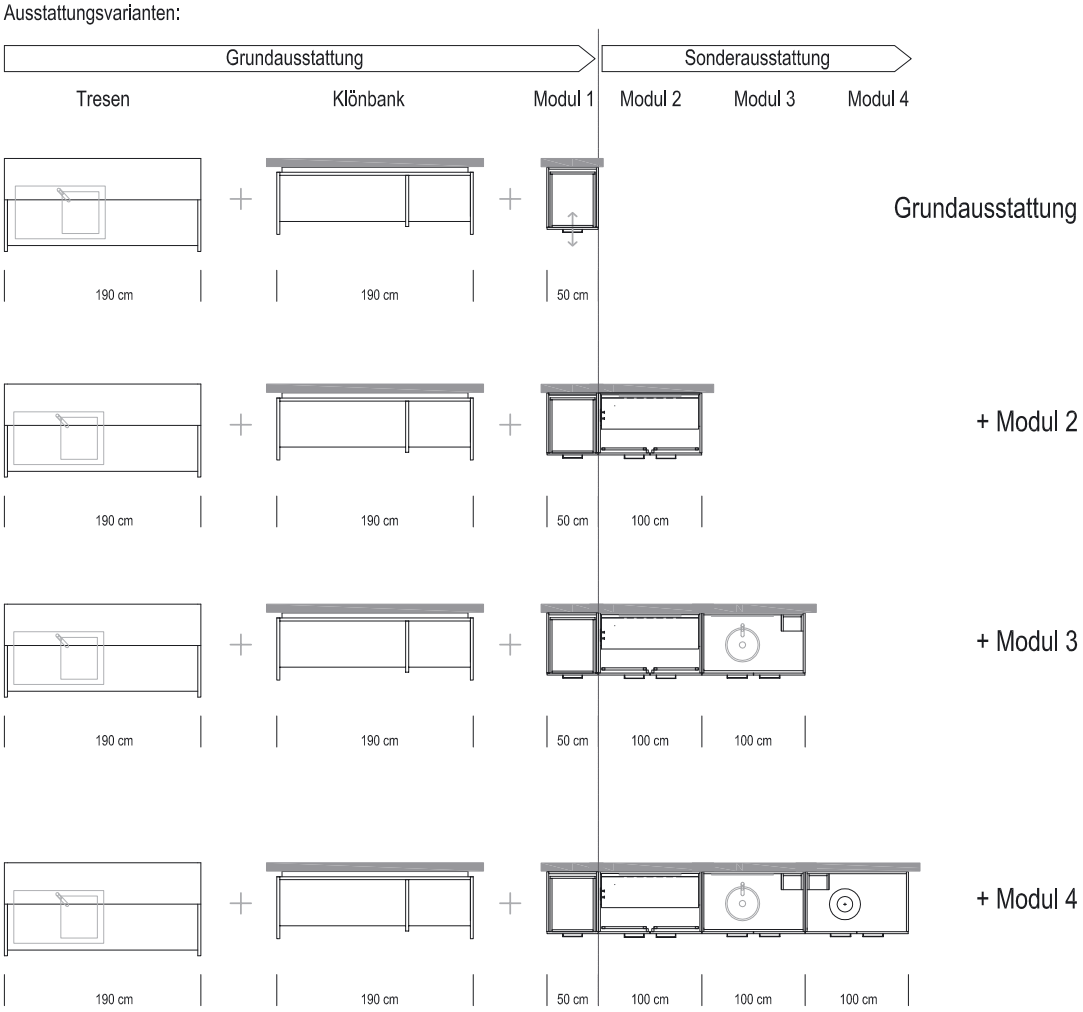


„Schrank-Bank-Theke m.H.“ - Grundausstattung Möbel in einem Multiplen Haus

Multiples Haus - Standardmöbel

Grundausstattung	Tresen Klönbank Schranksystem Modul 1 - Büroschrank
Sonderausstattung	Schranksystem Modul 2 - Garderobenschrank + Behandlungsliege Schranksystem Modul 3 - Arztschrank Schranksystem Modul 4 - Friseurschrank

Ausstattungsvarianten:



Quellen:
* www.amazon.de/Luxus-Massagetisch-Massageliege-Massagebank-Zonen/dp/B005I3ZW8O/ref=pd_sim_sbs_k_6, (14.06.2013)
** www.hnc-celle.de/?p=4076, (14.06.2013)

Möbelssystem Multiples Haus - Grundausstattung und modular erweiterbares Schranksystem

Planer	Bezeichnung	
Feng Shui Praxis Antje Flämig Dipl.-Ing. Arch. L.-Hartmann-Str. 5 01277 Dresden 0351-3144833 0174 2171970 a.flaemig@fengshui-praxis.com	Multiples Hauses - Standardmöbel	
	Darstellung Möbelübersicht	M 1:50 420 x 297

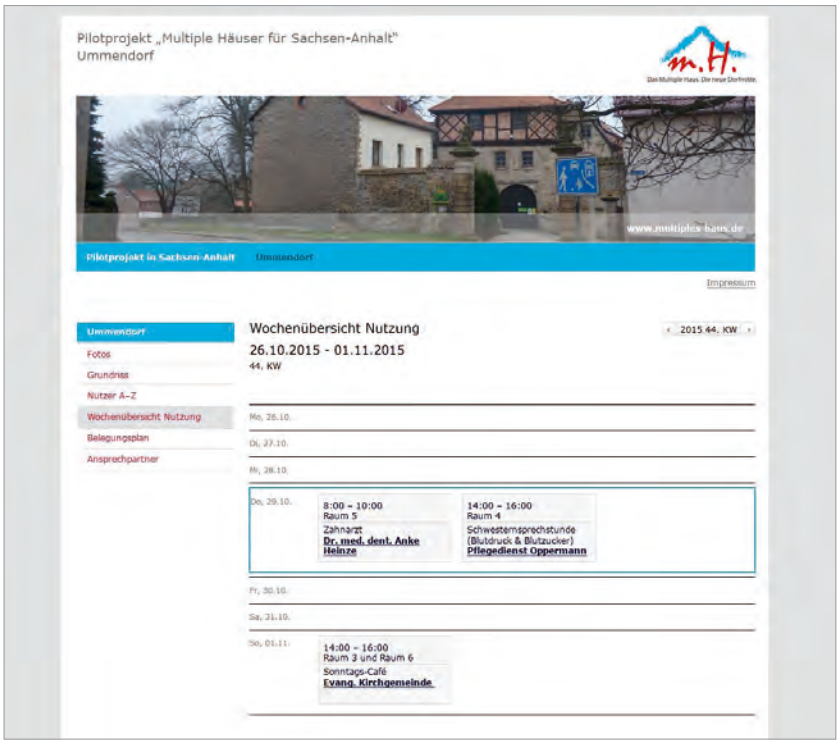
Tochterwebsite
Für die ausführliche Vorstellung der Idee und des Konzeptes „Multiples Haus“, sowie zur Information und Publikation über aktuelle Projekte wurde bereits mit dem Start der Begleitforschung die Website www.multiples-haus.de installiert. Sie dient gleichzeitig auch als Präsentationsplattform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

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

Neben der Vorstellung des Gebäudes in einer Fotogalerie und der Projektchronik beinhaltet die Website unter „Mieter von A bis Z“ einen Bereich für die Vorstellung und Werbung der aktuell im Haus tätigen Dienstleister, eine Kalenderfunktion für Öffnungszeiten und als Raumbelegungsplan, sowie ein zentrales „Kontaktformular“, z.B. für Anfragen neuer Nutzer oder für Bedarfsanmeldungen.

Die Website ist ein wichtiges digitales Hilfsmittel für das Management des Pfarrhaus m.H., 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.

screenshot website www.multiples-haus-ummendorf.de „Nutzer A-Z“



screenshot website www.multiples-haus-ummendorf.de „Wochenübersicht Nutzer“

Teil 8 Zusammenfassung und Ausblick

Zum Abschluss des Pilotprojektes in Sachsen-Anhalt in der Gemeinde Ummendorf lässt sich Folgendes zusammenfassen:

Von Beginn an war ein großes Engagement für das Projekt in der Gemeinde Ummendorf spürbar und erlebbar. Das Pfarrhaus m.H. entwickelt sich zu einem Projekt mit Vorbildcharakter. So wie das Konzept und die Idee des Multiplen Hauses von Anfang an von den Bewohnern und den ortsansässigen Akteuren getragen und verfolgt wurden, gibt es keinen Zweifel daran, dass sich das Pfarrhaus m.H. großer Auslastung und Annahme durch die Bewohner erfreuen wird...

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

Information und Kommunikation
Multiple Häuser müssen von den jeweiligen 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 Ummendorf wurden dafür Gesprächsrunden, Einzelgespräche und Workshops genutzt.

Moderation und Hilfsmittel
Der konzentrierte Workshop mit begrenzter Teilnehmerzahl und gezielt ausgewählten regionalen Gesprächspartnern hat sich wieder als effizientes Arbeitsmittel bewährt, um das Konzept kurzfristig auf eine nachhaltige Umsetzung „vor Ort“ zu prüfen und zielgerichtet sofortige Ergebnisse zu erhalten.

Auch wenn die Multiplen Häuser flexible Nutzungen und einen ständigen Wechsel ermöglichen, muss eine erste Bedarfs- und Bestandsermittlung erfolgen, um eine belastbare Grundlage auch für die Gebäudeauswahl zu bilden. Neben dem Workshop fanden dazu in Ummendorf verschiedene Gesprächsrunden mit regionalen Akteuren vor Ort und interessierten Bürgern statt, in welchen das Konzept Multiples Haus und Fragebögen zur Bedarfsermittlung durchaus kritisch diskutiert wurden. Die Gesprächsrunden wurden hauptsächlich durch die beiden Studentinnen in Form von Stammtischen moderiert.

Bei der ersten Bewertung der Gebäude nach Ortslage, Eigentumsverhältnissen, Größe und Bauzustand wurden auch die „Kriterienkataloge“ und der „Gebäudepass“ Multiples Haus zur Entscheidung hinzugezogen.

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

In Ummendorf stand von Anfang an fest, dass Fördermittel für die Umsetzung des Projektes gebraucht werden. Um eine hohe Förderquote zu erlangen, waren rechtliche Grundlagen zu schaffen. Die Kirchenge-

meinde als Eigentümerin des Pfarrhauses wird durch einen Pachtvertrag, der in einem langfristigen Nutzungsvertrag integriert ist, die Nutzungsrechte des Hauses an die Gemeinde abtreten.

Sofortmaßnahmen und langfristige Maßnahmen
Aufgrund der vorliegenden Gutachten zum Bauzustand des Pfarrhauses ist eine grundlegende Sanierung des Gebäudes unumgänglich. Damit steht fest, dass ein stufenweiser Ausbau, wie häufig empfohlen, hier nicht möglich ist. Auch der vorliegende Nutzungskatalog erfordert bereits von Beginn an einen sehr hohen Grad des Ausbaus. Bei der Ausstattung des Hauses kann allerdings mit einer Grundausstattung begonnen werden. So wurde festgelegt, dass die Küche erst einmal nicht mit hochwertigen Profigeräten ausgestattet wird. Bei einer höheren Auslastung des Hauses ist dann gegebenenfalls die Erweiterung der Möblierung gerechtfertigt und notwendig.
Als langfristige Maßnahme ist im Pfarrhaus m.H. der Ausbau des Obergeschosses, als kombinierte Nutzung, anzudenken. Die WC-Anlage im OG wird allerdings schon von Anfang an für Veranstaltungen mit mehr Besucherverkehr gebraucht.

Kooperation und Netzwerk
Ausblick: Wer wird (noch) Netzwerkpartner im Modellprojekt?

Die Zusammenarbeit mit allen Projektbeteiligten war sehr konstruktiv, kreativ und soll hier nochmals besonders positiv hervorgehoben werden.

Auch nach Abschluss der Projektbegleitung wird das Büro rb architekten weiter über alle nächsten Schritte und Vorhaben, das Multiple Haus betreffend, informiert und sich in regelmäßigen Abständen über den Fortgang im Projekt erkundigen.

Für den weiteren Betrieb und Fortbestand des Pfarrhauses m.H. wäre langfristig eine Netzwerkbildung, wie bereits ausführlich erläutert, mit den Nachbargemeinden wünschens- und erstrebenswert. Abhängig vom Erfolg in Ummendorf wird sich zeigen, ob sich die Nachbargemeinde Völpke-Badeleben, die ja bereits während der Projektbegleitung reges Interesse an der Konzeption des Multiplen Hauses in Ummendorf zeigten, zu einem ähnlichen Vorhaben entschließt und mit weiteren Dörfern und Gemeinden ein regionales Netzwerk aufgebaut werden kann.

Aktuelle Informationen auch zum überregionalen Netzwerk Multipler Häuser: www.multiples-haus.de

Anhang

Quellen:

Jana Reichenbach-Behnisch: *Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom Demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“*, Forschungsbericht im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Leipzig 2010

Jana Reichenbach-Behnisch: *Installieren Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft, Begleitforschung Modellprojekt Am Stettiner Haff*, Forschungsbericht im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Leipzig 2014

www.multiples-haus.de

Ansprechpartner:
Verbandsgemeinde Obere Aller
SB Hoch- und Tiefbau, Baumschutz, Dorfentwicklung
Roswitha Bätge - baetge@obere-aller.de

SB Hoch- und Tiefbau
Harald Hillmann - hillmann@obere-aller.de

www.obere-aller.de

Gemeinde Ummendorf
Bürgermeister Gemeinde Ummendorf
Reinhard Falke - Reinhard.Falke@volksstimme.de

Vorsitzender Kirchengemeinderat
Klaus Kather - klaus@deumeland-kather.de

Konzept: Pflegewohngemeinschaft „Mitten im Leben“ - barrierefreies Wohnen im historischen Ortskern von Ummendorf
Dipl. Sozialpädagogin - Pflegedienst Oppermann
Christiane Oppermann - chris.oppermann@freenet.de

Gemeindeassistentinnen
Carolin Leue - carolin1989@yahoo.de
Julia Frank - jufra_83@web.de

RWE Effizienz GmbH
Strategie/Kommunikation
Petra Mielke - petra.mielke@rwe.com

Strategie/ Customer Insights Management
Andreas Mitropoulos - andreas.mitropoulos@rwe.com

Fotonachweis*:*
Alle Fotos rb architekten, Leipzig
außer Seite 70, Fotos von Carolin Leue und Julia Frank

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.