



Abb. 1: Die »Alte Dorfschule m.H.« in Böhlitz, Gemeinde Thallwitz, ist seit November 2016 geöffnet.  
(© rb architekten, Kay Zimmermann)

Jana Reichenbach-Behnisch

# »Alte Dorfschule m.H.« – vom Leerstand zum Multiplen Haus

## Aktivierung eines Bestandsgebäudes im Dorf Böhlitz in Thallwitz

Unter der einfachen Definition »multipel« bedeutet »mehrfach – multipel nutzen heißt vielfältig nutzen« wurde in der Ausgabe 1/2016 dieser Zeitschrift die Idee der Multiplen Häuser als praxisorientiertes Aktivierungskonzept für Bestandsgebäude im ländlichen Raum bereits vorgestellt.

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

Dieses Konzept sollte sowohl baulich, wirtschaftlich als auch rechtssicher umgesetzt werden – vorzugsweise und zuerst in »Leuchtturmprojekten« und in unterschiedlichen Regionen.

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. Das Büro hat seit 2013 verschiedene beispielgebende Modellprojekte bei der Aktivierung eines regionalen »Netzwerk Daseinsvorsorge« aktiv begleitet – u.a. am Stettiner Haff in Mecklenburg-Vorpommern, wo zwischen 2014 und 2015 bereits fünf Multiple Häuser

in Nutzung gingen – und diese Prozesse entsprechend dokumentiert.

Mit der viel beachteten Eröffnung des Multiplen Hauses im Dorf Böhlitz im Landkreis Leipzig im November 2016 wurde nun auch das erste Multiple Haus außerhalb des Bauforschungsprojekts eröffnet – der Praxistest ist bestanden.

In Regionen und Orten, in welchen Gastronom, Friseur und Arzt wirtschaftlich keinen eigenen »Geschäftsraum« mehr betreiben können, bieten regionale Netzwerke von Nachbardörfern, wie in der Region Wurzenener Land in Sachsen, für die potenziellen Dienstleister besonders attraktive Arbeitsorte. Da sich im Multiplen Haus die Nutzer nach dem Prin-



Abb. 2: Eingangsseite des Multiplen Hauses in Böhlitz nach der Sanierung (© rb architekten)



Abb. 3: Vor der Sanierung: Die leer stehende Dorfschule in Böhlitz wurde vom Heimatverein genutzt, der nun in seine neuen Räume im Obergeschoss gezogen ist. (© rb architekten)



Abb. 4: Feierliche Eröffnung der »Alten Dorfschule m.H.« in Böhlitz am 28.11.2016; v.l.n.r.: Herbert Wolff (Staatssekretär im sächsischen Landwirtschaftsministerium), Thomas Pöge (Bürgermeister Gemeinde Thallwitz), Christian Schmidt (Bundesminister für Ernährung und Landwirtschaft), Jana Reichenbach-Behnisch (Büro rb architekten) (© rb architekten, Kay Zimmermann)

zip des »carsharing« über Grundmiete und Nutzungsgebühren die Kosten der Räume teilen, potenziert sich der positive Effekt bei der Nutzung mehrerer Multipler Häuser entsprechend und es werden auf kurzen Wegen natürlich auch mehr »Kunden« erreicht. Regelmäßige Angebote sichern die regelmäßige Nutzung.

Aus dem ineffektiven Hausbesuch mangels (Arbeits-)Raum kann wieder eine regelmäßige Sprechstunde mit Wartezimmer werden. Die Mobilität der Dienstleister ersetzt die zunehmend eingeschränkte Mobilität der Dorfbewohner im ländlichen Raum. Da dieses Mobilitätsproblem im aktuellen demografischen Wandel nicht nur die alternde Landbevölkerung betrifft, sondern vor allem auch die Kinder, sind einfache und flexible Lösungen wie die Multiplen Häuser hier auch von größtem Interesse für eine praxisorientierte Sozial- und Familienpolitik.

### Vom Bedarf zur Nutzung – »Was brauchen wir wirklich?«

Die Aktivierung Multipler Häuser orientiert sich an den allgemeinen Handlungsschritten, die bis zur Installation und dem Betrieb des Hauses erforderlich sind, und reicht von der ersten Idee für das regionale Multiple Haus über eine belastbare Bedarfsermittlung, die ersten Raum- und Nutzungskonzepte bis zum Ausbau und der Eröffnung. In die ganzheitliche Konzepterarbeitung wurden von Anfang an Rechtsgutachter, Betriebswirtschaftler und Ingenieure für Haustechnik einbezogen.

Grundlage sind zehn einfache Regeln, welche für die Aktivierung Multipler Häuser aufgestellt wurden – frei nach dem Motto »Mehr geht immer (noch)«.

Diese zehn Punkte beinhalten neben stabilem Internet und einem öffentlichen Informationssystem vor



Abb. 5: Besuch der Sächsischen Staatsministerin für Soziales und Verbraucherschutz Barbara Klepsch (2. v.l.) in Begleitung von Landrat Henry Graichen (links) in der »Alten Dorfschule m.H.« in Böhlitz am 09.03.2017: Treffen auf der Klönbank m.H. mit Gastgeber Thomas Pöge und Jana Reichenbach-Behnisch (© Frank Schmidt, Walzig)

Abb. 6 (unten): Geplantes Netzwerk Multipler Häuser im Wurzenener Land in den Gemeinden Thallwitz und Lossatal, Landkreis Leipzig

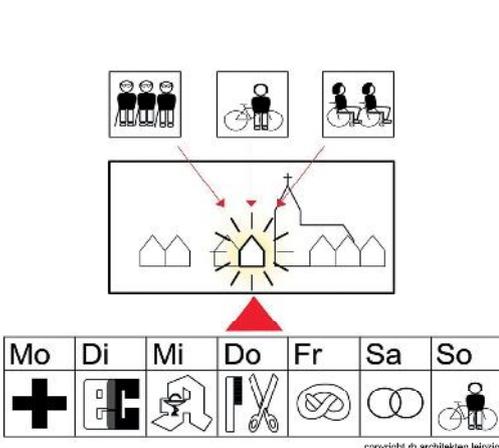
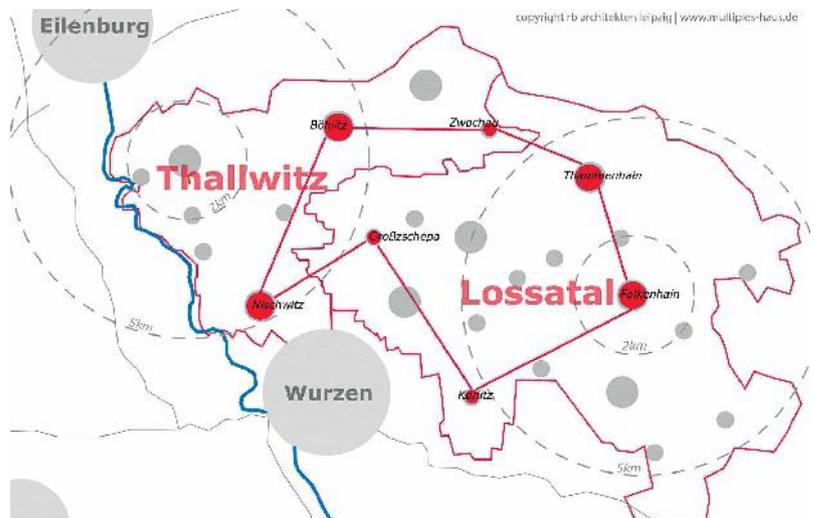


Abb. 7: Konzeptskizze »Das Multiple Haus als Zentrum für Dienstleistung und Nachbarschaft«



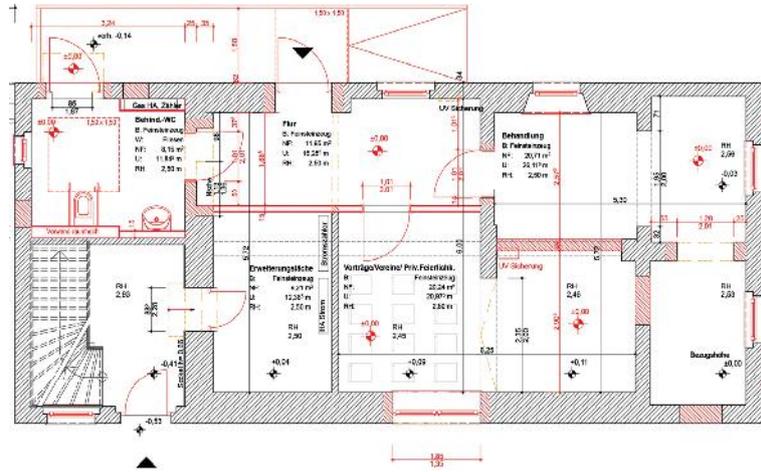
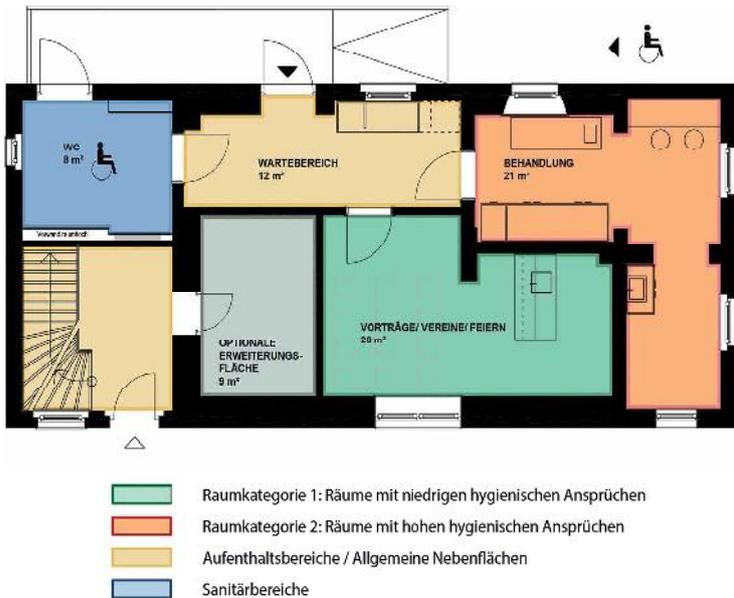


Abb. 8 (links): Konzeptentwurf rb architekten als Grundlage für die Planung (© rb architekten)

Abb. 9 (rechts): Umsetzung des Konzeptentwurfs in der Ausführungsplanung (© BÜRO WEIDEMÜLLER)

allem Ausbauregeln wie die Einrichtung eines kommunikativen Eingangsbereichs und eines barrierearmen WC, das innovative Haustechnikkonzept und die Raumkategorisierung nach hohen bzw. niedrigen hygienischen Anforderungen.

Insbesondere Letztere hat sich für die Genehmigungsfähigkeit Multipler Häuser bei den verschiedenen zuständigen Behörden als unerlässlich erwiesen. Hier ist vor allem die entsprechende Fachkenntnis der jeweils für die regionale Bauplanung zuständigen Architekten und Ingenieure gefragt.

### »Schrank-Bank-Theke-m.H.« – das modulare Möbelsystem

Mit dem modularen Möbelsystem »Schrank-Bank-Theke-m.H.« werden den Dienstleistern einfache, aber professionell ausgestattete temporäre Arbeitsräume zur Verfügung gestellt, welche an die verschiedenen Anforderungen flexibel angepasst werden können.

Der »Schrank m.H.« basiert als Baukastensystem auf dem bekannten Prinzip des Apothekerauszugs, bietet aber auch komplette Module mit Waschbecken, drehbarem Friseurstuhl oder fahrbarer Behandlungsliege. Jeder Dienstleister kann außerdem seinen eigenen abschließbaren Schrankbereich erhalten, was die Nutzungslogistik für ihn erheblich erleichtern kann. Das Schranksystem unterstützt vordergründig die Nutzung von »Räumen mit hohen hygienischen Anforderungen«.

Die »Bank m.H.« im Eingangsbereich dient dem »Wartezimmereffekt«. In Dörfern ohne Laden und Kneipe, in welchen nicht einmal mehr die Bushaltestellen überdacht sind, kann damit wieder ein erster (wetterunabhängiger) Kommunikationsraum entstehen.

Die »Theke m.H.« mit Wasseranschluss sollte in »Räumen mit geringen hygienischen Anforderungen« installiert werden. Sie ist das Möbelstück für jede Art von Austausch – von Lebensmitteln, Antragsformularen, frisch gezapftem Bier oder Klatsch und Tratsch.



Abb. 10 (ganz oben) + 11 (oben): »Theke m.H.« und »Bank m.H.« im Multiplen Haus in Böhlitz (© rb architekten, Kay Zimmermann)

Für die Ausstattung Multipler Häuser wird vom Büro rb architekten die Zusammenarbeit mit dem jungen Designbüro etage8 aus Leipzig geplant, das verschiedene optisch attraktive Aktivmöbel für Menschen mit mobilen Einschränkungen entwickelt hat.



Abb. 12: Blick in die drei zentralen Räume des Multiplen Hauses (© rb architekten, Kay Zimmermann)



Abb. 13: »Schrank m.H.« – Schranksystem in Aktion: Die Behandlungsliege ist so flexibel, dass sie auch von Ergotherapeuten und der Kosmetikerin genutzt werden kann. (© rb architekten, Kay Zimmermann)



Abb. 14 (links) + 15 (rechts): Schrankmodul mit Waschbecken im Behandlungsbereich des Multiplen Hauses in Böhlitz, im Hintergrund Präsentationsplakat »Aktivmöbel« des jungen Leipziger Designbüros Etage 8, das ein preisgekröntes Möbelsystem für Menschen mit eingeschränkter Mobilität entwickelt hat, welches zukünftig auch das Möbelkonzept für Multiple Häuser ergänzen kann. (© rb architekten, Kay Zimmermann)

Besonders für Multiple Häuser mit kombinierter Wohn- und/oder Pflegenutzung bietet sich hier ein interessantes Erweiterungsfeld. Die MORMOR-Prototypen wurden im April 2017 auf der ALTENPFLEGE, der Leitmesse für die Pflege, in Nürnberg vorgestellt.

### Nutzungspaket und Marke – die Qualitätssicherung

Insbesondere zur Qualitätssicherung und zur Unterstützung der überregionalen Netzwerkbildung wurde die geschützte Marke »Multiples Haus« entwickelt. Mit interessierten Akteuren wird eine entsprechende Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, welche neben dem Nutzungsrecht für Marke und Logo auch ein Paket »Werkplanung Möbelsystem m.H.«, eine erste Wirtschaftlichkeitsprüfung, diverse Konsultationstermine vor Ort und die Prüfung und Zertifizierung beinhaltet.

Außerdem wird für jedes Multiple Haus bzw. regionale Netzwerk eine separate Website erstellt, mit Haussteckbrief, Kalenderfunktion, Belegungsplan etc., um den zukünftigen Hausbetreibern ein einfaches Management und die unkomplizierte Kommunikation innerhalb und außerhalb des Netzwerks zu ermöglichen.

### »Wie teilt man einen Nutzer?« – die regionale Netzwerkbildung

Besonders empfohlen wird ein regionales Netzwerk aus benachbarten Orten wie in den ersten Modellprojekten. Nachbarorte können sich die Verwaltung und verschiedene Kosten teilen. Da die beteiligten Häuser auch für die potenziellen Nutzer attraktiver werden, weil sich auch für sie Aufwand und wirtschaftliches Risiko verringern, erweitern sich die Möglichkeiten zur regionalen Nutzerakquise. Mehr Nutzung bedeutet mehr Einnahmen von Nutzungsgebühren. Auch wenn Multiple Häuser keine Renditeobjekte sind, können sie doch von Anfang an wirtschaftlich betrieben werden. Für ein »Dorfgemeinschaftshaus m.H.« würde das beispielsweise die deutliche Steigerung des Auslastungsgrades der Räume bei normalerweise geringem Ausbaufwand bedeuten. Multiple Häuser sind grundsätzlich mit anderen Nutzungskonzepten kombinierbar.

### Workshop, Vortrag, Seminar – die fachliche Begleitung

Die fachliche Begleitung von Bürgermeistern, privaten Investoren, Fach- und Regionalplanern und anderen Akteuren



Abb. 16: Screenshot der Projekt-Website www.multiples-haus.de (© rb architekten)

orientiert sich am regionalen Bedarf und den Bausteinen zur Aktivierung Multipler Häuser. Sie kann zeitlich von der ersten Idee für das regionale Multiple Haus bis zu seiner Eröffnung reichen, aber auch nur eine temporäre Moderation beinhalten.

Ziel der fachlichen Begleitung ist eine schrittweise und niedriginvestive Aktivierung sowie die Befähigung der Akteure, das regionale Haus im überregionalen Netzwerk Multipler Häuser wirtschaftlich zu betreiben.

Die erste Arbeitsgrundlage bieten hier – quasi als Handbücher – die Publikationen zu Konzept und Begleitforschung.

### Das überregionale Netzwerk m.H. – Ausblick und Fazit

Ziel ist es nun, in den nächsten Bundesländern jeweils Modellvorhaben Multipler Häuser zu installieren, auch um den einfachen Austausch in einem überregionalen Netzwerk zu befördern. In Sachsen-Anhalt ist der Umbau zum »Pfarrhaus m.H.« in Ummendorf bereits gestartet.

Auch seitens des Bundes und der Länder stehen die Zeichen dafür gut.

Die »Alte Dorfschule m.H.« in Böhlitz, deren konkreter Ausbau auch aus der Förderrichtlinie zu Modellvorhaben für Mehrfunktionshäuser des Bundeslandwirtschaftsministeriums unterstützt wurde, hat offensichtlich auch Bundesminister Christian Schmidt bei der Eröffnung nachhaltig beeindruckt. Die Förderungen für den ländlichen Raum sollen bereits 2017 bemerkenswert erhöht und bei den entsprechenden Landwirtschaftsministerien abrufbereit sein. Neben den laufenden LEADER-Förderungen kommt hier vorrangig die GAK-Förderrichtlinie des BMEL zum Tragen.

Der Arzt Gerhard Lau ist zur Eröffnung der »Alten Dorfschule m.H.« in Böhlitz nicht nur äußerst medienwirksam auf einer blauen Schwalbe vorgefahren. Zum einen rollte auf so einem Moped einst Gemeindegeschwester Agnes durch zahlreiche Folgen einer beliebten DDR-Fernsehserie. Zum anderen sind der Hausarzt aus dem Nachbardorf Röcknitz und sein Team bereits Nutzer im Multiplen Haus in Böhlitz. Dort gibt es jetzt nach vielen Jahren wieder eine regelmäßige Gesundheitssprechstunde. Im benachbarten Dorf Großzscheпа soll noch 2017

Abb. 17–22 (links, von oben nach unten): Zukünftige Multiple Häuser im Netzwerk Wurzenener Land: »Am Schloss m.H.« in Nischwitz, »Dorfgemeinschaftshaus m.H.« in Großzscheпа, »Feuerwache m.H.« in Körlitz, »Vereinshaus m.H.« in Zwochau, »Sportheim m.H.« in Falkenhain, »An der Dorfkirche m.H.« in Thammenhain (© rb architekten)

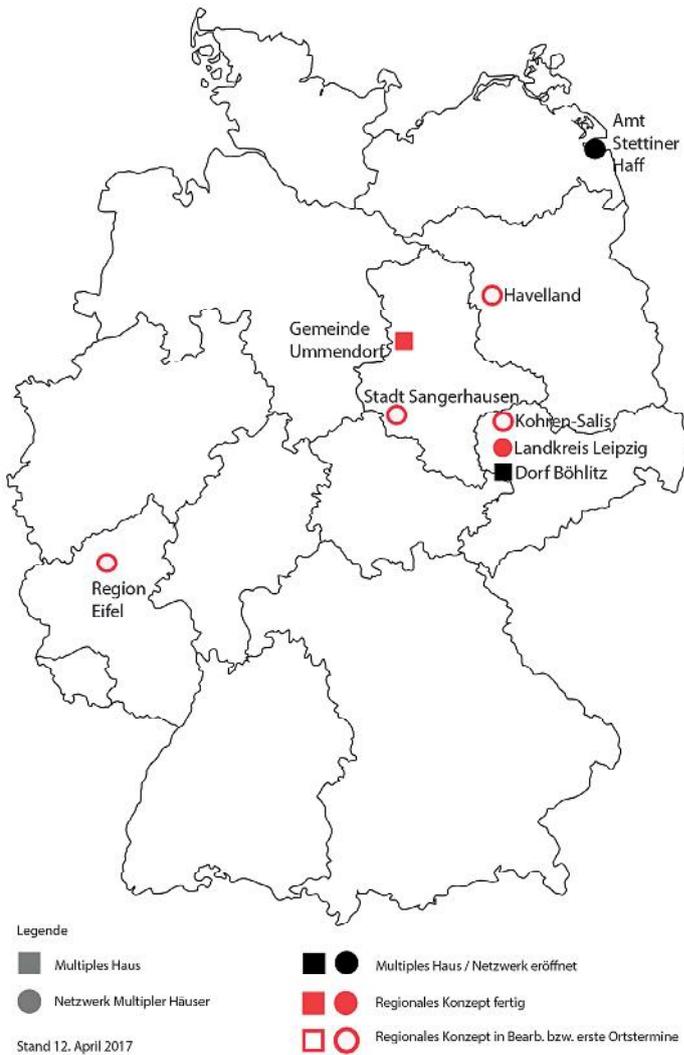


Abb. 23: Übersicht des bundesweiten Netzwerks Multipler Häuser bzw. der aktuellen und bereits abgeschlossenen Projekte in den jeweiligen Ländern, Stand: April 2017 (© rb architekten)

das nächste Multiple Haus im Netzwerk Wurzener Land eröffnet werden.

Insbesondere im ländlichen Raum sind solche »Leuchtturmprojekte« wichtig, um persönlich und vor Ort

prüfen zu können, ob so ein Multiples Haus auch im eigenen Dorf sinnvoll wäre. Die nächsten interessierten Besucher haben sich in Böhlitz bereits angekündigt.



Abb. 24: Das zukünftige »Pfarrhaus m.H.« in Ummendorf ist Pilotprojekt in Sachsen-Anhalt und wird voraussichtlich 2018 eröffnet. (© rb architekten)



Abb. 25: »Handbücher« zur Aktivierung Multipler Häuser: Publikation 1 und 2 – Konzept und Begleitforschung; www.multiples-haus.de

PROJEKTDATEN

**Bauherr:** Gemeinde Thallwitz  
**Kontakt:** Bürgermeister Thomas Pöge, www.gemeinde-thallwitz.de  
**Ausbaustart:** August 2016  
**Eröffnung:** November 2016  
**Nutzfläche m.H.:** ca. 61 m<sup>2</sup>  
**Innenausbaukosten inkl. Möbel m.H.:** ca. 115 000 Euro  
**Nutzungs-, Farb- und Möbelkonzept:** rb architekten, Leipzig  
**Ausführungsplanung und Bauleitung:** BÜRO WEIDEMÜLLER – Hochbauplanung, Wurzen, www.bw-hochbauplanung.de  
**Weiterführende Informationen:** www.multiples-haus.de www.multiples-haus-wurzenerland.de www.etage8.com

INFO/KONTAKT



Dipl.-Ing. Architektin  
**Jana Reichenbach-Behnisch**

Foto: Kirsten Nijhof

Freiberufliche Architektin

Nach ihrem Studium an der Technischen Universität Dresden war sie zehn Jahre lang als Projektleiterin für deutsche Architekturbüros tätig, bevor sie das Büro rb architekten in Leipzig gründete. Sie begleitet kommunale und private Akteure bei einer kreativen Leerstandsaktivierung. Seit 2006 publiziert sie im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« des Bundesministeriums zum Thema »Aktivieren von Bestand«. Ihr Modell der Multiplen Häuser wurde als Sieger des LEADER-Landeswettbewerbs in Mecklenburg-Vorpommern 2012 erstmalig umgesetzt. Seit 2007 ist sie Eigentümerin einer historischen Leipziger Fabrikanlage, welche sie zur Produktionsstätte für die Kreativwirtschaft entwickelt: das Tapetenwerk wurde 2012 in die Good-Practice-Datenbank der Netzwerkreihe »wieweiterarbeiten – Arbeitsorte der Zukunft« der Bundesstiftung Baukultur aufgenommen.

rb architekten  
 Lützner Straße 91/ Tapetenwerk  
 04177 Leipzig  
 Tel.: 0341 4928236  
 E-Mail: info@rbarchitekten-le.de  
 Internet: www.rbarchitekten-le.de