



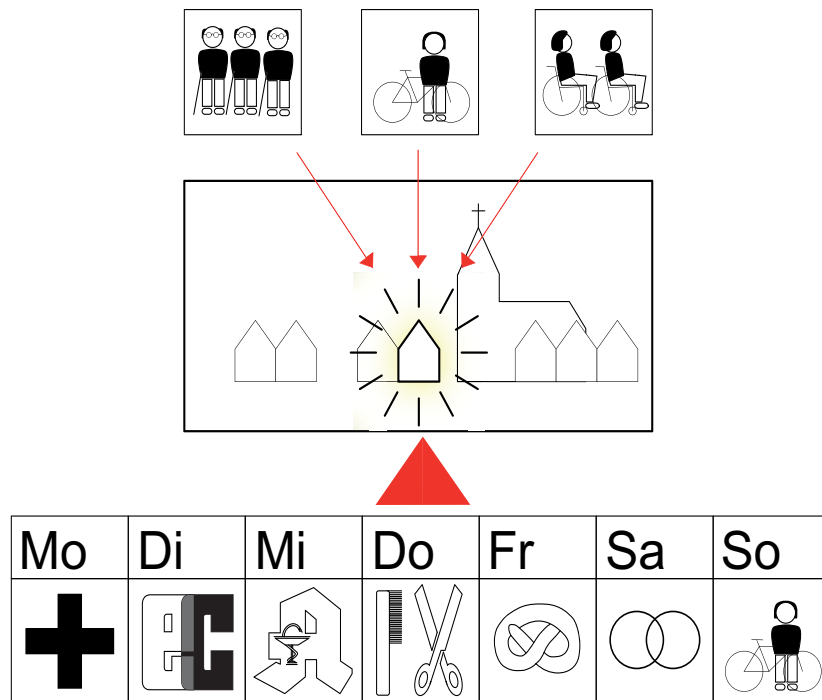
„Alte Dorfschule m.H.“ Vom Leerstand zum Multiplen Haus

Installieren Multipler Häuser als
Netzwerk Daseinsvorsorge im Landkreis Leipzig

„Alte Dorfschule m.H.“

Vom Leerstand zum Multiplen Haus

Installieren Multipler Häuser als
Netzwerk Daseinsvorsorge im Landkreis Leipzig



Bedarfsermittlung und Gebäudeauswahl

Dokumentation

Vorgehen und Ergebnisse

**„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
Installieren Multipler Häuser als Netzwerk Daseinsvorsorge im Land-
kreis Leipzig**

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
Jeannine Prautzsch, Kommunikationswirtin SAW

In der Dokumentation sind Beiträge folgender Autoren enthalten:

Dr. Annedore Bergfeld, Institut für Wirtschafts- und Regionalentwicklung,
Leipzig
Corinna Jopke, seecon Ingenieure, Leipzig
Florian Langguth, SPRINT – Forschung, Evaluation und Implementation für
eine aktive Regionalentwicklung, Darmstadt

Alle Rechte vorbehalten.

*Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede
Verwendung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hi-
nausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verlages bzw. der Verfasser
unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Über-
setzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Sy-
stemen.*

Leipzig, 2014

*Das Projekt im Auftrag des Landkreises Leipzig wurde gefördert mit Mitteln
der Sächsischen Förderrichtlinie Demografie - Wandel gestalten.*

*Die Verantwortung für den Inhalt dieser Dokumentation liegt bei den Verfas-
sern.*

Vorwort

Teil 1	Einführung	
1.1	Kurze Einführung in Konzept und Modellprojekte	7
1.2	Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65Plus	9
1.3	LEADER Förderperiode 2014 - 2020	
1.3.1	LEADER-Entwicklungsstrategie für die Region Leipziger Muldenland	10
1.3.2	LEADER in der Region Südraum Leipzig	11
Teil 2	Grundlagenermittlung: Städte und Gemeinden	
2.1	Kurze Einführung	13
2.2	Stadt Pegau und Dörfer	14
2.3	Stadt Groitzsch und Dörfer	15
2.4	Gemeinde Thallwitz	16
2.5	Gemeinde Lossatal	17
2.6	Fazit: Bedarf ist überall vorhanden!	18
Teil 3	Bedarfsermittlung regional	
3.1	Einführung	21
3.2	Bedarfsworkshop am 18.08.2014, Fazit & Auswertung	21
3.3	Dorfsteckbriefe & Auswertung Bedarfsermittlung Gemeinde Thallwitz	24
3.3.1	Lossa	24
3.3.2	Bürgerversammlung in Nischwitz	25
3.3.3	Bürgerversammlung in Zwochau	26
3.3.4	Bürgerversammlung in Böhlitz	27
3.4	Dorfsteckbriefe & Auswertung Bedarfsermittlung Gemeinde Lossatal	28
3.5	Fazit: Netzwerk Daseinsvorsorge in Thallwitz / Lossatal soll gestartet werden!	32
Teil 4	Gebäudeauswahl regional	
4.1	Einführung	33
4.2	Gebäudesteckbriefe & Auswertung Gemeinde Thallwitz	34
4.2.1	Dorf Lossa	34
4.2.2	Dorf Nischwitz	35
4.2.3	Dorf Zwochau	36
4.2.4	Dorf Böhlitz	37
4.3	Gebäudesteckbriefe & Auswertung Gemeinde Lossatal	38
4.3.1	Dorf Meltewitz	38
4.3.2	Dorf Großschepa	39
4.3.3	Dorf Falkenhain	40
4.3.4	Dorf Dornreichenbach	41
4.3.5	Dorf Körlitz	42
4.3.6	Dorf Thammenhain	43
4.3.7	Dorf Lüptitz	44
4.4	Fazit Gebäudeauswahl in Thallwitz und Lossatal	45
	Zusammenfassung und Ausblick: Erstes Netzwerk in Sachsen!	47
	Anhang	50
	Quellen	
	Ansprechpartner	
	Bildverzeichnis	



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das Projekt „Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus setzt neben einer Vielzahl von Projekten neue Zeichen im Landkreis Leipzig und ganz Sachsen.

Vor dem Hintergrund fortschreitender wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungen verläuft die demografische Entwicklung im Landkreis Leipzig regional sehr differenziert, wobei die ländlichen Räume stärker von demografischen Veränderungen - wie dem Rückgang der Bevölkerungszahl, der Überalterung und dem Mobilitätsverlust - betroffen sind. Der Landkreis Leipzig hat sich sehr früh mit dieser Entwicklung auseinandergesetzt und all seine Ideen und Vorstellungen diesbezüglich in einer Handlungs- und Orientierungsrichtlinie, dem **„Kreientwicklungskonzept Landkreis Leipzig“ (kurz KEK 2011)** gebündelt. **„Ein starker Landkreis in Sachsen – durch Innovation, Identität und Qualität an die Spitze“** – ist unsere Vision, die im Leitbild des Landkreises fest verankert ist.

Aus vorgenannten Gründen erhebt sich der Anspruch, die Maßnahmen zur **Bevölkerungs- und Daseinsvorsorge** umzusetzen und diese als Aufgaben zur Bereitstellung der Grundversorgung zu verstehen. Der Landkreis sieht sich hierfür in der Pflicht, die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Durch eine Vielzahl von Netzwerken ist es dem Landkreis Leipzig seit dem Jahr 2012 gelungen, unter anderem Projekte wie **„Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025“** oder **„Sicherung und Förderung bedarfsgerechter Sportangebote im Landkreis Leipzig bis zum Jahr 2025“** ins Leben zu rufen. Mit dem Projekt **„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus** setzen wir erstmals nicht nur als Modellregion in Sachsen ein Zeichen, sondern auch weit über unsere Kreisgrenzen hinaus.

Unsere Bürginnen und Bürger sind unser größtes Potential. Dennoch wächst mit Fortschreiten der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen die Gefahr, dass der Verlust vieler kleinteiliger Infrastrukturen die Ausgrenzung ganzer Bevölkerungsgruppen in den ländlich geprägten Regionen mit sich bringt. Die Zentralisierung von Dienstleistungen und der Grundversorgung nimmt seit Jahren zu. Insbesondere seien genannt: Geschäfte (Einkaufszentren, Supermärkte), Arzthäuser, Sparkassen, Post, Friseur etc. Mit dem Projekt **„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus** verfolgen wir das Ziel, das aktive Dorfleben, die Nachbarschaft, zu erhalten oder gemeinsam das Leben und Arbeiten im Dorf besser zu organisieren und zu gestalten.

Ich bin mir sicher, dass Bürger, Interessierte und Kommunen von diesem Projekt profitieren und lade Sie ein, unsere Modellprojekte zu besuchen!

Ihre
Gesine Sommer

Borna, Dezember 2014



Kontakt:
Gesine Sommer
Amtsleiterin
Amt für Kreientwicklung
Gesine.sommer@lk-l.de

Weitere Infos zum Thema Daseinsvorsorge erhalten Sie über

unsere Homepage www.landkreisleipzig.de

das Kreientwicklungskonzept
Landkreis Leipzig,
Ansprechpartner Isabella Peißker
Projekt- und Marketingmanagement
Amt für Kreientwicklung
Isabella.peissker@lk-l.de

|||||

Einführung

1.1 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.

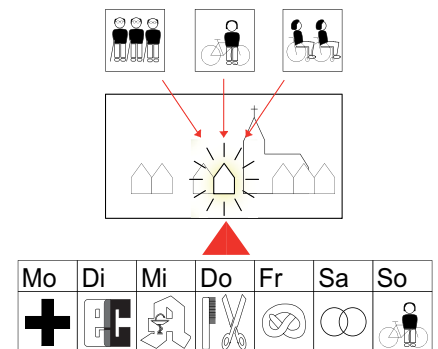
Das Multiple Haus m.H. ist eine ökologisch und wirtschaftlich vertretbare Antwort auf die vielschichtigen Problemfragen, welche die zunehmend eingeschränkte Mobilität einer alternden Gesellschaft im ländlichen Raum aufwirft, und eine Lösung insbesondere für kleine Gemeinden, um leerstehende Gebäude zu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

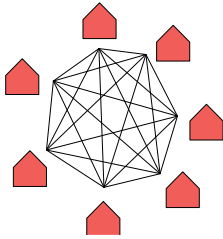
„Multipel“ bedeutet „mehrfach“ – multipel nutzen heißt vielfältig nutzen.

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 Friseurin, am Freitag werden Lebensmittel verkauft und abends und am Wochenende gibt es Kaffeeklatsch, Skatabend, Tanz, Chor und Internetkurse,...

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

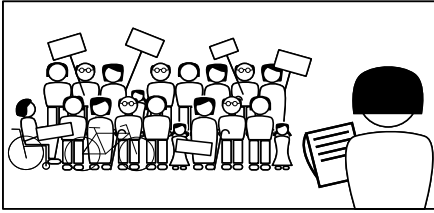
Die Idee des Multiplen Hauses wurde vom Büro rb architekten bereits 2008 entwickelt und im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesbauministeriums bis zur Ausführungsreife ausgearbeitet. In einem ersten Modellprojekt hat das Büro rb architekten bereits fünf Dörfer am Stettiner Haff bei der Umsetzung eines ersten regionalen „Netzwerk Daseinsvorsorge“ begleitet und diesen Prozess entsprechend dokumentiert. Die Häuser wurden 2014 eröffnet. (siehe Fotos rechts: Schranksystem Multiples Haus „in Aktion“ im Seesalon m.H. in Rieth. mehr Information: www.multiples-haus.de)





„**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.

Juli 2014: Modellprojekt in Sachsen gestartet!

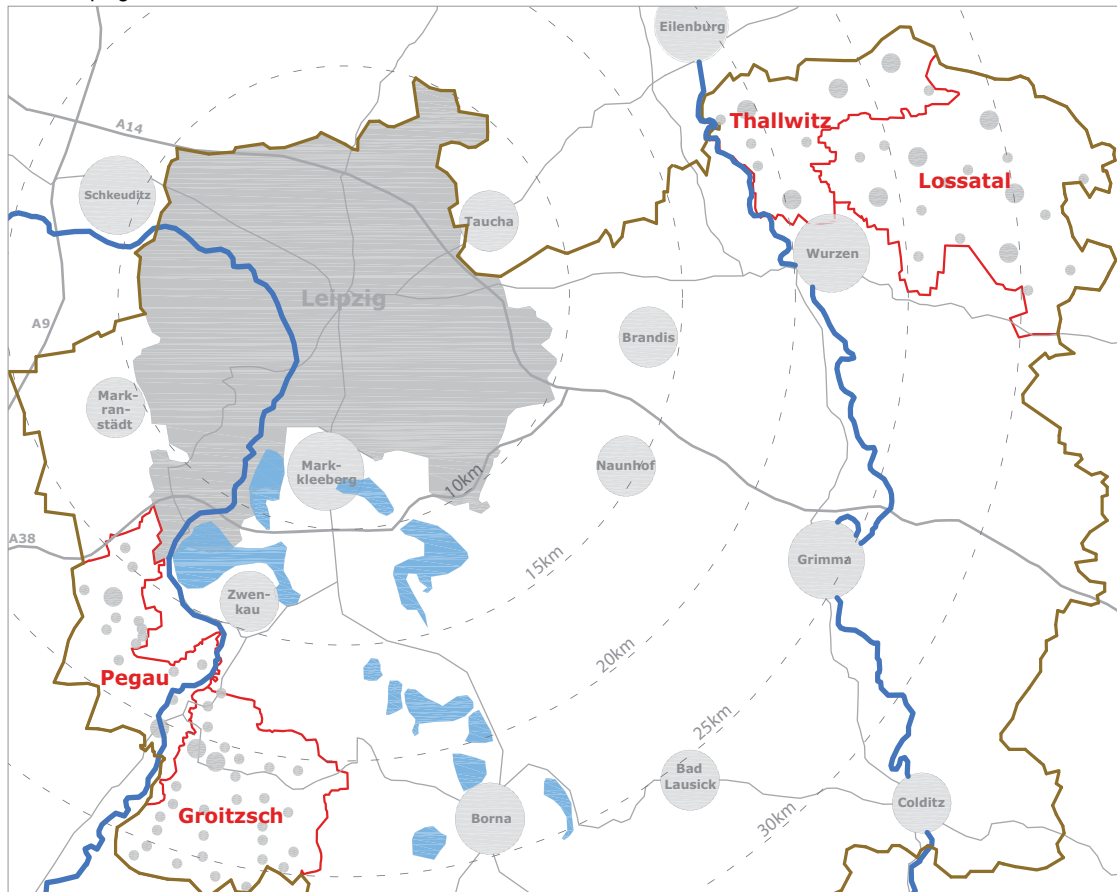


Im Auftrag des Landkreises Leipzig und mit Unterstützung aus der „Richtlinie Demographie“ der Sächsischen Staatskanzlei wurde mit der fachlichen und organisatorischen Begleitung und Moderation bei Bedarfsermittlung und Gebäudeauswahl das Modellprojekt einer schrittweisen Aktivierung Multipler Häuser auch in Sachsen gestartet.

Auf der Grundlage einer aktuellen Datenerhebung im Rahmen der regionalen Studie „Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65Plus“ des Instituts für Wirtschafts- und Regionalentwicklung Leipzig wurden die ersten vier Städte und Gemeinden identifiziert, welche in ihren inzwischen zahlreichen „Ortsteilen“ mit besonderen und vor allem wachsenden strukturellen Problemen im Bereich der Daseinsvorsorge zu kämpfen haben (siehe auch Kapitel 1.2).

Im Nachfolgenden sind das Vorgehen und die Ergebnisse der einzelnen Projektschritte bis hin zu ersten Gebäudesteckbriefen dokumentiert.

Abb. 01: Lage der betrachteten Städte und Gemeinden im Landkreis Leipzig, Darstellung: Verfasser



1.2 Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 – Wohnen 65PLUS - Studie des Instituts für Wirtschafts- und Regionalentwicklung Leipzig

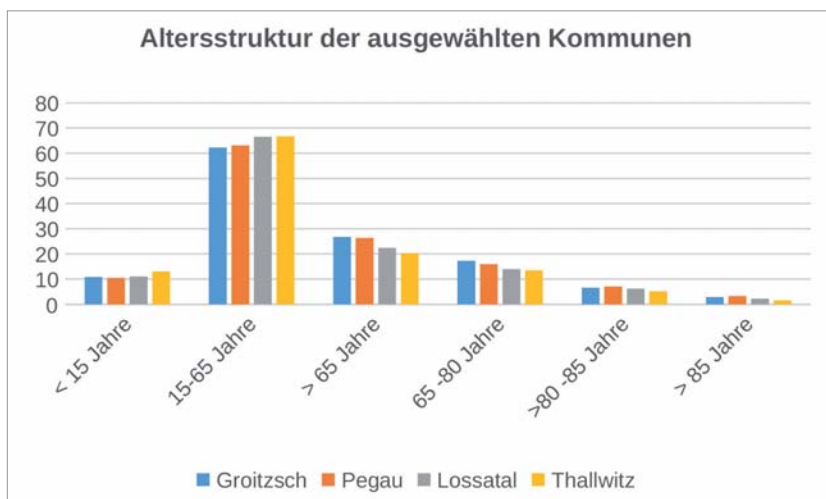


Im Rahmen des im Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Leipzig (KEK 2011) verankerten Projektes „Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 – Wohnen 65PLUS¹“, das vom Institut für Wirtschafts- und Regionalentwicklung Leipzig bearbeitet wird, wurden die Kommunen des Landkreises sowie ihre Ortsteile hinsichtlich ihrer Ausgangssituation und Entwicklungsperspektiven (Einwohner, Wohnungsbestand, Ausstattung) analysiert. Im Ergebnis wurden Gemeindeguppen mit differenzierten Entwicklungsanforderungen herausgearbeitet. Diese Analyse bildete gleichzeitig die Grundlage für das Modellprojekt „Multiple Häuser“. Es wurden vier Kommunen identifiziert, die einerseits durch zunehmende Überalterung und stark sinkende Bevölkerung charakterisiert sind und andererseits aufgrund der „zahlreichen Ortsteile...mit wachsenden strukturellen Problemen im Bereich der Daseinsvorsorge zu kämpfen haben.“²

Dazu zählen:

Lossatal 15 Dörfer ohne größeren Kernort
(EW: 6 300, größter Ort Hohburg 1 000 EW)
Thallwitz Kernort mit 8 Dörfern
(EW: 3.660 EW größter Ort Thallwitz 906 EW)
Grundzentraler Verbund Groitzsch-Pegau:
Pegau Kernort mit 13 Dörfern
(EW: 6.365 EW, größter Ort Pegau 3 946 EW)
Groitzsch Kernort mit 29 Dörfern
(EW: 7.632 EW; größter Ort Groitzsch 4 462 EW)

Das Institut für Wirtschafts- und Regionalentwicklung Leipzig hat mit der Studie „Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65Plus“ die vier Kommunen identifiziert, die hier betrachtet werden.



¹IWR (2014): Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65PLUS - Projekt im Auftrag des Landkreises Leipzig. Gefördert durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren – FR Regio

²Quelle: www.multiples-haus.de/ Modellprojekt-in-Sachsen-Landkreis-Leipzig)



Das Büro seecon Ingenieure wurde von den Verfassern im Rahmen ihrer Tätigkeit als Entwickler der LEADER - Strategie für die Region Leipziger Muldenland (zu der die Gemeinden Thallwitz und Lossatal gehören) aktiv in das Projekt eingebunden.

1.3 LEADER Förderperiode 2014 - 2020

1.3.1 LEADER-Entwicklungsstrategie für die Region Leipziger Muldenland - Projekt Multiple Häuser

Die Projekte um die Multiplen Häuser werden häufig unterstützt durch Fördermittel der Europäischen Union und leisten damit einen Beitrag zur Strategie der sogenannten endogenen Regionalentwicklung. Dabei sollen spezifische regionale Bedürfnisse und Akteure identifiziert und für die Regionalentwicklung genutzt werden. Ziel der EU ist es, durch das LEADER-Programm abgestimmte Maßnahmen der lokalen Akteure im ländlichen Raum zu fördern vorrangig um eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung zu generieren. LEADER steht für Liaison entre actions de développement de l'économie rural = Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft. Der Europäische Landwirtschaftsfonds (ELER) für die Entwicklung des ländlichen Raums dient als zentrales Finanzierungsinstrument.

Das Sächsische Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) hat im Frühjahr 2014 die Kommunen dazu aufgerufen, sich als Regionen um den Status als LEADER-Region für die neue Förderperiode 2014 – 2020 zu bewerben und bis Januar 2015 LEADER-Entwicklungsstrategien zu erstellen. Die Städte und Gemeinden Bad Lausick, Bennewitz, Borsdorf, Brandis, Colditz, Grimma, Lossatal, Machern, Naunhof, Otterwisch, Parthenstein, Thallwitz, Trebsen und Wurzen haben sich bereits 2007 als Region Leipziger Muldenland zusammengetan und gehen diesen Schritt erneut gemeinsam an, um die erfolgreich begonnene Zusammenarbeit fortzuführen.

Die Städte und Gemeinden des Landkreises Leipziger Land sehen sich charakteristischen Themen ländlicher Räume gegenüber. Geprägt durch eine Kulturlandschaft mit einer kleinteiligen Siedlungsstruktur erlebten sie einen tiefgreifenden Strukturwandel in der Industrie- und Landwirtschaft und erfahren nun die Auswirkungen des demographischen Wandels und des Klimawandels. Vertreter der lokalen Akteure schließen sich in einer lokalen Aktionsgruppe (LAG) zusammen, um eine gemeinsame Strategie als Handlungsgrundlage zu erarbeiten - die LEADER-Entwicklungsstrategie (LES). Die Akteure stellen dabei eine für das Muldenland repräsentative Partnerschaft von Vertretern verschiedener öffentlicher, privater und sozioökonomischer Interessen dar. Die LAG Leipziger Muldenland ist eine Regionalsparte des Landschaftspflegeverbandes Muldenland e.V. Sie wird vertreten durch einen Vorstand und verfügt über ein Entscheidungsgremium – den Koordinierungskreis.

Die LES stellt den konzeptionellen Rahmen für den Entwicklungsprozess im Leipziger Muldenland in der neuen Förderperiode 2014 – 2020 dar. Darin werden regionale Maßnahmen als Umsetzung überregionaler Strategien abgeleitet. Die LES beschreibt das Muldenland als Region, analysiert den Entwicklungsbedarf und -potentiale. Im Vergleich mit Entwicklungszielen der EU werden regionale Defizite identifiziert und eigene strategische Ziele für 2020 definiert um diese Defizite abzustellen. Im Vordergrund der zukünftigen Strategie wird die regionale Kooperation und Koordination lokaler Maßnahmen sein um Ressourcen regional zu bündeln und Synergien zu erzielen.

Darüber hinaus gilt es Siedlungsräume zukünftigen Bedürfnissen anzupassen und prägende Baukultur zu erhalten. Für dieses Ziel sollen sowohl Familien als auch Unternehmen unterstützt werden, um vorhandene, brachgefallene Bausubstanz ihren Bedürfnissen entsprechend einer neuen Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus soll durch ortsbezogene und digitale Vernetzung, soziokulturelle Ausstattung, Versorgung und Energieeffizienz die Qualität der Ortslagen als Wohnstandort gesteigert werden. Daraus ergibt sich ein Aktionsplan mit konkreten Maßnahmen. Die Maßnahmen stellen den Rahmen dar, in dem Projekte gefördert werden. Solche Projekte werden auch Multiple Häuser sein, die mit ihrem Konzept einen vielseitigen Beitrag zu den Zielen der Entwicklungsstrategie leisten.

Corinna Jopke, seecon Ingenieure, Leipzig, Dezember 2014

1.3.2 LEADER in der Region Südraum Leipzig

Die Kommunen Belgershain, Böhlen, Borna, Elstertrebnitz, Espenhain, Groitzsch, Großpösna, Kitzscher, Markkleeberg, Markranstädt, Neukieritzsch, Pegau, Regis-Breitungen, Rötha und Zwenkau haben entschieden, sich gemeinsam als Region Südraum Leipzig um die Anerkennung als LEADER-Region für die Förderperiode 2014-2020 zu bewerben.

LEADER ist ein Förderprogramm, das die Entwicklung des ländlichen Raumes mit innovativen Ideen und Projekten in ländlichen Regionen fördert. Grundlage bildet eine Entwicklungsstrategie (LES) mit Zielen und Themen der Region, die gemeinsam vor Ort mit der Bevölkerung erarbeitet wird und zur Anerkennung beim Sächsischen Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) eingereicht werden muss. Den als LEADER-Gebiet anerkannten Regionen steht ein Budget zur Verfügung, das sie in eigener Verantwortung auf Projekte gemäß den Zielen der LES einsetzen dürfen.

Die Region Südraum Leipzig wird sich in den nächsten Jahren auf folgende Themen konzentrieren:

- *Thema Lebensqualität und nachhaltige Dorfentwicklung (z. B. Dorfentwicklung, Wohnen, Leerstand, Mobilität, soziale Infrastruktur und Bürgerschaftliches Engagement)*
- *Thema regionale Wirtschaft (z. B. Landwirtschaft, Fischereiwirtschaft, Handwerk, Gewerbe, Fachkräfte) und Flächenentwicklung (z.B. Wieder-/Umnutzung leerstehender Gebäude, Rückbau, Abbruch und Flächenentsiegelung)*
- *Thema Tourismus und Kultur (z. B. touristische Infrastruktur wie Wege, Gastronomie, Übernachtung und Erlebbarkeit von Kultur)*

Mitte Januar 2015 wird die Region ihre Strategie beim SMUL einreichen und dann nach erfolgreicher Anerkennung gegebenenfalls Mitte 2015 mit der Umsetzung der Strategie beginnen können. Träger der Umsetzung ist die Lokale Aktionsgruppe Südraum Leipzig e.V., die sich aus Mitgliedern der verschiedenen Gesellschaftsbereichen Verwaltung, Wirtschaft sowie Zivilgesellschaft zusammensetzt und jedem



Das Büro SPRINT wurde von den Verfassern im Rahmen ihrer Tätigkeit als Entwickler der LEADER - Strategie für die Region Südraum Leipzig (zu der die Städte Pegau und Groitzsch und ihre Dörfer gehören) aktiv in das Projekt eingebunden.

Interessierten die Beteiligung durch Mitgliedschaft ermöglicht. In den kommenden Jahren bis 2020 können dann Projektvorschläge zu den jeweiligen Themen eingereicht werden, die durch ein Entscheidungsgremium auf Grundlage eines Kriterienkataloges befürwortet oder abgelehnt werden. Insgesamt werden der Region ca. 18 Mio. EUR für diesen Zeitraum zur Verfügung stehen.

Florian Langguth, SPRINT, Darmstadt, Dezember 2014

Teil 2

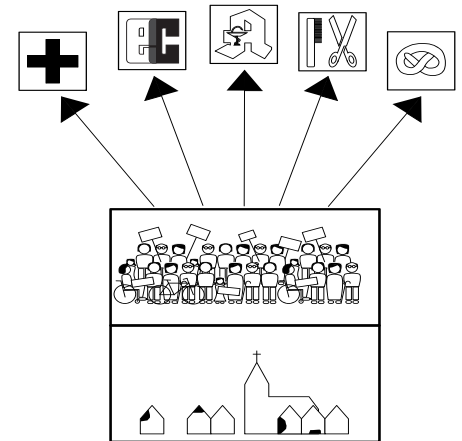
Grundlagenermittlung: Städte und Gemeinden

2.1 Kurze Einführung

Nach einer ersten Abstimmungsrunde mit Dr. Annedore Bergfeld und Mandy Landmann vom Institut für Wirtschafts- und Regionalentwicklung Leipzig, die ihre Arbeit und erste Ergebnisse ihres aktuellen Projektes vorstellten, wurde damit begonnen, anhand von ersten Orts-terminen, Interviewrunden und Internetrecherche, die vorhandenen Strukturen der vier ausgewählten Städte und Gemeinden genauer zu untersuchen und heraus zu arbeiten, welche, die Daseinsvorsorge beeinflussenden Faktoren, in diesen Regionen besonders zutreffen.

Im Gespräch mit Dorfbewohnern und Akteuren vor Ort wurden bereits erste Bedarfe herausgearbeitet und Überlegungen hinsichtlich möglicher Netzwerke diskutiert. Auf dieser Grundlage konnten regionale Unterschiede hervorgehoben werden.

Anhand der Untersuchungsergebnisse des Instituts für Wirtschafts- und Regionalentwicklung und mithilfe der eigenen Rechercheergebnisse wurden die folgenden Steckbriefe der Kommunen aufgestellt und auch in einer Kurzfassung auf der website **www.multiples-haus.de** veröffentlicht.



Multiple Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt
von Dienstleistung und Nachbarschaft



[Impressum](#)

Wo gibt es Multiple Häuser?

Modellprojekt in Sachsen -
Landkreis Leipzig

Projektchronik

Workshop & Fotos

Stadt Pegau und Dörfer

Stadt Grotzsch und Dörfer

Gemeinde Lossatal

Gemeinde Thallwitz

Modellvorhaben in Sachsen-
Anhalt - Stadt Sangerhausen

Modellprojekt in Mecklenburg-
Vorpommern - Amt Stettiner
Haff

Projektchronik

Dorf Vogelsang-Warsin

Dorf Altwarp

Dorf Rieth

Dorf Hintersee

Dorf Ahlbeck

Gemeinde Thallwitz

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Leipzig

www.gemeinde-thallwitz.de

Gemeindeverwaltung: Dorfplatz 5

04808 Thallwitz

Bürgermeister: Thomas Pöge

Ansprechpartner: Bürgermeister Thomas Pöge

sekretariat@gemeinde-thallwitz.de

Gemeindefläche: 53 km²

Einwohnerdichte: 69,06 EW/km²

Einwohnerzahlen/Altersstruktur

EW	Altersgruppe				
	< 15 J.	15-65	65-80	80-85	>85
3660					
%	13,0	66,7	13,5	5,2	1,6

Stand 31.12.2013

Auftraggeber



gefördert durch



Sponsoren

VORWEG GEHEN



Abb. 03: Screenshot
Beispiel Steckbrief (hier Thallwitz) unter
www.multiples-haus.de



www.stadt-pegau.de

Bürgermeister: Peter Bringer

Fläche gesamt: 48,61 km²

Einwohnerdichte: 131 EW/km²

2.2 Stadt Pegau und Dörfer

Lage / Anbindung / Umgebung

Pegau liegt etwa 25 km südlich von Leipzig, in der Nähe des Zwenkauer Sees. Durch die Autobahn A38 und die Bundesstraße B2 ist die Gemeinde recht gut an die Großstadt Leipzig angebunden. Innerhalb von 25 Minuten kann man den Leipziger Hauptbahnhof, das Stadtzentrum oder den Flughafen Leipzig/ Halle in Schkeuditz mit dem Auto oder der Bahn erreichen. Der ÖPNV zwischen den Ortschaften ist allerdings unzureichend.

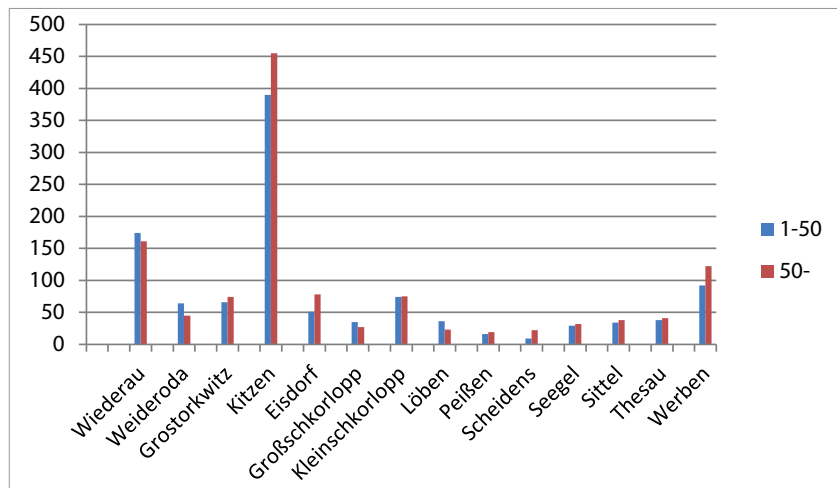
Bevölkerungsstruktur

Zur Stadt Pegau gehören 14 Ortsteile mit größtenteils niedrigen Einwohnerzahlen und der Kernort, die Stadt Pegau mit 3946 Einwohnern. Die Einwohnerdichte der Gemeinde liegt bei 131 EW/km². Sie ist aufgrund der hohen Einwohnerdichte der Stadt Pegau relativ hoch, verfälscht jedoch die Situation in den Dörfern.

< 15 Jahre	15.65 Jahre	>65 Jahre	>65 -80 Jahre	>80 -85 Jahre	> 85 Jahre
10,5	63,1	26,4	16,0	7,1	3,3

Angebote für Senioren

Betreutes Wohnen	3 Einrichtungen/ 68 Plätze
Pflegeheime	1 Einrichtung/ 66 Plätze
Ambulante Pflegedienste/ Sozialstation	2/2
Altersgerechtes Wohnen	Private Umbaumaßnahmen
Mahlzeitendienst	2 Dienste
Begegnungstätten	1



Städtebauliche, Infra- und Dienstleistungsstruktur

Die städtebauliche Struktur der Stadt, wird durch einzeln gelegene Dörfer, verschiedene „Dorfcluster“ (als Ansammlung einzelner Dörfer), und die Stadt Pegau bestimmt, die am südlichen Rand der Gemeinde liegt. Die nördlichen Dörfer der Kommune sind relativ weit entfernt von ihrem Hauptort, der eine gute Grundversorgung aufweist.

Durch Gemeindegebietsreformen wurden nicht nur Verwaltungsaufgaben zentralisiert. In den Dörfern sind vereinzelt nur noch kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister vorhanden. Vereine und andere Akteure werden hauptsächlich innerhalb der Dorfcluster aktiv.

Abb. 04: Auszug aus der Studie: Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65Plus, Quelle: IWR

Abb. 05: Gegenüberstellung der Altersgruppen in Pegau (ohne Hauptort), Quelle: IWR, Darstellung Verfasser

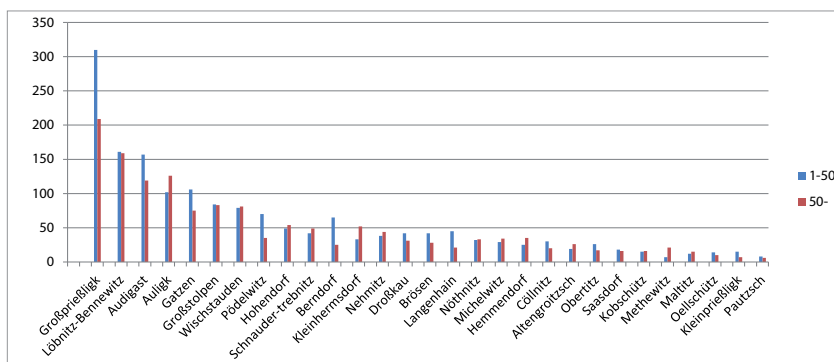
2.3 Stadt Groitzsch und Dörfer

Lage / Anbindung / Umgebung

Groitzsch liegt etwa 25 km südlich vom Leipziger Stadtzentrum entfernt, am westlichen Rand des Braunkohle-Tagebaus Vereinigtes Schleenhain. Die Umgebung ist vor allem durch flache Landschaftsformen, zahlreiche Gewässer, Wiesen und Felder geprägt.

Bevölkerungsstruktur

Zur Kommune Groitzsch gehören 29 Ortsteile mit überwiegend sehr niedrigen Einwohnerzahlen, sowie die Stadt Groitzsch mit 4462 Einwohnern. Die nachfolgende Grafik zeigt, dass es in den Ortsteilen teilweise große Ungleichgewichte in den Altersgruppen der unter-50-Jährigen und der über-50-Jährigen gibt. Der Überhang an Jugendlichen oder Älteren deutet auf erhöhten Bedarf an Dienstleistungen oder Aktionsangeboten der einen oder anderen Gruppe hin.



Städtebauliche, Infra- und Dienstleistungsstruktur

Die städtebauliche Struktur der Kommune unterscheidet sich deutlich von der der Kommune Pegau. Die Flußauen von Schwennigke, Schlunger Bach und (Alte-)Schnauder wurden schon sehr früh besiedelt. Kennzeichnend sind die vielen Kleinstdörfer, die häufig aus wenigen ehemaligen Gehöften hervorgegangen sind. Heute verbinden drei Nord-Süd ausgerichtete Staatsstraßen die Ortschaften. Besonders entlang der Schwennigke reihen sich kleine Dörfer aneinander und bilden einen langgestreckten Siedlungsverbund. Aufgrund der geringen Einwohnerdichte in den Dörfern begrenzen sich Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen derzeit auf die Stadt Groitzsch.



www.groitzsch-sachsen.de
Bürgermeister: Maik Kunze
Fläche gesamt: 70,07 km²
Einwohnerdichte: 108,92 EW/km²

< 15 Jahre	15-65 Jahre	> 65 Jahre	65-80 Jahre	>80-85 Jahre	> 85 Jahre
10,9	62,3	26,8	17,3	6,6	2,9

Angebote für Senioren.	
Betreutes Wohnen	2 Einrichtungen/ 50 Plätze
Pflegeheime	1 Einrichtung/ 75 Plätze
Ambulante Pflegedienste / Sozialstation	4/ 0
Altersgerechtes Wohnen	Private Umbaumaßnahmen
Mahlzeitendienst	1 Dienst
Begegnungsstätten	2

Abb. 06: Auszug aus der Studie: Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65Plus, Quelle: IWR

Abb. 07: Gegenüberstellung der Altersgruppen Groitzsch (ohne Hauptort), Quelle: IWR, Darstellung Verfasser



www.gemeinde-thallwitz.de

Bürgermeister: Thomas Pöge

Fläche gesamt: 53 km²

Einwohnerdichte: 69,06 EW/km²

2.4 Gemeinde Thallwitz

Lage / Anbindung / Umgebung

Thallwitz liegt etwa 30 km nordöstlich von Leipzig, zwischen Wurzen und Eilenburg. Die Orte der Gemeinde liegen idyllisch zwischen Muldenwiesen, Auenlandschaften und Quarzporphyr-Hügeln. Über Wurzen ist die Gemeinde Thallwitz an das S-Bahn-Netz der Stadt Leipzig angebunden. Mit dem Auto kann man in 35 Minuten den Hauptbahnhof in Leipzig erreichen. Die Dörfer der Gemeinde liegen gleichmäßig im Gemeindegebiet verteilt, meistens im Abstand von einigen wenigen Kilometern. Der ÖPNV zwischen den Dörfern der Gemeinde wird als unzureichend eingeschätzt.

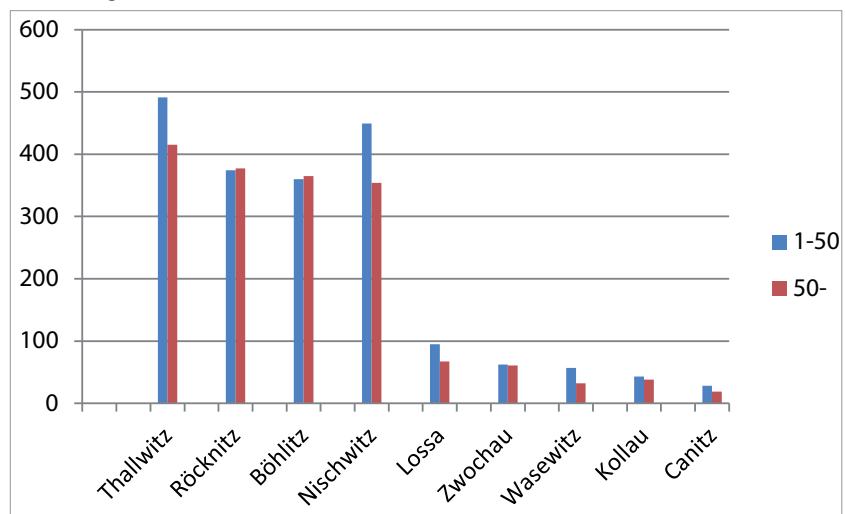
Bevölkerungsstruktur

Zur Gemeinde Thallwitz gehören acht Ortsteile, sowie der Kernort Thallwitz mit 906 Einwohnern. Vier Orte haben mehr als 700 Einwohner. Die übrigen Dörfer haben weniger als 200 Einwohner. Obwohl die Altersstruktur in der Gemeinde Thallwitz recht zuversichtlich aussieht – in den meisten Dörfern liegt der Anteil der <50-Jährigen über dem Anteil der >50-Jährigen – deutet die Bevölkerungsentwicklung einiger Dörfer in den letzten Jahren auf akuten Handlungsbedarf hin.

Wenn die Lebensqualität in den Dörfern verbessert werden kann, können einerseits die Menschen im Ort gehalten, als auch neue Dorfbewohner gewonnen werden.

< 15 Jahre	15.65 Jahre	>65 Jahre	65 -80 Jahre	>80 -85 Jahre	> 85 Jahre
13,0	66,7	20,3	13,5	5,2	1,6

Angebote für Senioren: Betreutes Wohnen Pflegeheime Ambulante Pflegedienste Sozialstation Altersgerechtes Wohnen Mahlzeitendienst Begegnungsstätten	betreutes Wohnen in Nischwitz 0 Einrichtungen/ Plätze 1 Thallwitz/ 0 altersgerechte Wohnungen Bedarf – in Vorbereitung 0 Dienste 0 Seniorenorientierte Vereinsarbeit in Thallwitz und Nischwitz
---	---



Städtebauliche, Infra- und Dienstleistungsstruktur

Im Rahmen von Strukturreform und Zentralisierungsbestreben verschwanden besonders in Böhlitz, aber auch in den anderen Orten Versorgungs- und Dienstleistungsangebote. Der Überhang der jüngeren Bevölkerung deutet auf ein Bedürfnis an aktivem Gemeindeleben hin, welches sich tatsächlich in einem großen Engagement der Dorfbewohner in den örtlichen Vereinen widerspiegelt. Von dieser mobilen Altersgruppe werden Versorgung- und Dienstleistungslücken weniger wahrgenommen, da sie aufgrund ihrer Mobilität auf Angebote außerhalb der Gemeinde zurückgreifen können.

Abb. 08: Auszug aus der Studie: Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65Plus, Quelle: IWR

Abb. 09 Gegenüberstellung der Altersgruppen in der Gemeinde Thallwitz, Quelle: IWR, Darstellung Verfasser

2.5 Gemeinde Lossatal

Lage / Anbindung / Umgebung

Die Gemeinde Lossatal liegt ca. 30-40 km östlich von Leipzig. Sie ist die nord-östlichste Gemeinde des Landkreises Leipzig. Mit dem PKW braucht man etwa 1 Stunde bis zum Leipziger Hauptbahnhof. Südlich der Gemeinde verbindet die B6 und die Bahnstrecke Leipzig-Dresden die beiden Großstädte. Die nächste Bahnstation befindet sich in Wurzen. Die Große Kreisstadt grenzt im Südosten direkt an die Gemeinde. Geologische Besonderheiten, die Nähe der Dahlemer Heide, mehrere Rad- und Wanderwege und zahlreiche Sehenswürdigkeiten bieten der Gemeinde Entwicklungsmöglichkeiten im Tourismus.

Bevölkerungsstruktur

Zur Gemeinde Lossatal gehören 17 Ortsteile sowie der Kernort Hohburg. Die beiden größten Ortschaften sind Hohburg und Falkenhain mit 1047 bzw. 831 Einwohnern. Alle weiteren Orte haben weniger als 600 Einwohner.

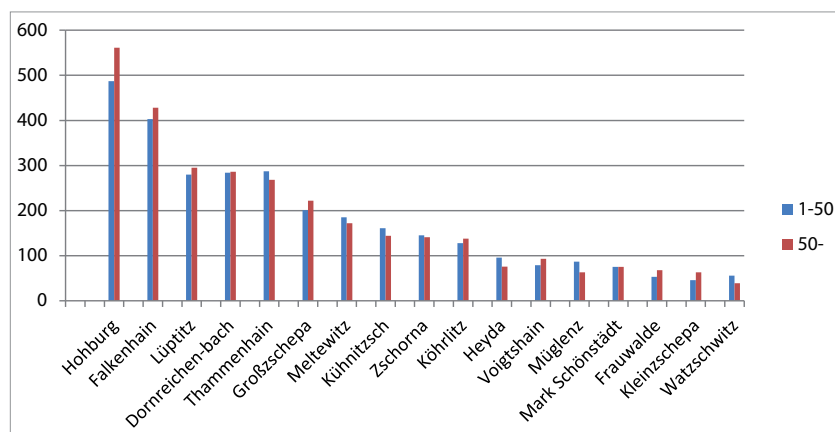


www.lossatal.eu

Bürgermeister: Uwe Weigelt

Fläche gesamt: 110,81km²

Einwohnerdichte: 56,12 EW/km²



< 15 Jahre	15-65 Jahre	> 65 Jahre	65 -80 Jahre	>80 -85 Jahre	> 85 Jahre
11,1	66,5	22,4	14,0	6,2	2,2

Angebote für Senioren.	
Betreutes Wohnen	0 Einrichtungen/ Plätze
Pflegeheime	1 Einrichtung/ 60 Plätze
Ambulante Pflegedienste/ Sozialstation	1
Altersgerechtes Wohnen	Private Lösungen
Mahlzeitendienst	1 Dienst
Begegnungststätten	0

Städtebauliche, Infra- und Dienstleistungsstruktur

In den größten Ortschaften überwiegt die Altersgruppe der über-50-Jährigen. In allen anderen Dörfern halten sich die beiden Altersgruppen die Waage. Aufgrund von Strukturveränderungen und Rationalisierungen haben sich Dienstleister und Versorger aus den meisten Orten zurückgezogen. Eine gute Grundversorgung gibt es lediglich in Hohburg und Falkenhain. Die Gemeindeglieder engagieren sich in zahlreichen Sportvereinen, der Freiwilligen Feuerwehr, in Heimatvereinen, Kultur- und Musikvereinen, Garten- und Tiervereinen.

Abb. 10: Auszug aus der Studie: Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65Plus, Quelle: IWR

Abb. 11 Gegenüberstellung der Altersgruppen in der Gemeinde Lossatal, Quelle: IWR, Darstellung Verfasser

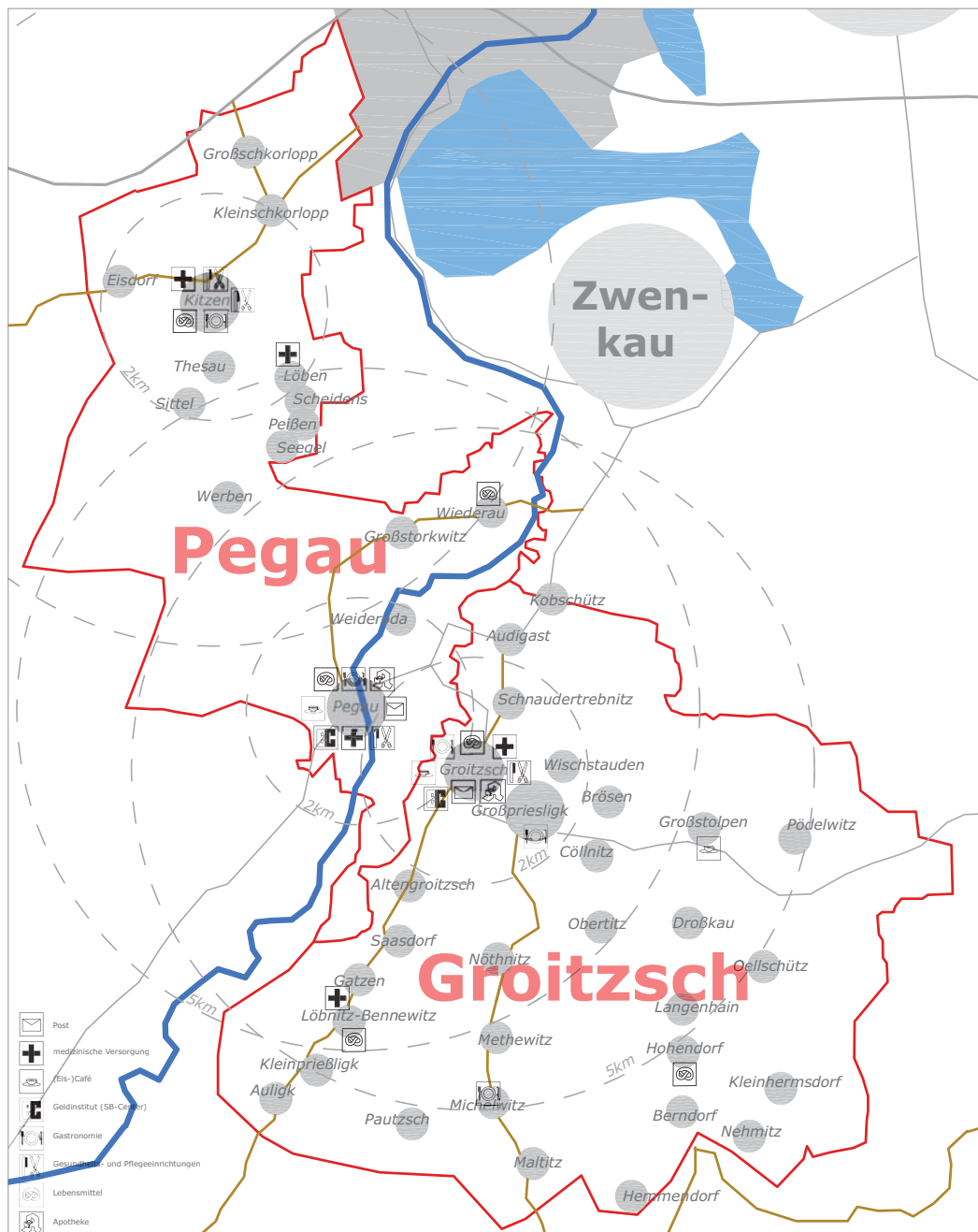
2.6 Fazit: Bedarf ist überall vorhanden!

Pegau/Groitzsch

Von Seiten des Büros rb architekten wird eingeschätzt, dass die Daseinsvorsorge auch aufgrund der unzureichenden Verkehrsanbindung des ÖPNV nicht ausreichend gesichert ist. Angebote der Grundversorgung existieren konzentriert nur in den beiden benachbarten Hauptorten. In fast allen Dörfern der Verwaltungsgemeinschaft fehlen Dienstleistungsangebote vor Ort vollständig.

Es wird der Aufbau eines gemeinsamen Netzwerkes Multipler Häuser in den Dörfern beider Städte empfohlen, auch um der Kommunikation und Nachbarschaft Raum zu geben.

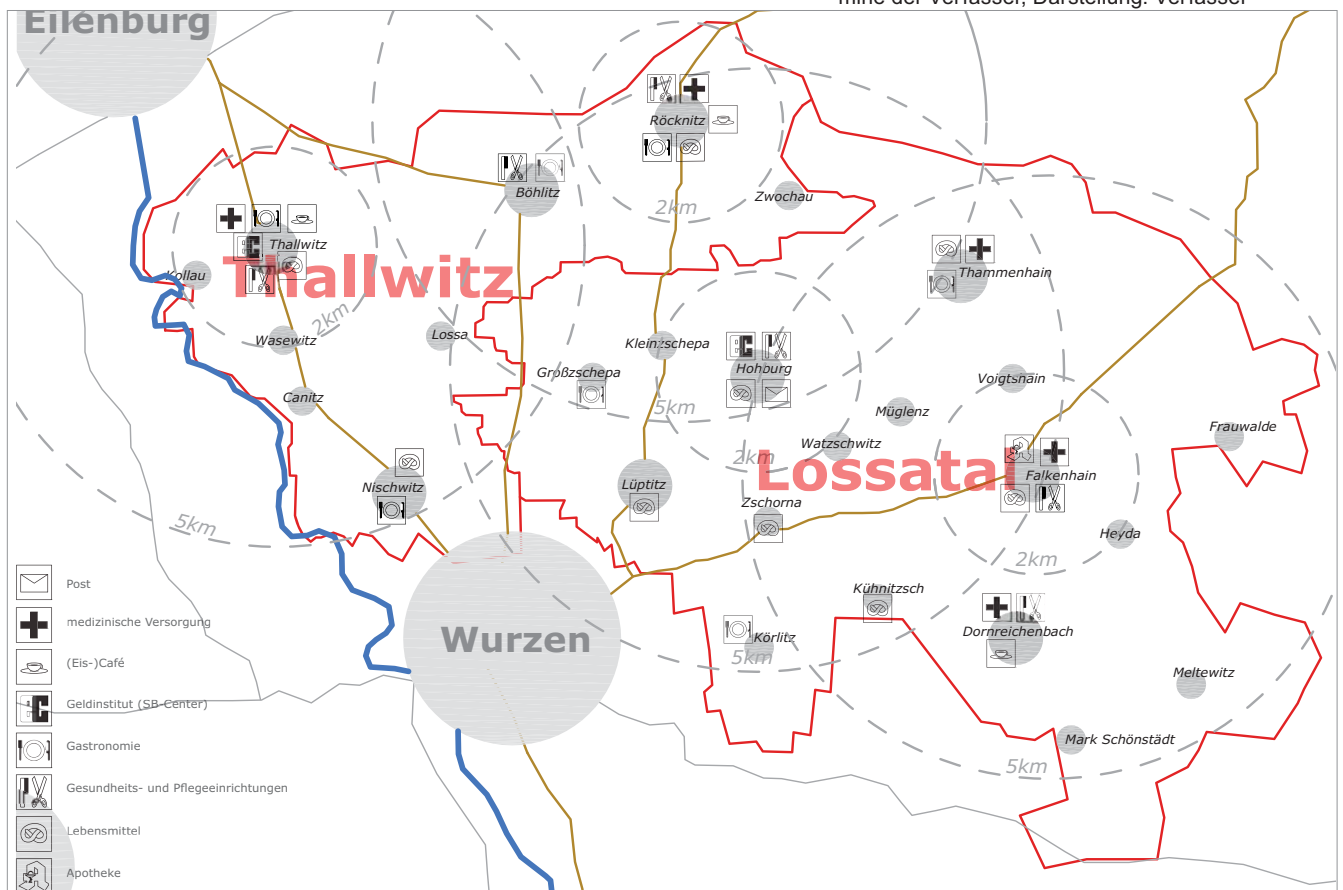
Abb. 12: Darstellung vorhandene Grundversorgung und -dienstleistung, Datenquelle: IWR & Ortstermine der Verfasser, Darstellung: Verfasser



Thallwitz/Lossatal

Von Seiten des Büros rb architekten wird eingeschätzt, dass die Daseinsvorsorge außerhalb der Hauptorte Thallwitz, Röcknitz, Hohburg und Falkenhain, auch aufgrund der unzureichenden Verkehrsanbindung des ÖPNV nicht ausreichend gesichert ist. In den umliegenden Dörfern existieren noch verschiedene einzelne Dienstleistungsangebote, welche stabilisiert werden sollten. Die Installation Multipler Häuser bietet sich hier besonders in den Dörfern an, in denen ein reges Vereinsleben besteht, um Kräfte zu bündeln und wieder mehr Raum für Kommunikation und Nachbarschaft zu schaffen.

Abb. 13: Darstellung vorhandene Grundversorgung und -dienstleistung, Datenquelle: IWR & Ortstermine der Verfasser, Darstellung: Verfasser





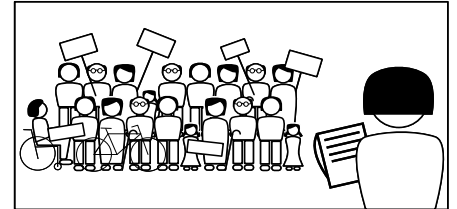
Teil 3 Bedarfsermittlung regional

3.1 Einführung

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

Nachdem der allgemeine Bedarf im Landkreis Leipzig für Pegau/Groitzsch und Lossatal/Thallwitz festgestellt wurde, ging es nun darum, heraus zu finden, welche Dörfer sich für die Installation eines Multiplen Hauses anbieten bzw. den konkreten Bedarf für den jeweiligen Ort zu ermitteln. Für diesen Untersuchungsschritt steht aus der vorangegangenen Forschungsarbeit ein Fragebogen zur Verfügung, der Aufschluss über den derzeitigen Zustand des Dorfes geben soll, hinsichtlich Versorgung mit Lebensmitteln, medizinischer und sozialer Betreuung, sowie kultureller und sozialer Aktivitäten der Bewohner. Gleichzeitig nimmt er die Änderungswünsche in der Versorgung und der kulturellen sowie sozialen Gemeinschaft auf. Der Fragebogen stellt die Grundlage für die zielgerichtete Installation eines Multiplen Hauses dar, das auf die Bedürfnisse des Dorfes abgestimmt ist, aber auch durch das Engagement der Bevölkerung zum Leben erweckt und erhalten werden soll.

Die Aktivierung Multipler Häuser als Netzwerk, bietet nicht nur den Bewohner eine bessere Versorgungsstruktur, sondern auch den zukünftigen Nutzern, Dienstleistern und Versorgern, einen wirtschaftlich attraktiven Anreiz, wenn gleich mehrere Häuser in der Region bespielt werden können. Diese Idee eines Netzwerkes Daseinsvorsorge ist auch langfristiges Ziel für das Projekt im Landkreis Leipzig.



3.2 Bedarfsworkshop am 18.08.2014

Um den Akteuren aus den vier Kommunen das Projekt Multiple Häuser vorzustellen und den allgemeinen Bedarf an einem Netzwerk Daseinsvorsorge in Pegau/Groitzsch und Thallwitz/Lossatal zu ermitteln, fand am Montag, den 18. August 2014 ein Bedarfsworkshop in der Halle C01 des Tapetenwerks in Leipzig statt. Zum Workshop waren Bürgermeister, Akteure und Bewohner der beiden Regionen eingeladen, um gemeinsam den Bedarf und die Möglichkeiten für ein Multiples Haus zu diskutieren. Nach kurzen einführenden Fachvorträgen zu Grundlagen, Fördermöglichkeiten und Projektschritten wurden zwei regionale Arbeitsgruppen gebildet: **Arbeitsgruppe Südraum** und **Arbeitsgruppe Muldenland**.





Auswertung Arbeitsgruppe Südraum:

Die Mobilität der Bevölkerung in Pegau und Groitzsch wird in der Diskussion als gut eingeschätzt. Die Menschen sind noch eher mit dem Auto als zu Fuß unterwegs. Mit den Veränderungen der Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen haben sich die Einwohner arrangiert. Die derzeitige Nutzung verschiedener Dienstleister richtet sich weniger nach der Entfernung, sondern eher nach persönlichen Vorlieben und Präferenzen. Die Dorfbewohner nehmen für tägliche Besorgungen die Fahrten in die Hauptorte in Kauf. Teilweise werden auch die täglich wechselnden mobilen Versorger als Abwechslung im Alltag empfunden.



Drei mögliche Standorte für Multiple Häuser wurden in der Arbeitsgruppe herausgearbeitet, wobei in der Standortdiskussion potenzieller Multipler Häuser stets der Siedlungsverband favourisiert wurde.

1. Kitzen mit angrenzenden Ortschaften Thesau und Sittel (Pegau)
2. Auligk, Löbnitz-Bennewitz und angrenzende Ortschaften (Groitzsch)
3. Hohendorf und angrenzende Ortschaften (Groitzsch)

In der Diskussion zeichnet sich ab, dass für die Häuser unterschiedliche Schwerpunkte nötig sind. Während sich in Kitzen eher ein sozio-kultureller Bedarf abzeichnet, steht in Auligk und Hohendorf eher die Versorgung im Vordergrund. Es wurden auch die Möglichkeiten der Kombination Multipler Häuser mit anderen Einrichtungen diskutiert. In den Gemeinden Pegau/ Groitzsch ist z.B. die Kombination mit Seniorenwohnungen denkbar. Um diesen Aspekt weiter zu durchleuchten, ist hier eine enge Zusammenarbeit mit dem Institut für Wirtschafts- und Regionalentwicklung Leipzig (IWR) angedacht.



Auswertung Arbeitsgruppe Muldenland

Die Orte, in denen eine relativ gute Versorgung stattfindet sind Thallwitz, Hohburg und Falkenhain. Besonders das große Sortiment in den Kaufhallen in Hohburg und Falkenhain wird als positiv bewertet. In anderen Orten gibt es, bis auf mobile Händler, kaum Versorger. Die medizinische Versorgung wird über wenige Ärzte abgesichert. Allerdings sind in den letzten Jahren verschiedene Außenstellen aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen worden. Die Ärzte sind überlastet und haben kaum freie Kapazitäten. Hervorzuheben ist das große Engagement der Dorfbewohner in den Vereinen. In den meisten Orten gibt es bereits ein Vereinshaus, das von den Gemeinden bzw. den Mitgliedern unterhalten wird. In einzelnen Orten, z.B. in Nischwitz, haben die Vereine keinen Raum, in dem sie sich treffen können.

Multiple Häuser sind aus Sicht der Bürgermeister insbesondere in folgenden Orten denkbar:

- Böhlitz (Thallwitz)
- Nischwitz (Thallwitz)
- Dornreichenbach (Lossatal)
- Thammenhain (Lossatal)



In anschließenden Gesprächen wurde deutlich, dass auch in den abgelegenen Dörfern Körlitz, Kühnitzsch, Meltewitz und Großschepa (alle Gemeinde Lossatal) ggf. Bedarf besteht. Abschließend meldeten die Bürgermeister von Thallwitz und Lossatal konkreten Bedarf an Multiplen Häusern und für ein erstes gemeinsames Netzwerk an.

In der weiteren Diskussion stehen praktische Fragen der Betreuung, Bewirtschaftung und Finanzierung Multipler Häuser im Vordergrund. Kritisiert wird außerdem die Erreichbarkeit der Dörfer über den ÖPNV. Auch die Verbindung der Orte untereinander ist nicht ausreichend. Hier sind dringend neue Konzepte notwendig.

Fazit & Auswertung

Aus Sicht des Büros rb architekten ist der Bedarf in beiden Regionen gegeben, besonders in den Dörfern der Verwaltungsgemeinschaften von Pegau und Groitzsch aufgrund der Abgeschiedenheit mancher Dörfer. Allerdings hat sich bereits im Ergebnis des Workshops herausgestellt, dass hier das Interesse an der Installation Multipler Häuser seitens der Verwaltung aktuell nicht gegeben ist, bzw. der Bedarf noch nicht gesehen wird. Da beide Bürgermeister nicht am Workshop teilnahmen, konnten mögliche Fragen zum Inhalt und Ziel des Projektes hier nicht erörtert werden.

Ganz anders sah das Ergebnis in der Muldenland-Region aus: hier wurde nicht nur von den anwesenden Bürgermeistern und Dorfvorstehern ein Bedarf angemeldet, sondern auch die Chance wahr genommen, das Projekt in die Leader-Entwicklungsstrategie auf zu nehmen.











„Alte Dorfschule m.H.“ - Vom Leerstand zum Multiplen Haus
Installieren Multipler Häuser als Netzwerk Daseinsvorsorge im Landkreis Leipzig

Bedarfsworkshop für die Regionen Pegau/ Groitzsch und Thallwitz/ Lossatal

im Rahmen eines Auftrages des Landkreises Leipzig, Amt für Kreisentwicklung
Jana Reichenbach-Behnisch, rb architekten, Leipzig

Termin: Montag, 18. August 2014, 16:00 Uhr
Ort: Halle C01, Tapetenwerk, Lützner Straße 91, 04177 Leipzig

Tagesordnung:

Ab 15:45 Uhr	Ankunft und Eintrag in die Teilnehmerlisten
16:00 – 16:05 Uhr	Begrüßung durch Frau Sommer, Amtsleiterin Amt für Kreisentwicklung Landkreis Leipzig
16:05 – 16:15 Uhr	Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025, Einschätzung zu den vier Gemeinden, Frau Dr. Bergfeld, IWR
16:15 – 16:25 Uhr	Multiple Häuser – Einbindung in die Prozesse der Regionalentwicklung, Herr Scheil, seecon Ingenieure
16:25 – 16:45 Uhr	Vorstellung des Projektes „Multiples Haus“ Frau Reichenbach-Behnisch, rb architekten
16:45 – 17:00 Uhr	Kaffeepause „Sammeln“ in den Arbeitsgruppen
17:00 – 18:00 Uhr	Bedarfsermittlung und Diskussion in den Arbeitsgruppen Südraum (Pegau/Groitzsch) und Muldenland (Thallwitz/Lossatal)
18:00 – 18:45 Uhr	Vorstellung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen mit anschließender Diskussion, Frau Reichenbach-Behnisch und Frau Flämig, rb architekten
18:45 – 19:00 Uhr	Zusammenfassung und Ausblick, Frau Sommer, Amtsleiterin Amt für Kreisentwicklung Landkreis Leipzig und Frau Reichenbach-Behnisch, rb architekten
Ab ca. 19:00 Uhr	Wasser, Wein & (Fach-)Gespräche am Buffet

Abb. 14:
Tagesordnung Workshop, Quelle: Verfasser



3.3 Dorfsteckbriefe & Auswertung Bedarfsermittlung Gemeinde Thallwitz

Im Anschluss an den Workshop lud Bürgermeister Thomas Pöge die Verfasser nach Thallwitz ein, um bei einem vor-Ort-Termin die aus Verwaltungssicht bestehenden Bedarfe im Konkreten zu diskutieren und die in Frage kommenden Ortschaften bzw. potentiellen Gebäude vorzustellen.

Diesem Termin folgten insgesamt drei moderierte Bürgerversammlungen, bei denen den Bewohnern das Projekt erläutert und der konkrete Bedarf im jeweiligen Ort abgefragt wurde.

Das Dorf Lossa wurde in die Betrachtung mit einbezogen, hier hat allerdings keine Bürgerversammlung stattgefunden.

Nachfolgend die Steckbriefe³ und Auswertung der betreffenden Dörfer (in allen hier aufgeführten Dörfern besteht ein ÖPNV-Angebot durch Schul- und Linienbus(se)).

3.3.1 Lossa



Fläche:	2,7km ²
Einwohner gesamt:	162 (Stand 2013)
Altersstruktur:	67 Einwohner (41%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Lossa liegt nahe der östlichen Gemeindegrenze zu Lossatal, auf der Strecke zwischen Thallwitz und Großzscheпа. Die Entfernung zu Wurzen beträgt ca. 6,7km. Im Dorf befindet sich das Schloss Lossa.

Dienstleister und Versorger: nicht vorhanden

Fazit

Lossa wurde von Bürgermeister Thomas Pöge als potentieller Standort für ein Multiples Haus benannt, im weiteren Verlauf des Projektes aber zunächst außen vor gelassen. Deshalb hat es in Lossa noch keine Bürgerversammlung gegeben und deshalb ist hier auch noch keine Bedarfsumfrage unter den Dorfbewohnern durchgeführt worden. Lossa bietet sich aber als Standort für ein Multiples Haus an, da es keine Dienstleister und Versorger mehr im Ort gibt und der nächste Versorgungsstandort Thallwitz über 3km entfernt ist. Der Ortsteil könnte zu einem späteren Zeitpunkt in das Netzwerk eingebunden werden.

³Quelle: Angaben der Gemeindeverwaltung, Studie des IWR & Recherche-Ergebnisse der Verfasser

3.3.2 Bürgerversammlung in Nischwitz

Fläche:	8,22km ²
Einwohner gesamt:	803 (Stand 2013)
Altersstruktur:	354 Einwohner (44%) sind älter als 50 Jahre

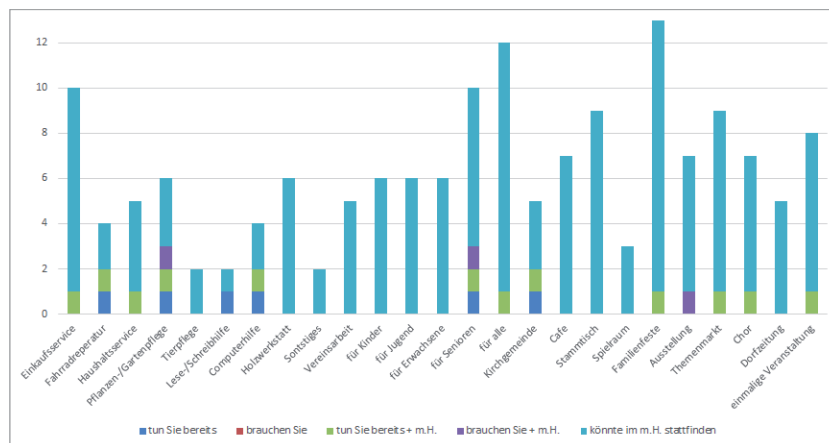
Lage, Umgebung & Infrastruktur

Nischwitz liegt im südlichen Gemeindegebiet nahe Wurzen (die Entfernung beträgt ca. 4,0km) und nahe der Grenze zur Gemeinde Bennewitz. Im Dorf gibt es einen sehr aktiven Heimatverein, der zur Zeit über keinen eigenen Versammlungsort verfügt. Stattdessen treffen sich die Vereinsmitglieder in der Gaststätte zur Sportmühle. Im Dorf befindet sich das Schloss Nischwitz.



Dienstleister und Versorger: Landmetzgerei, Zahnarzt, KITA, Gaststätte

Auswertung Bedarfsumfrage



In Nischwitz wird vor allem ein Vereinshaus für den Heimatverein gesucht. In der Kombination mit einem Multiplen Haus sind für die Befragten aber viele Angebote denkbar, so z.B. auch ein Einkaufsservice, Raum für Stammtische oder Familienfeste. (siehe Abb. 15) Angemeldet wurden vorrangig Grundbedürfnisse, die die Selbstständigkeit fördern, auf einen zukünftigen möglichen Mobilitätsverlust reagieren und Daseinsvorsorge sichern. Als sofortige, oder zumindest mittelfristige grundsätzliche Bedarfe wurde von der Mehrzahl der Befragten angemeldet: Backwaren, Allgemeinarzt und Bürgerbüro. Spätere Bedarfe sind: Obst/Gemüse, Getränke, Friseur und Post/Kurierdienste.

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich Nischwitz als Standort für ein Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- aktiver Heimatverein mit großem Interesse am Projekt
- Heimatverein als potentieller Betreiber
- vorhandener Bedarf an Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen
- Bedarf an Raum für Kommunikation und Vereinsarbeit

Abb. 15:
Was könnte in einem Multiplen Haus stattfinden? Quelle: Umfrage Bedarfsermittlung Nischwitz, Darstellung: Verfasser

3.3.3 Bürgerversammlung in Zwochau



Fläche:	3,57km ²
Einwohner gesamt:	123 (Stand 2013)
Altersstruktur:	61 Einwohner (50%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Zwochau liegt an der nord-östlichen Grenze des Gemeindegebiets, die an Lossatal grenzt. Die Entfernung zu Röcknitz als nächsten Versorgungsstandort beträgt ca. 2,8km. Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum beträgt ca. 11,4km. Im Dorf gibt es einen sehr aktiven Heimatverein, der auch das Heimatvereinshaus betreibt und das jährlich über die Dorfgrenzen hinaus bekannte Kinder- und Dorffest organisiert.

Dienstleister und Versorger: nicht vorhanden

Auswertung Bedarfsumfrage

In Zwochau hat zwar eine Bürgerversammlung stattgefunden, die Bewohner stehen dem Projekt aber noch skeptisch gegenüber und wollen lieber erst die Ergebnisse und Entwicklungen in den beiden anderen Orten Böhlitz und Nischwitz abwarten, um dann eventuell später in ein vorhandenes Netzwerk integriert zu werden. Leider kamen bis zum Erscheinen der Dokumentation nur zwei Bögen der Bedarfsermittlung zurück. Im Gespräch mit den Bewohnern bei der Bürgerversammlung war vor allem die Skepsis darüber bemerkbar, dass sich an der jetzigen Versorgungs-Situation, mit der man sich arrangiert hat, etwas verändert werden kann. Hinzu kam, dass befürchtet wurde, medizinische Angebote könnten dem betreuenden Allgemeinarzt Konkurrenz machen. Der Vorschlag von Bürgermeister Thomas Pöge, ein Angebot zu schaffen, bei dem Hilfe zum Ausfüllen von Formularen etc. bereit gestellt wird, stieß allerdings auf großes Interesse. Von den Bewohnern selber kam der Vorschlag, eine Art Bestell- und Lieferservice-Station für Lebensmittel einzurichten, da vor allem die Jüngeren (in Zwochau kam es in jüngster Zeit vermehrt zum Zuzug junger Familien) tagsüber das Angebot eines mobilen Händlers nicht in Anspruch nehmen können.

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich Zwochau als Standort für ein Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- allgemeines Engagement der Bewohner
- fehlende Angebote von Dienstleistern und Versorgern
- vorhandenes Vereinshaus mit geringer Auslastung

3.3.4 Bürgerversammlung in Böhlitz

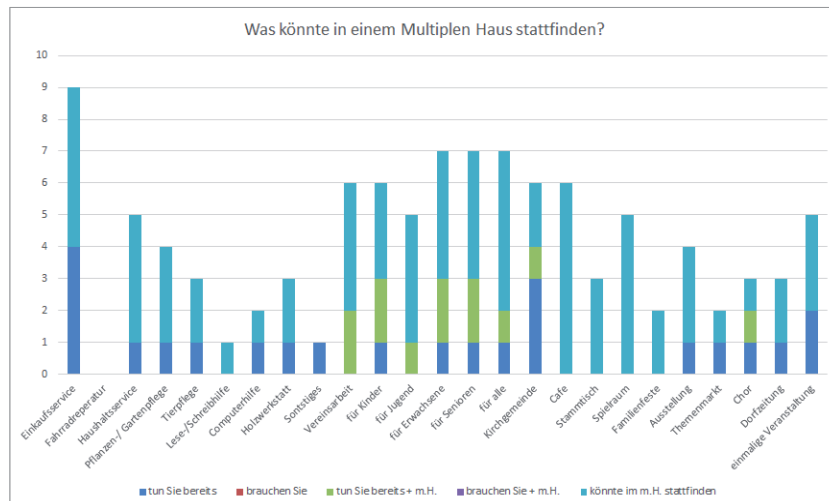
Fläche:	8,95km ²
Einwohner gesamt:	725 (Stand 2013)
Altersstruktur:	365 Einwohner (50%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Böhlitz liegt zwischen den beiden Versorgungsstandorten Thallwitz (Entfernung ca. 4,9km) und Röcknitz (Entfernung ca. 3,5km). Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum ca. 8,5km. Im Dorf gibt es aktive Vereinsarbeit und ebenfalls ein jährlich stattfindendes Dorf- und Kinderfest.

Dienstleister und Versorger: Gaststätte, Kosmetikstudio

Auswertung Bedarfsumfrage



In Böhlitz wurde besonders viel Bedarf angemeldet. Die meisten Befragten wünschen sich sofort bis mittelfristig: die Versorgung mit Lebensmitteln, allgemeinärztliche Betreuung, Physiotherapie und Friseur, Post- und Kurierdienste, Drogeriewarenverkauf, ein Bürgerbüro sowie Betreuung durch die Krankenkassen. Ein späterer Bedarf wurde auch für eine chemische Reinigung und Schreibwaren angemeldet. Zusätzlich sind für die Befragten viele Angebote der ehrenamtlichen Tätigkeit denkbar, die in einem Multiplen Haus stattfinden könnten. (siehe Abb. 16).

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich Böhlitz als Standort für ein Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- aktiver Heimatverein und engagierte Bürgerschaft mit großem Interesse am Projekt
- fehlende Angebote von Dienstleistern und Versorgern
- große Entfernungen zu nächsten Anbietern
- hohe Einwohnerzahl



Abb. 16:
Was könnte in einem Multiplen Haus stattfinden? Quelle: Umfrage Bedarfsermittlung Böhlitz, Darstellung: Verfasser

3.4 Dorfsteckbriefe & Auswertung Bedarfsermittlung Gemeinde Lossatal



In Lossatal hat in Falkenhain im Gemeindeamt eine moderierte Versammlung aller Vorsteher der Dörfer von Lossatal mit dem Bürgermeister stattgefunden, bei der das Projekt vorgestellt und ein erster Bedarf ermittelt wurde. Im Anschluss erläuterte Bürgermeister Uwe Weigelt, die Möglichkeiten verschiedener Dörfer als potentielle Standorte für Multiple Häuser.

Nachfolgend die Steckbriefe⁴ zu den betreffenden Orten und eine Gesamtauswertung (in allen hier vorgestellten Dörfer besteht ein ÖPNV-Angebot durch Schul- und Linienbus(se)).

Meltewitz



Fläche:	575 ha inkl. Feldflur
Einwohner gesamt:	357 (Stand 2013)
Altersstruktur:	172 Einwohner (48%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Meltewitz liegt nahe der süd-östlichen Grenze des Gemeindegebiets, die an den Landkreis Nordsachsen grenzt. Die Entfernung zu Falkenhain als nächsten Versorgungsstandort beträgt ca. 5,7km. Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum beträgt ca. 14km. Im Dorf gibt es eine KITA, aktive Vereinsarbeit und ein Dorfgemeinschaftshaus.

Dienstleister und Versorger: Fußpflege, Gaststätte, KITA

Großzscheпа



Fläche:	k.A.
Einwohner gesamt:	423 (Stand 2013)
Altersstruktur:	222 Einwohner (49%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Großzscheпа liegt nahe der westlichen Grenze des Gemeindegebiets, die an Thallwitz grenzt. Die Entfernung zu Hohburg als nächsten Versorgungsstandort beträgt ca. 3,3km. Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum beträgt ca. 5,8km. Im Dorf gibt es einen Jugendclub, eine Gaststätte, ein Dorfgemeinschaftshaus und aktive Vereinsarbeit durch 4 Vereine.

Dienstleister und Versorger: Gaststätte

⁴Quelle: Angaben der Gemeindeverwaltung, Studie des IWR & Recherche-Ergebnisse der Verfasser

Falkenhain

Fläche:	1490 ha inkl. Feldflur
Einwohner gesamt:	831 (Stand 2013)
Altersstruktur:	428 Einwohner (52%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Falkenhain als einen der beiden Hauptorte (neben Hohburg) liegt im Osten des Gemeindegebiets. Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum beträgt ca. 10,2km. Im Ort gibt es mehrere Versorger (s.u.) und Angebote, sowie aktive Vereinsarbeit und eine zentrale Bushaltestelle.

Dienstleister und Versorger: Discounter, Fleischer, Bäcker, Gaststätte, Zahnarzt, KITA, Friseur, Oberschule, Versicherung



Dornreichenbach

Fläche:	604 ha inkl. Feldflur
Einwohner gesamt:	570 (Stand 2013)
Altersstruktur:	286 Einwohner (50%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Dornreichenbach liegt zwischen Kühnitzsch und Meltewitz nahe der südlichen Grenze des Gemeindegebiets. Die Entfernung zu Falkenhain als nächsten Versorgungsstandort beträgt ca. 3,5km. Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum beträgt ca. 9,7km. Im Dorf gibt es aktive Vereinsarbeit und einige Dienstleistungen.

Dienstleister und Versorger: Arztpraxis, Friseur, Eiscafe und KITA



Körlitz

Fläche:	551 ha inkl. Feldflur
Einwohner gesamt:	266 (Stand 2013)
Altersstruktur:	138 Einwohner (52%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Körlitz liegt nahe der südlichen Grenze des Gemeindegebiets, die an die Gemeinde Wurzen grenzt. Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum und nächsten Versorgungsstandort beträgt ca. 4,9km. Im Dorf gibt es aktive Vereinsarbeit und ein jährlich stattfindendes Dorf- und Kinderfest (im Frühjahr).

Dienstleister und Versorger: Gaststätte





Thammenhain

Fläche:	1555 ha inkl. Feldflur
Einwohner gesamt:	555 (Stand 2013)
Altersstruktur:	268 Einwohner (48%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur

Thammenhain liegt im Norden des Gemeindegebiets etwas abseits von den anderen Dörfern. Die Entfernung zu Falkenhain als nächsten Versorgungsstandort beträgt ca. 3,7km. Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum beträgt ca. 13,1km. Im Dorf gibt es aktive Vereinsarbeit.

Dienstleister und Versorger: Bäcker, Gaststätte, Allgemeinarzt
Physiotherapie, KITA



Lüptitz

Fläche:	780 ha inkl. Feldflur
Einwohner gesamt:	575 (Stand 2013)
Altersstruktur:	295 Einwohner (51%) sind älter als 50 Jahre

Lage, Umgebung & Infrastruktur:

Lüptitz liegt nahe der süd-westlichen Grenze des Gemeindegebiets, die an Wurzen grenzt. Die Entfernung zu Wurzen als Mittelzentrum und nächsten Versorgungsstandort beträgt ca. 4,4km. Im Dorf gibt es aktive Vereinsarbeit, verschiedene Veranstaltungen übers Jahr verteilt und ein Dorfgemeinschaftshaus.

Dienstleister und Versorger: ehem. Außenstelle Dr. Callmeier, Bäcker,
KITA

Auswertung Bedarfsermittlung & Fazit Gemeinde Lossatal

In Lossatal können sich die Befragten viele Angebote vorstellen, die in einem Multiplen Haus stattfinden könnten. Die meisten gaben an, dass sie ein Multiples Haus für Themenmärkte, einmalige Veranstaltungen (auch Familienfeste), Vereinsarbeit (vor allem für Senioren und Erwachsene, aber auch für Jugendliche und Kinder) nutzen würden. Auch die Nutzung als Cafe und für einen Einkaufsservice wurde gewünscht. (Abb. 18). Als sonstige Bedarfe wurden die Versorgung mit Lebensmitteln wie Obst- und Gemüse sowie eine allgemeinärztliche Versorgung, Apothekendienste, Sportangebote und Post- und Kurierdienste angemeldet. In der Gemeinde Lossatal bieten sich aus Sicht des Büros rb architekten besonders die Dörfer Meltewitz, Körlitz, Lüpitz und Großzscheпа als mögliche Standorte für ein Multiples Haus an, da hier die Situation der Versorgung besonders prekär ist. Allerdings bieten die anderen Orte durchaus auch Potential und wurden deshalb für die weiteren Betrachtung mit einbezogen.

Was wünschen Sie sich in Ihrem Dorf?					
Bitte beschränken Sie sich NICHT selbst indem Sie jetzt bereits an die Finanzwünschen ! Bitte ergänzen Sie Ihre Ideen.					
Bedarf	Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Dorf?				Wie oft werden?
	sofort	mittel fristig	später	gar nicht	
Lebensmittelversorgung:					
Backwaren	☒				☒
Obst/Gemüse	☒				☒
Eier	☒				☒
Fleisch	☒				☒
Fisch	☒				☒
Getränke	☒				☒
med. Versorgung / Körperpflege:					
Allgemeinarzt / Gemeinde- schwester	☒				☒
Zahnarzt	☒				☒
Apotheke	☒				☒

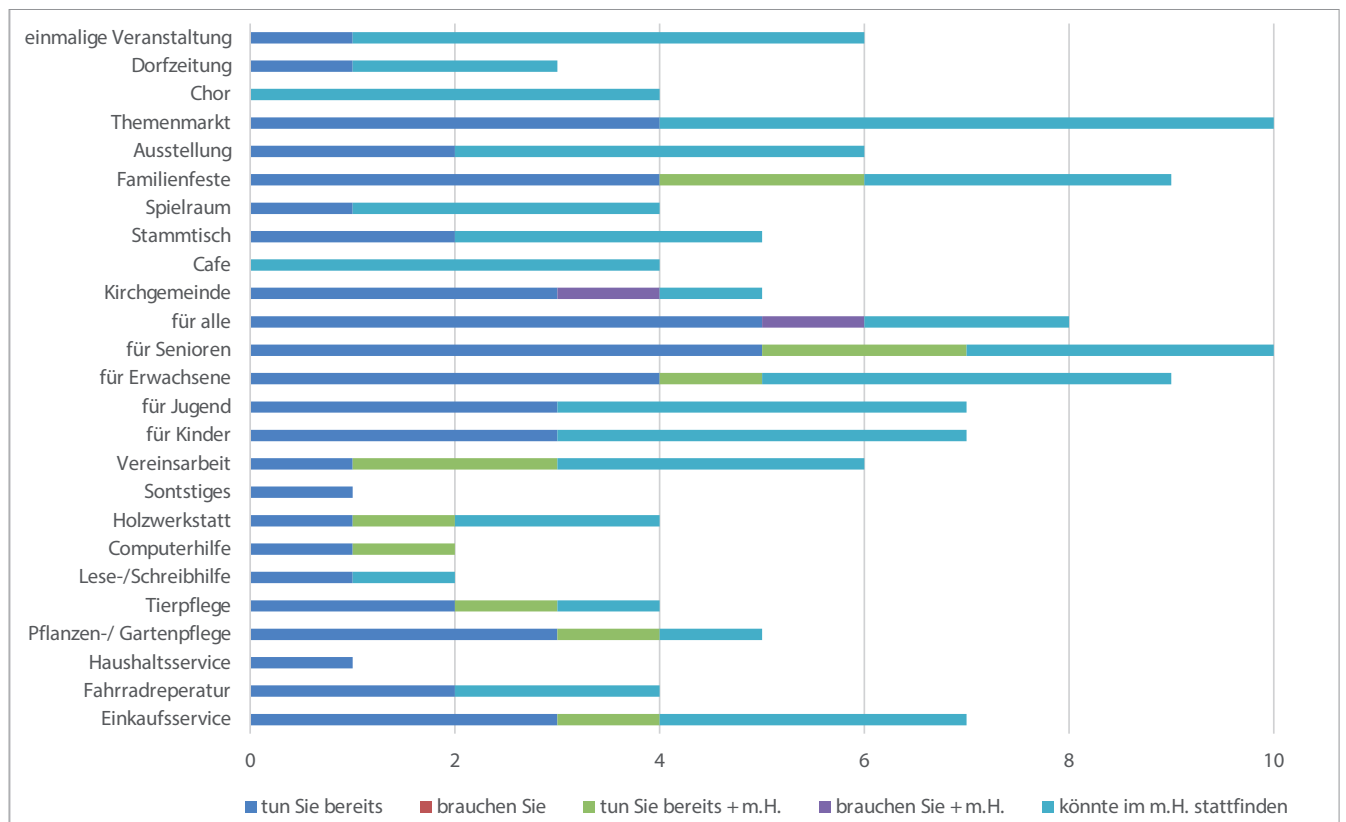
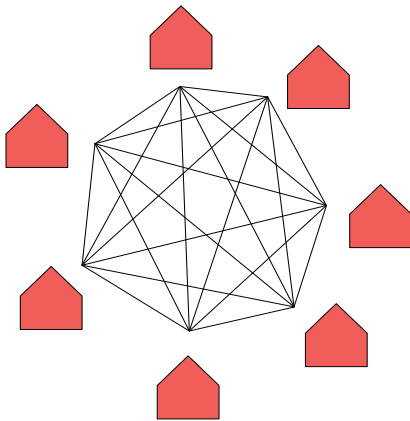


Abb. 17: Ausschnitt - Beispiel Bedarfsermittlung - Fragebogen

Abb. 18: Was könnte in einem Multiplen Haus stattfinden? Quelle: Umfrage Bedarfsermittlung Lossatal, Darstellung: Verfasser



3.5 Fazit: Netzwerk Daseinsvorsorge in Thallwitz / Lossatal soll gestartet werden!

In beiden Gemeinden besteht der Bedarf sowie das Interesse an der Aktivierung Multipler Häuser in verschiedenen Dörfern. Insgesamt elf Dörfer wurden von den Bürgermeistern angemeldet, ebenso ist diese Anzahl in den Maßnahmenkatalog der Leader- Entwicklungsstrategie aufgenommen worden. Damit sind die ersten Schritte für ein gemeinsames Netzwerk Daseinsvorsorge in die Wege geleitet.

Der Aufbau eines Netzwerkes für beide Gemeinden bietet sich besonders an, da:

- beide Gemeinden aneinander grenzen
- die ausgewählten Dörfer in einem Umkreis von 15km liegen, was hinsichtlich des Fahr-Aufwandes für potentielle Dienstleister gut zu bedienen ist
- ein Netzwerk möglichst aus fünf bis zehn Dörfern bestehen sollte, um die Wirtschaftlichkeit für potentielle Dienstleister gewährleisten zu können
- vorhandene Dorfgemeinschafts- oder Vereinshäuser effektiver genutzt werden können

Aus Sicht des Büros rb architekten eignen sich besonders folgende Standorte für Multiple Häuser in einem möglichen Netzwerk:

- Zwochau
- Nischwitz
- Böhlitz
- Meltewitz
- Körlitz
- Lüptitz
- Großzscheпа

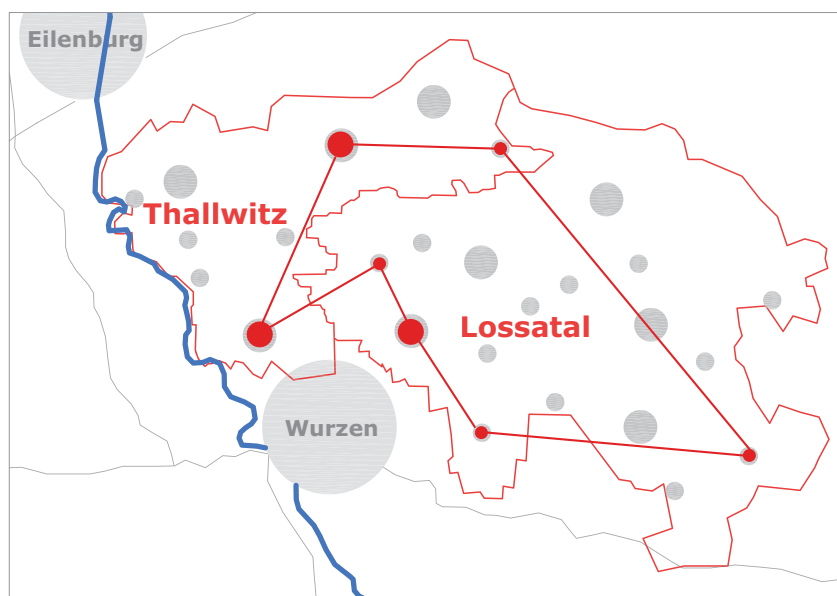


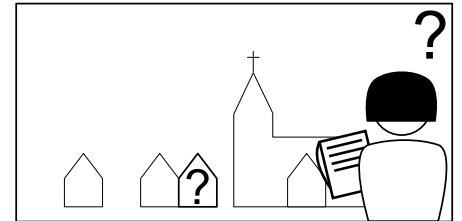
Abb. 19:
Vorschlag für ein erstes Netzwerk Daseinsvorsorge in Thallwitz und Lossatal
Darstellung: Verfasser

Teil 4

Gebäudeauswahl regional

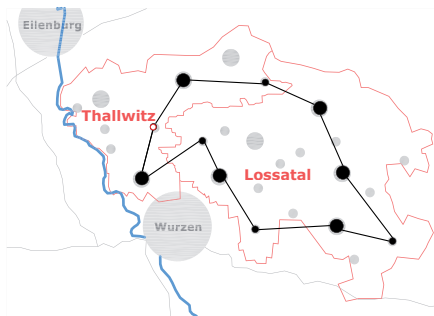
4.1 Einführung

Im zweiten Projektbaustein **Gebäudeauswahl regional** wurden geeignete Gebäude in den jeweiligen Orte gesucht, die für ein Multiples Haus in Frage kommen. Auch für diesen Baustein wurde im Rahmen der vorausgegangenen Forschungsarbeit ein Fragebogen entwickelt. Die aufgeführten Fragen dienen der baulichen Analyse für den weiteren Umgang mit der ausgewählten Bausubstanz. Die Antworten auf diese Fragen sind für Dorfbewohner, Bürgermeister und Gemeindeverwaltung, aber auch für Hauseigentümer und Akteure hilfreich. Insbesondere die Fragen zum Ausbaustandard sind so formuliert, dass sie einen Minimalstandard unterstützen, der entsprechend der geplanten Nutzungen erweitert werden kann. Anhand dieses Fragebogens wurden seitens der Gemeindeverwaltung Angaben zu den jeweiligen Gebäuden gemacht und dem Büro rb architekten zur Auswertung übergeben. Im Folgenden werden die Steckbriefe zu den Gebäuden abgebildet und bewertet.



4.2 Gebäudesteckbriefe & Auswertung Gemeinde Thallwitz

In Thallwitz zeichneten sich aufgrund der Bedarfsanalyse rechtzeitig drei bis vier Dörfer mit konkreten Gebäuden ab. Diese wurden in einem zweiten Schritt näher untersucht und eingeschätzt, in wie weit die Gebäude sich für eine Nutzung als Multiples Haus eignen. Dazu fanden Ortstermine für Gebäudebesichtigungen mit dem Bürgermeister statt.

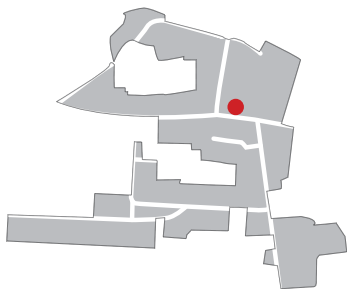


4.2.1. Dorf Lossa

Vorhaben:	Sanierung / Umbau Schloss Lossa
Standort:	Am Park 2, 04808 Lossa
Eigentümer:	Gemeinde Thallwitz
Nutzung aktuell:	als Vereinshaus
Grundstück:	k.A.
Grundfläche Gebäude:	k.A.

Fazit

Lossa sollte aus den zuvor genannten Gründen gesondert betrachtet werden. Dennoch bietet sich das Schloss Lossa aus Sicht des Büros rb architekten als Standort für ein Multiples Haus an. Sollte hier z.B. eine touristische Nutzung etabliert werden, könnte ein Multiples Haus gut als Ergänzungsangebot dienen.



4.2.2 Dorf Nischwitz

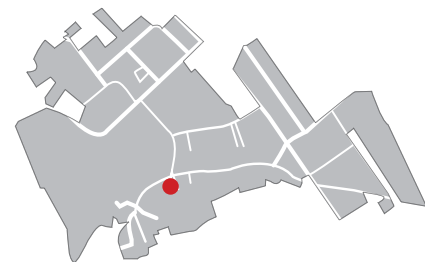
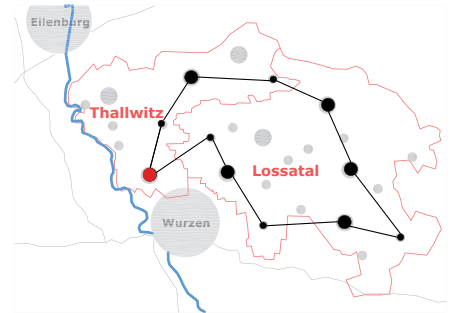
Vorhaben:	Sanierung des Fachwerkwohnhauses am Schloss
Standort:	Dorfstraße 33, 04808 Nischwitz
Eigentümer:	Gemeinde Thallwitz
Nutzung aktuell:	als Wohnung und z.T. leerstehend
Grundstück:	k.A.
Grundfläche Gebäude:	k.A.

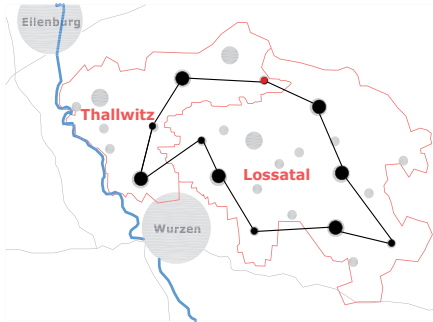
Beschreibung allgemein: zweigeschossig, Fachwerk-Konstruktion, ältestes Haus im Dorf

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich das Gebäude in Nischwitz als Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- zentrale Lage am Schloss, in der Dorfmitte
- Erhalt historischer Bausubstanz
- Heimatverein erhält eigenen Versammlungsraum
- Identitätsbildung
- zentraler Informationspunkt





4.2.3 Dorf Zwochau

Vorhaben: Umbau des Heimatvereinshauses

Standort: Zwochau 41, 04808 Zwochau

Eigentümer: Gemeinde Thallwitz

Nutzung aktuell: als Heimatvereinshaus

Grundstück: k.A.

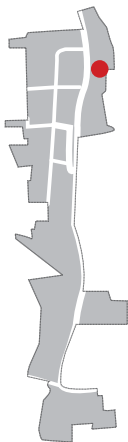
Grundfläche Gebäude: k.A.

Beschreibung allgemein: eingeschossig, mit Einbauküche, barrierefreier Zugang, Neubau

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich das Gebäude in Zwochau besonders gut als Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- geringer Investitionsbedarf
- schnelle Aktivierung
- Heimatverein könnte Betreiberaufgaben übernehmen
- gute Umbau- und Anbaumöglichkeiten
- Barrierefreiheit



4.2.4 Dorf Böhlitz

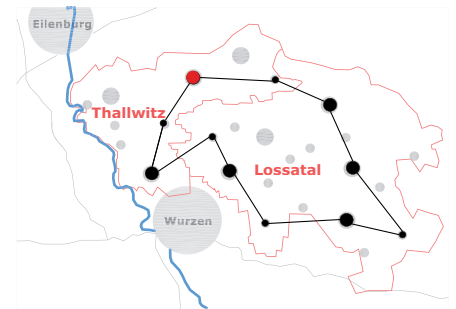
Vorhaben:	Umbau des Heimatvereinshauses
Standort:	Straße des Friedens 17, 04808 Böhlitz
Eigentümer:	Gemeinde Thallwitz
Nutzung:	als Heimatvereinshaus, ehemals Jugendclub und Gemeindeamt
Grundstück:	k.A.
Grundfläche Gebäude:	k.A.

Beschreibung allgemein: zweigeschossig

Fazit

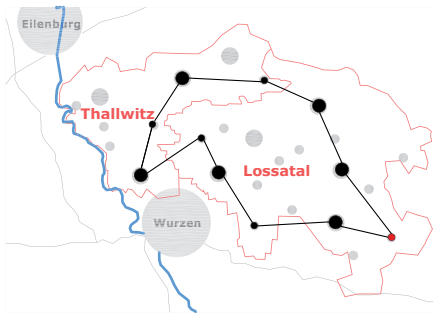
Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich das Gebäude in Böhlitz grundsätzlich als Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- zentrale Lage in der Dorfmitte
- bestehende Nutzung als Vereinshaus
- ausreichend Freiraum für Haltepunkt mobiler Händler



4.3 Gebäudesteckbriefe & Auswertung Gemeinde Lossatal

In Lossatal ist die Situation eine etwas andere als in Thallwitz - hier wurde seitens der Verwaltung Bedarf in fast allen Ortsteilen angemeldet. Im weiteren Prozess des Projektes wurden Dörfer ausgewählt. In einigen Dörfern sind bereits Projekte angedacht bzw. geplant, die durch ein Multiples Haus gut erweitert werden könnten.



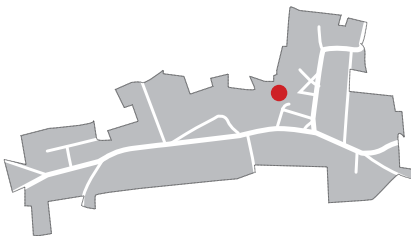
4.3.1. Dorf Meltewitz

Vorhaben:	Weiterentwicklung des Jugend- und Freizeitzentrums
Standort:	Schulteich 3, 04808 Meltewitz
Eigentümer:	Gemeinde Losstal
Nutzung aktuell:	als Tagungsraum Ortschaftsrat 1x pro Monat und Vermietung zu Feierlichkeiten, Wohnung, z.T. leerstehend, im EG befindet sich zur Zeit noch eine Wäscherolle
Grundstück:	zwei Flurstücken 4.466 m ²
Grundfläche Gebäude:	ca. 340 m ² , zwei Geschosse; Baujahr unbekannt

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich das Gebäude in Meltewitz grundsätzlich als Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- zentrale Lage
- bestehende Nutzung durch Ortschaftsrat



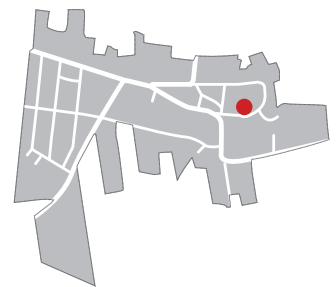
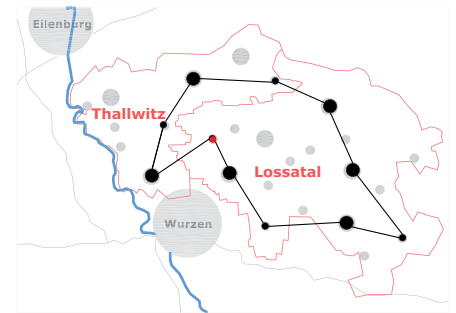
4.3.2 Dorf Großzscheпа

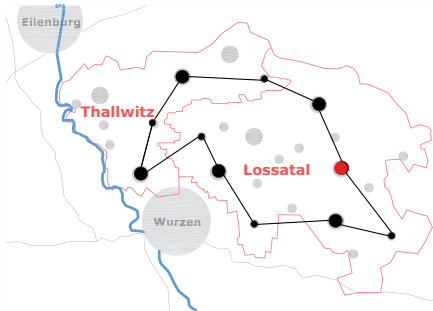
Vorhaben:	Sanierung/Ausbau des ehem. Kutscherhauses
Standort:	Lindenstraße 10, 04808 Großzscheпа
Eigentümer:	Karnahl-Fraatz-Ihle GbR
Nutzung:	ehem. Kutscherhaus mit Stallungen, gehörte zum Areal des Rittergutes Großzscheпа, bis 1990 als Wohnung genutzt, seitdem leerstehend
Grundstückfläche:	7600m ²
Grundfläche:	299,25m ² , Erdgeschoss + angebautes Dachgeschoss + Teilunterkellerung
Denkmalschutz:	ja

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich das Gebäude in Großzscheпа grundsätzlich aus folgenden Gründen als Multiplen Hauses an:

- Möglichkeit der Kombination mit anderen Projekten, z.B. altersgerechtes Wohnen
- Erhalt historischer Bausubstanz
- Identitätsförderung
- Nähe zum ehemaligen Rittergut
- Aufwertung des Dorfes als touristisches Ziel





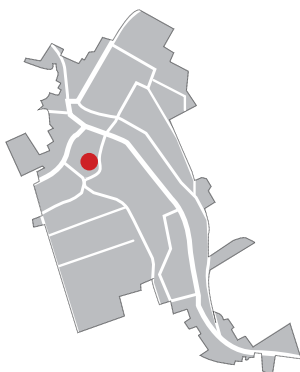
4.3.3 Dorf Falkenhain

Vorhaben:	Entwicklung Dienstleistungszentrum
Standort:	Zu den Lossawiesen 3/5, 04808 Falkenhain
Eigentümer:	Gemeinde, Verkauf geplant; Erwerberin möchte Markthalle daraus machen
Nutzung aktuell:	Gebäude vollständig leerstehend
Grundstück:	1.069 m ²
Grundfläche:	ca. 200 m ² , 2 Geschosse, teilw. unterkellert
Denkmalschutz:	ja

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten wird die Projektidee in Kombination mit einer teilweisen Nutzung als Multiples Haus grundsätzlich aus folgenden Gründen als positiv bewertet:

- zentrale Lage
- Verknüpfung von Projekten
- Ortsidentität wird gestärkt
- Erhalt historischer Bausubstanz



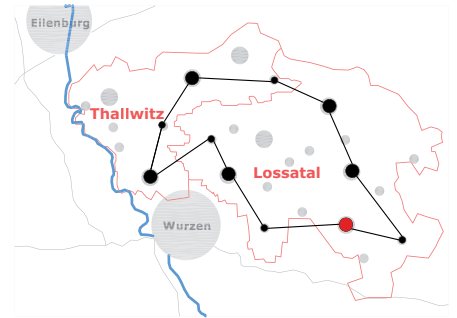
4.3.4 Dorf Dornreichenbach

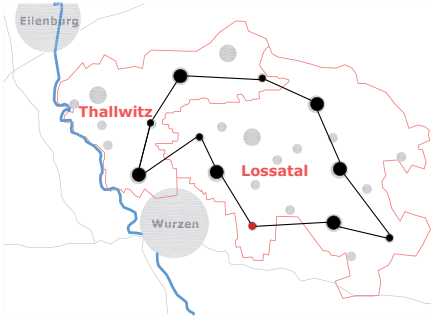
Vorhaben:	Errichtung Basisstation Dornreichenbach, Ersatzneubau
Standort:	Phillip-Müller-Platz, 04808 Dornreichenbach
Eigentümer:	Gemeinde
Nutzung aktuell:	das bestehende Gebäude wird derzeit als Futterlager vom Tiergehegeverein Dornreichenbach genutzt
Grundstück:	Flurstücken 3/54 und 3/50, insgesamt 515 m ²
Denkmalschutz:	nein

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich ein Multiples Haus an o.g. Stelle für Dornreichenbach aus folgenden Gründen an:

- zentrale Lage
- Integration in vorhandene Planung eines Ersatzneubaus
- geringe Zusatzkosten
- Nähe zum Tiergehege, dadurch Synergieeffekte
- Informations- und Anlaufpunkt für Besucher





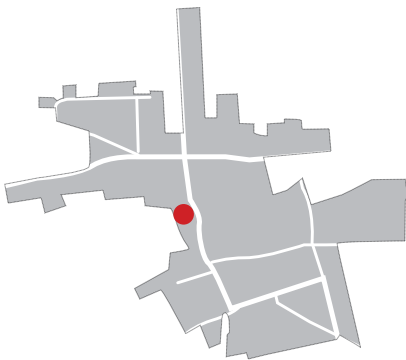
4.3.5 Dorf Körlitz

Vorhaben:	Neubau Feuerwehrgerätehaus/ Dorfgemeinschaftshaus
Standort:	Zur Schmiede 8, 04808 Körlitz
Eigentümer:	Flurstücke sind Gemeindeeigentum
Nutzung aktuell:	Gemeinschaftsraum für die Feuerwehrkameraden, aber auch für Feierlichkeiten mietbar, Sitzungsort der Jagdgenossenschaft Körlitz, weiterhin wird der Raum momentan auch von einer Gymnastikgruppe benutzt
Grundstück:	Flurstücken 109/1 und 110, insgesamt 1.342 m ²
Grundfläche:	bisher Flachbau ohne Keller; mit Garage hat das Gebäude eine Grundfläche von ca. 110 m ²
Denkmalschutz:	nein

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich das Gebäude in Körlitz grundsätzlich als Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- zentrale Lage in der Dorfmitte
- vorhandene Planung für Umbau bzw. Ersatzneubau
- Integration m.H.
- effektive Gebäudenutzung
- geringe Zusatzkosten



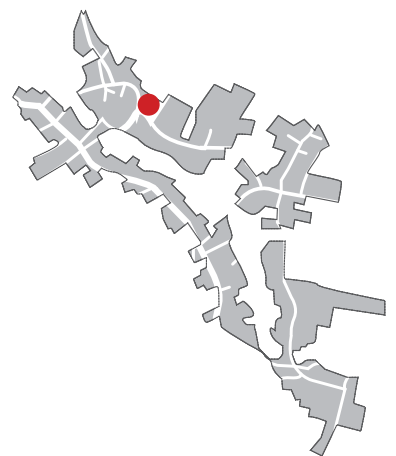
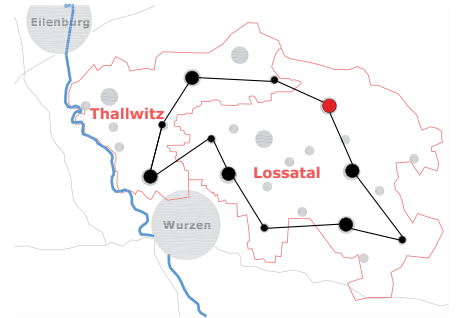
4.3.6 Dorf Thammenhain

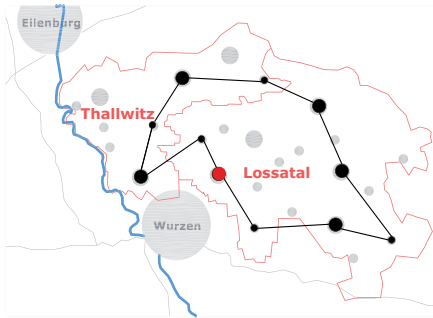
Vorhaben:	Entwicklung Dorfgemeinschaftshaus/ Dienstleistungszentrum
Standort:	Am Hirtenteich 16, 04808 Thammenhain
Gebäudeeigentümer:	Gemeinde
Nutzung aktuell:	momentan Nutzung der Räumlichkeiten als Archiv für Gemeindeverwaltung, Tagungen Ortschaftsrat, teilweise Sportgruppen
Grundstück:	1.358 m ²
Grundfläche:	ca. 430 m ² ,keine Unterkellerung; 2 Geschosse
Denkmalschutz:	nein

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich das Gebäude in Thammenhain als Multiplen Hauses besonders gut aus folgenden Gründen an:

- gute Bausubstanz
- geringe Investitionskosten
- gute Raumaufteilung
- bestehende Nutzung durch Ortschaftsrat





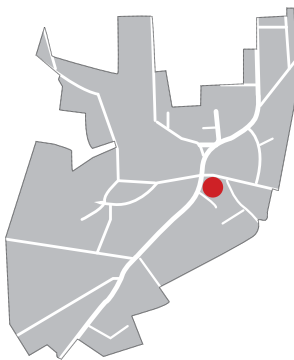
4.3.7 Dorf Lüptitz

Vorhaben:	Entwicklung Dorfgemeinschaftshaus
Standort:	Wurzener Straße 3, 04808 Lüptitz
Eigentümer:	Gemeinde
Nutzung aktuell:	an Haupthaus angebaute Turnhalle, Haupthaus 3 Geschosse (EG, 1.OG, 2.OG) ganz gering unterkellert, EG+1.OG momentan keine Nutzung; 2.OG durch Heimatverein genutzt; Turnhalle wird durch ortsansässigen Sportverein Hohburger SV 1990 e.v. genutzt
Grundstück:	839 m ² ; Pkw-Stellflächen vorhanden
Grundfläche:	ca. 400 m ² Grundfläche EG samt Turnhalle; ca. 100 m ² Grundfläche je 1.OG und 2.OG
Denkmalschutz:	nein

Fazit

Aus Sicht des Büros rb architekten bietet sich das Gebäude in Lüptitz grundsätzlich als Multiples Haus aus folgenden Gründen an:

- zentrale Lage
- Nähe zur Feuerwehr
- Nähe zur Bushaltestelle
- vorhandene Nutzung durch Heimatverein



4.4 Fazit Gebäudeauswahl in Thallwitz und Lossatal

In den Gemeinden Thallwitz und Lossatal gibt es viel Potential für Multiple Häuser. Aus Sicht des Büros rb architekten bieten sich besonders die Gebäude in Zwochau, Meltewitz, Körlitz, Lüptitz und Thammenhain, da hier die Bausubstanz soweit den Anforderung eines Multiplen Hauses genügt, dass mit nur geringen Investitionskosten relativ zeitnah die Gebäude in Betrieb genommen werden könnten. Das Vorhaben für das ehemalige Rittergut in Falkenhain wird insofern als besonders positiv eingestuft, als dass es als Ankerpunkt den anderen Häusern dienen könnte.

In weiteren Untersuchungen sollte geprüft werden, in wie weit ein Netzwerk bestehend aus elf Multiplen Häusern vorteilhaft und vom Verwaltungsaufwand handelbar ist oder evtl. die Aufteilung in zwei oder mehrere Netzwerke vorteilhafter wäre.

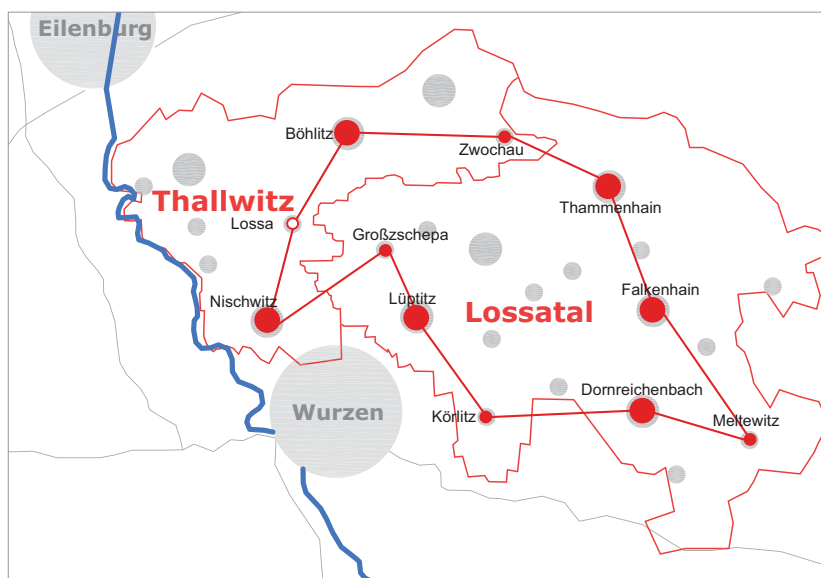
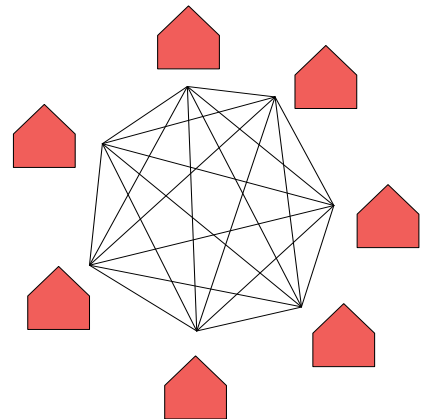


Abb. 20:
Vorschlag für ein Netzwerk Daseinsvorsorge
in Thallwitz und Lossatal, Darstellung: Verfasser



Zusammenfassung und Ausblick: Erstes Netzwerk in Sachsen!

Nach Bedarfsermittlung und Gebäudeauswahl lässt sich für ein Modellprojekt Multipler Häuser in Sachsen Folgendes zusammenfassen:

Mit dem kurzfristigen Start des Projekts im Juli 2014 und den hier vorgelegten sehr umfangreichen Ergebnissen bereits im Dezember 2014 zeigt sich zum einen der besondere Diskussionsbedarf für praxisorientierte und regional modifizierbare Entwicklungskonzepte im ländlichen Raum, zum anderen aber auch die mögliche Effizienz durch eine ergebnisorientierte und komprimierte Zusammenarbeit zwischen Initiatoren und Moderatoren und den potentiellen Projektpartnern wie hier im Landkreis Leipzig.

Information und Kommunikation

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

Von den ausgewählten Städten Pegau und Groitzsch - und damit auch von ihren Dörfern - wurde die erste Projektvorstellung im Rahmen zentraler Veranstaltungen zur Regionalentwicklung als ausreichend erachtet. Das Workshopangebot „Multiples Haus“ zur konkreten Bedarfs- und Problemdiskussion wurde von den Stadtverwaltungen nicht wahrgenommen. In Bezug auf das Projekt Multipler Häuser wurden die beiden zuständigen Bürgermeister auch in der lokalen Presse mit einer sehr positiven Einschätzung der Grundversorgung in den einzelnen Ortsteilen zitiert, welche sich aus ihrer Sicht insbesondere auf der Mobilität der Dorfbewohner und der besonderen Nähe zur Großstadt Leipzig gründet. Auch wenn diese Aussagen den Zwischenergebnissen der laufenden Studie des IWR (s.a. Kapitel 1.2) offensichtlich widersprechen, in welcher sowohl die aktuelle Situation als auch die prognostizierte Entwicklung insbesondere in den „Ortsteilen“ und im Vergleich zu anderen Gemeinden im Landkreis hier als besonders prekär beschrieben wird, ist das durch die Bürgermeister nachdrücklich als positiv beschriebene Lebensgefühl in dieser Region sehr hoch zu bewerten. Eine weitergehende fachliche Bedarfsermittlung bzw. Gebäudeauswahl in den vorab identifizierten Dörfern erfolgte deshalb im Verlauf des Projekts nicht.

In den ebenfalls vorab ausgewählten Gemeinden Thallwitz und Lossatal erfolgte die erste Projektvorstellung im direkten Gespräch mit den jeweiligen Bürgermeistern. Beide nahmen das o.g. Workshopangebot persönlich wahr und brachten erste Ortsvorsteher und andere Gemeindevorteiler mit. Nach der konstruktiven und bereits detaillierten Diskussion teilten beide Bürgermeister ihr großes Interesse an einem gemeinsamen Netzwerk Multipler Häuser mit und nutzten den Workshop bereits für erste Abstimmungen mit Landkreis und Regionalentwicklern. Sowohl Bürgermeister als auch Ortsvorsteher identifizierten einzelne Dörfer in beiden Gemeinden als mögliche Netzwerkpartner und verteilten hier Prioritäten bis hin zu ersten Gebäudevorschlägen. Die weitergehende Bedarfsermittlung mit Gesprächsterminen vor Ort wurde vereinbart.





Moderation und Hilfsmittel

Der konzentrierte Workshop mit begrenzter Teilnehmerzahl und gezielt ausgewählten regionalen Gesprächspartnern hat sich wieder als effizientes Arbeitsmittel bewährt, vor allem, wenn Konzepte kurzfristig auf ihre nachhaltige Umsetzung „vor Ort“ geprüft werden sollen.

Auch wenn die Multiplen Häuser flexible Nutzungen und einen ständigen Wechsel ermöglichen, muss eine erste Bedarfs- und Bestandsermittlung das konkrete Hauskonzept unterstützen, um eine belastbare Grundlage auch für die Gebäudeauswahl zu bilden, denn häufig gibt es in den Orten mehrere leerstehende bzw. nicht vollständig ausgelastete Gebäude.

Im Projekt werden deshalb verschiedene moderierte Gesprächsrunden mit den jeweiligen regionalen Akteuren vor Ort organisiert, in welchen das Konzept Multiples Haus und vor allem die Fragebögen zur Bedarfsermittlung durchaus kritisch diskutiert werden soll und in einzelnen Dörfern auch wurde.

Die erste Bewertung nach Ortslage, Eigentumsverhältnissen, Größe und Bauzustand bei der Gebäudeauswahl wird durch die Kriterienkataloge und den „Gebäudepass“ Multiples Haus unterstützt. Diese wurden in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindeverwaltungen von Thallwitz und Lossatal ausgefüllt und fachlich entsprechend ausgewertet.

Fördermittel und Finanzierungsmodelle

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

Im Projekt wurden frühzeitig die jeweils von den regionalen LEADER-Koordinierungsgruppen beauftragten Fachleute kontaktiert, um die Optionen der gerade gestarteten Förderperiode 2014 bis 2020 zu diskutieren und mögliche Schnittstellen herauszuarbeiten. Insbesondere in der geplanten Förderregion „Muldenland“ erwies sich die Zusammenarbeit als sehr konstruktiv und zielführend.

Auch die Einbindung der Multiplen Häuser in bereits laufende Förder- bzw. Aktivierungsmaßnahmen in einzelnen Orten wurde angesprochen und soll im Weiteren geprüft werden. Mögliche Synergieeffekte sind hier sehr positiv zu bewerten. Multiple Häuser können als Teilnutzung durchaus auch die zukünftige Auslastung neuer öffentlicher Gebäude im Dorf erhöhen, welche bereits als touristische oder andere gemeinschaftliche „Stützpunkte“ in der Ausführung sind. Als gezielte „Nutzungsergänzung“ können Multiple Häuser natürlich auch Projekte in Planung unterstützen, bestenfalls durch rechtzeitige Aufnahme in das Finanzierungs- und/ oder Fördermittelkonzept.

Sofortmaßnahmen und langfristige Maßnahmen

In den hier vorgelegten Orts- und Gebäudedokumentationen lässt sich ablesen, dass die bisher ausgewählten Gebäude erwartungsgemäß große Unterschiede in Bezug auf Baujahr, Bauzustand und Größe aufweisen, dass aber in verschiedenen Gebäuden bereits durch Umbauarbeiten und mit entsprechend geringen Mitteln grundhaft „aktiviert“ werden kann.

Hier können bei Bedarf sehr kurzfristig Multiple Häuser installiert und – in Kombination mit einem entsprechenden Nutzungskonzept – auch betrieben werden, da die meisten Orte über sehr aktive und interes-



sierte Bürger und Vereine verfügen.

Gerade die Nutzung bereits vorhandener Vereins- oder Dorfgemeinschaftshäuser, welche in der Regel nicht (mehr) ausgelastet sind, bietet in den beiden Gemeinden die Möglichkeit zum schrittweisen, aber durchaus zeitnahen Aufbau eines regionalen Netzwerks mit geringen Kosten.

Kooperation und Netzwerk

Das Projekt war von Anfang an durch die - eingangs bereits erwähnte - konzentrierte und ergebnisorientierte Zusammenarbeit aller Beteiligten geprägt, welche vor dem Hintergrund des eingeschränkten Bearbeitungszeitraums hier noch einmal positiv hervorgehoben werden soll: gerade für ein modellhaftes Projekt lassen sich dann auch tatsächlich beispielgebende Ergebnisse erzielen.

Mit der erfolgreichen Bedarfsermittlung in den Gemeinden Thallwitz und Lossatal und der dort erfolgten Gebäudeauswahl sind hier nicht nur die Grundlagen für das Ausbau- und Betriebskonzept eines einzelnen modellhaften Multiplen Hauses in Sachsen aufgestellt worden, sondern für ein erstes Netzwerk von bis zu elf benachbarten Dörfern und Häusern.

Ausblick: Wer wird (noch) Netzwerkpartner im Modellprojekt?

Allerdings steht nicht nur in den Gemeinden Thallwitz und Lossatal nun die Entscheidung an, ob und für welche Dörfer und Häuser konkrete Nutzungskonzepte entwickelt werden:

Bereits während der Projektbearbeitung erhielten Landkreis und Moderatoren konkrete Anfragen und Einladungen aus den nächsten Gemeinden der Region.

Das Multiple Haus wurde u.a. mit sehr positiver Resonanz und bemerkenswerter Publikums- und Pressebeteiligung in der öffentlichen Ortsratssitzung des Dorfes Nemt, einem Ortsteil der Stadt Wurzen, vorgestellt.

Dieser sehr positive und dynamische Projektabschluss war auch ausschlaggebend für die konkrete Überlegung ab 2015 verstärkt Vortrags- und Workshoprunden zur Aktivierung Multipler Häuser und zu einer niedrighschwelligen Sanierung anzubieten.

Besonders erwähnt werden sollte dies aber auch, weil damit zum einen bekräftigt wird, dass „Stadtnähe“ für die weniger mobilen Bewohner kleiner Dörfer durchaus auch „Schattenseiten“ haben kann, und dass ein vermeintlich nahegelegener Zentralort nicht die ausschlaggebende Begründung sein kann, wenn ein Dorf keine Grundversorgung (mehr) hat.

Zum anderen sind hier die offensichtlichen Synergien und die Bedeutung der „Umlandregionen“ in Sachsen erkannt und haben im Herbst 2014 bis hin zum konkreten Unterstützungsangebot für „interkommunale Kooperationsnetzwerke“ Eingang in die Koalitionsvereinbarung der neuen Landesregierung in Sachsen gefunden.

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



Quellen

Anforderungsprofil an das Wohnen im Landkreis Leipzig 2025 - Wohnen 65Plus - Studie des Instituts für Wirtschafts- und Regionalentwicklung, Projekt im Auftrag des Landkreises Leipzig. Gefördert durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren - FR Regio

Ansprechpartner

*Landkreis Leipzig
Gesine Sommer
Amtsleiterin*

*Amt für Kreisentwicklung
Gesine.sommer@lk-l.de*

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

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

*IWR - Institut für Wirtschafts- und Regionalentwicklung
Ansprechpartner Dr. Annedore Bergfeld
mail@iwr-leipzig.com*

*SPRINT – wissenschaftliche Politikberatung (GbR)
Ansprechpartner Florian Langguth
langguth@sprintconsult.de*

*seecon Ingenieure GmbH
Ansprechpartner Eric Scheil
eric.scheil@seecon.de*

Die Ansprechpartner in den jeweiligen Gemeinden und Städten finden Interessenten auf der Internetseite www.multiples-haus.de unter den jeweiligen Steckbriefen.

Bildverzeichnis

Fotonachweis:

*rb architekten, Leipzig
außer:
Seite 38 und 40 - Quelle: Gemeinde Lossatal*



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.