

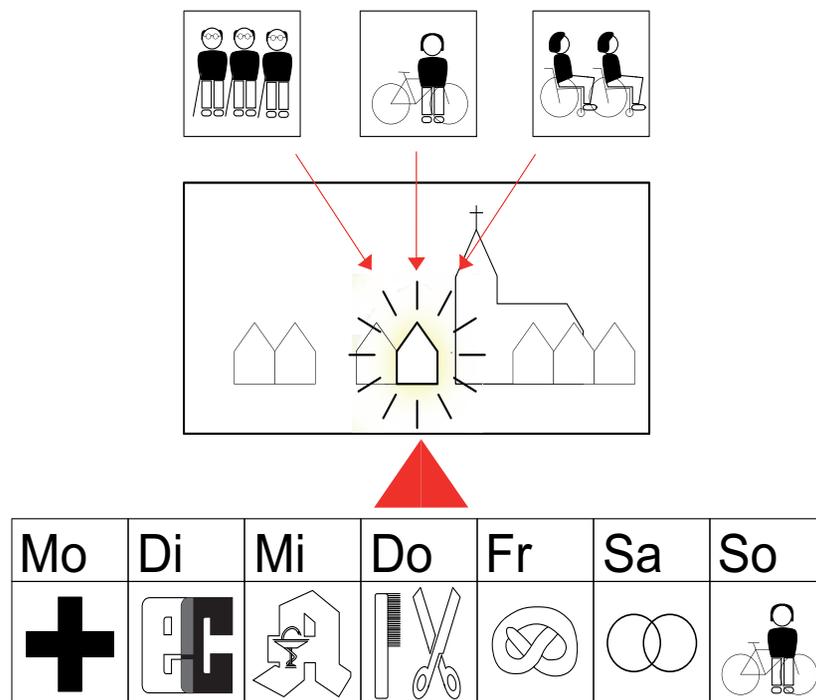
„Alte Dorfschule m.H.“ Vom Leerstand zum Multiplen Haus

Nutzungskonzept „Altes Landwarenhaus m.H.“
für das Gebäude des ehemaligen Konsums in Rackwitz



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

Nutzungskonzept „Altes Landwarenhaus m.H.“
für das Gebäude des ehemaligen Konsums in Rackwitz



Dokumentation
Vorgehen und Ergebnisse
Projektbegleitung August 2019 - Februar 2020

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

Nutzungskonzept „Altes Landwarenhaus m.H.“

für das Gebäude des ehemaligen Konsums in Rackwitz

Projektbegleitung von August 2019 bis Februar 2020

Verfasser:

LEIK Leipziger Institut für Kommunikation gGmbH

Tapetenwerk, Haus B

Lützner Straße 91, 04177 Leipzig

www.leik.de

info@leik.de

0341 - 4928236

Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl.-Ing. Architektin

Mitarbeit:

Lena Dreesmann, Dipl.-Ing. f. Architektur (FH)

Jeannine Prautzsch, Dipl. Kommunikationswirtin (SAW)

Vorwort:

Steffen Schwalbe, Bürgermeister Gemeinde Rackwitz

**Vorläufige m.H.-Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus
in Rackwitz:**

Andreas Egon Holzer, M.A. Bankkaufmann und Lehrbeauftragter der Universität Leipzig

Foto Vorderseite:

Blick auf das Gebäude des ehemaligen Konsums in Rackwitz,

Foto: Gemeinde Rackwitz

Foto Rückseite:

Blick in den Verkaufsraum des ehemaligen Konsums Rackwitz mit Fleischtheke, s/w, Foto: LEIK gGmbH

Fotos:

LEIK gGmbH

Außer Seite 5, 8, 9, 31, 51 (Bildnachweis siehe Anhang)

Alle Rechte vorbehalten.

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

Leipzig, April 2020

Diese Maßnahme wird mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts.

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

	Vorwort	
	Einführung	
I	Das Multiple Haus - Kurze Einführung in Konzept und Modellprojekte	7
II	Anlaufberatung und Vorstellung ProjektpartnerInnen	8
III	Ortstermin mit Ministerpräsident Michael Kretschmer	9
Teil 1	Regionalanalyse und Gebäudedokumentation	
1.1	Kurze Einführung	11
1.2	Steckbrief Rackwitz und Ausgangslage	11
1.3	Fotodokumentation Gebäude - Ortstermin 1	13
Teil 2	Bedarfsanalyse regional	
2.1	Kurze Einführung - Bedarfsworkshop - Ortstermin 2	15
2.2	Ergebnis der Bedarfsauswertung	15
2.3	Wofür wird Raum in Rackwitz gebraucht?	21
Teil 3	Raumkonzept - Zwischenergebnisse	
3.1	Kurze Einführung und erstes Raumkonzept - Ortstermin 3 und 4	23
3.2	Gesprächsrunde Nutzer und Auswertung - Ortstermin 5	25
Teil 4	Raumkonzept - Ergebnis	
4.1	Kurze Einführung	27
4.2	Nutzungskonzept „Altes Landwarenhaus m.H.“ in Rackwitz	27
Teil 5	Qualitätssicherung und Management Kooperationsvereinbarung und Nutzungspaket	31
Teil 6	Zusammenfassung und Ausblick	33
	Anhang	
	Vorläufige m.H.-Wirtschaftlichkeitsprognose für für ein Multiples Haus in Rackwitz	35
	Quellen, AnsprechpartnerInnen und Bildnachweis	52



Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

wohin entwickelt sich unsere Gesellschaft, wenn die sozialen Orte im ländlichen Raum immer weniger werden? Wir Kommunalpolitiker sind zu den Kommunalwahlen mit dem Ziel angetreten, unsere Gemeinden zu attraktiven lebens- und lebenswerten Orten zu entwickeln, die alle Generationen auch mit Stolz als ihre Heimat bezeichnen.

Nun ist Rackwitz als sogenannte „Speckgürtelgemeinde“ vor den Toren der Stadt Leipzig keine Gemeinde, die Einwohnerschwund zu beklagen hat. Dennoch vollziehen sich auch hier gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen. Auch wenn sich durch anhaltenden Zuzug unsere demografische Entwicklung insgesamt verbessert hat, wirkt sich das nicht in jedem Fall proportional auf die örtliche Wirtschaft aus. So sind Ideen und viel Optimismus gefragt, um zunächst nachteiligen wirtschaftlichen Änderungen insbesondere im Bereich Versorgung und Dienstleistung mit anderen neuen, funktionalen Konzepten zu begegnen. Mit der Schaffung neuer Orte für Daseinsvorsorge, für Information, Kommunikation und Nachbarschaft gepaart mit kleinen Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten soll dem drohenden Verlust vieler kleinteiliger Infrastrukturen und der damit einhergehenden möglichen Ausgrenzung ganzer Bevölkerungsgruppen insbesondere im ländlichen Raum vorgebeugt werden.

Ein Haus für jedermann, also die Kombination eines multiplen Hauses mit wirtschaftlichen Einheiten, ist für Rackwitz der richtige Ansatz und kann sich zum Mittelpunkt für alle Bewohner jeden Alters entwickeln.

Mit dem Projekt zur Wiederbelebung des Gebäudes „ehemaliger Konsum Rackwitz“ möchten wir für mehr Lebensqualität im ländlichen Raum sorgen und darüber hinaus Kommunikation und Zusammenhalt, Beteiligung und Engagement, Erfahrungs- und Wissensaustausch fördern und dafür die Praxisplätze bieten.

Ziel des Projektes ist es, für die Bewohner und mit den Bewohnern, den zahlreich Neuzugezogenen und den Menschen, die über viele Jahre, teilweise über mehrere Generationen hier leben, wieder einen Ort der Begegnung zu schaffen.

Dies wird einer der Schwerpunkte unserer Arbeit in den nächsten Jahren sein.

Steffen Schwalbe
Bürgermeister Gemeinde Rackwitz



Kontakt:
Steffen Schwalbe
Bürgermeister Gemeinde Rackwitz
steffen.schwalbe@gemeinde-rackwitz.de



Legende

- Multiples Haus
- Netzwerk Multipler Häuser
- ● Multiples Haus / Netzwerk eröffnet
- ● Regionales Konzept fertig bzw. im Ausbau
- ○ Regionales Konzept in Bearb. bzw. erste Ortstermine

Stand 25. Februar 2020

Einführung

I Das Multiple Haus - Kurze Einführung in Konzept und Modellprojekte

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

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

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

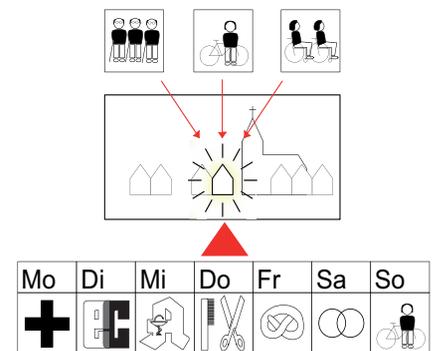
Das Multiple Haus m.H. ist eine ökologisch und wirtschaftlich vertretbare Antwort auf die vielschichtigen Problemfragen, welche die zunehmend eingeschränkte Mobilität einer alternden Gesellschaft im ländlichen Raum aufwirft, und eine Lösung insbesondere für kleine Gemeinden, um leerstehende Gebäude zu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

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

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

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

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



¹ Auszug aus

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



Die „Alte Dorfschule m.H.“ in Böhlitz, Gemeinde Thallwitz, Landkreis Leipzig in Sachsen, Foto: Kay Zimmermann



Das ehemalige Pfarrhaus in Ummendorf, Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt vor der Sanierung, Foto: LEIHK gGmbH



Das zukünftige „Pfarrhaus m.H.“-während des Umbaus, Foto: Reinhard Falke

Aktueller Stand im bundesweiten Netzwerk

Seit 2013 hat das Team LEIHK gGmbH verschiedene beispielgebende Modellprojekte bei der Aktivierung eines regionalen „Netzwerk Daseinsvorsorge“ aktiv begleitet, zunächst im Rahmen des Bundesbauforschungsprojektes am Stettiner Haff in Mecklenburg-Vorpommern, wo seit 2014 bereits fünf Multiple Häuser in Nutzung gingen. Aber auch im Landkreis Leipzig in Sachsen, wo im Dorf Böhlitz mit der Eröffnung der „**Alten Dorfschule m.H.**“ im November 2016 das erste Multiple Haus des geplanten Netzwerkes Wurzener Land eröffnet wurde. Und auch in Ummendorf im Landkreis Börde, wo das Richtfest für das zukünftige Pfarrhaus m.H. im November 2019 gefeiert wurde, wird voraussichtlich im Sommer 2020 das erste Multiple Haus und damit Pilotprojekt für Sachsen-Anhalt eröffnet.

II Anlaufberatung und Vorstellung ProjektpartnerInnen

Auf Anfrage der Gemeinde Rackwitz im April 2019 wurde ein kombiniertes Angebot für ein „Regionales Praxiskonzept Multiples Haus im Konsum Rackwitz mit Leistungsphase 1 bis 3 nach HOAI“ vom LEIHK Leipziger Institut für Kommunikation gGmbH unterbreitet und im Juni mit einem einstimmigen Gemeinderatsbeschluss der Zuschlag von der Gemeinde Rackwitz dafür erteilt. Der Projektstart für das kombinierte Projekt Erarbeitung eines Umnutzungskonzeptes mit Bürgerbeteiligung (LEIHK) sowie Architektenleistungen für LPH 1-3 gem. HOAI (K3 Architekturbüro - Sirid Henneberger) wurde für den 01. August 2019 festgelegt. Dazu fand am 16.07.2019 die Anlaufberatung im LEIHK Büro im Tapetenwerk mit Steffen Schwalbe (Bürgermeister Gemeinde Rackwitz), Kathrin Gwozdz (Hauptamtsleiterin Gemeinde Rackwitz), Sirid Henneberger (Architektin, K3 Architekturbüro) sowie dem LEIHK Team Jana Reichenbach-Behnisch (Architektin und GF LEIHK gGmbH), Lena Dreesmann (Architektin und Projektleiterin) sowie Jeannine Prautzsch, (Dipl. Kommunikationswirtin-SAW und im Projekt unterstützend tätig bei der Durchführung der Workshops sowie bei Satz, Druck und Layout der Print-Medien) statt.

Zu diesem Termin wurden im Rahmen der Erläuterungen zum geplanten Projektverlauf anhand des Terminplans auch die ins Projekt eingebundenen externen FachgutachterInnen vorgestellt: zum einen Antje Flämig, Architektin und im Projekt verantwortliche Planerin für das Modulare Möbelsystem m.H. (siehe Seite 28-30) sowie Andreas Egon Holzer, M.A., Bankkaufmann und Lehrbeauftragter der Universität Leipzig und im Projekt Verantwortlicher für die „Vorläufige m.H.-Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus in Rackwitz“ (siehe Anhang ab Seite 35).

Seitens der Gemeinde Rackwitz wurde die Ausgangssituation geschildert bzw. der aktuelle Projektstand für den ehemaligen Konsum vorgestellt:

„Nach dem erfreulichen Wiedereinzug der Bäckerei Veit in das „Landi“ ist das nächste Ziel, die ehemaligen Räume des Konsums wieder mit Angeboten zu füllen. Als Multiples Haus könnte das ein Ort für Daseinsvorsorge, für Information, Kommunikation und Nachbarschaft werden, welcher allen offen steht und mit eingeschränkter Mobilität gut zu erreichen ist.“²

²Zitat aus der Einladung zum Bedarfsworkshop, Quelle: LEIHK gGmbH

Ins „Rackwitzer Landi“ zieht Leben ein – Bäckerei Veit kehrt zurück

Leipziger Architekten helfen bei Ideen-Findung für ehemaligen Konsum

VON HEIKE LIESAUS
UND MATHIAS SCHÖNKNECHT

RACKWITZ. „Rackwitzer Landi“ steht als Arbeitstitel über dem Projekt. Aber wie kann das Gebäude des ehemaligen Konsums in Rackwitz langfristig sinnvoll genutzt werden? Was würden sich die Rackwitzer wünschen? Und was ist am Ende wirtschaftlich tragfähig?

Diese Fragen soll nun das Leipziger Institut für Kommunikation (Leik) beantworten und die Architekturleistungen übernehmen. „Es ist die Chance, die ehemalige Verkaufsstelle zu erhalten, zu integrieren, Zusammenhalt im Ort zu fördern. Es sollen mehrere Workshops stattfinden“, erklärt Bürgermeister Steffen Schwalbe (parteilos). Gesprächsrunden mit Einwohnern und mit potenziellen Nutzern des Gebäudes sind vorgesehen.

Die Gemeinde hat das Haus, nachdem der Konsum Leipzig seine Filiale schloss, gekauft. „Wir haben den Schlüssel seit einigen Wochen“, so Schwalbe. Die Bitterfelder Bäckerei „Veit's Backparadies“, die seit der Schließung mit einem Interim auf dem Schotterplatz hinter dem Rathaus auskam, ist am Donnerstag als erstes wieder eingezogen. Mit geringen Investitionen, Trockenbauwänden und etwas Malern kann jetzt ein kleines Imbissangebot von Suppe bis Pizza und Eisverkauf



Die Bitterfelder Bäckerei „Veit's Backparadies“ hat ihren Standort im ehemaligen Konsum am Donnerstag wieder bezogen. Für die Verkäuferinnen Jennifer Rust und Mandy Fruchnik sowie Geschäftsführerin Cornelia Veit gab es vom Rackwitzer Bürgermeister Steffen Schwalbe (parteilos) Blumen.

Foto: Mathias Schönknecht

angeboten werden.

„Es ist wichtig, dass es Bewegung um das Haus gibt“, erklärt Schwalbe. Andernfalls setze eine Vermüllung des Grundstücks ein und es komme zu Vandalismus. Daher sei es der Gemeinde wichtig gewesen, die Bäckerei-Filiale so schnell wie möglich wieder in das Gebäude zu bekommen. Veits hatten sich dann bereit erklärt, die kleineren Renovierungsarbeiten zu übernehmen. „Es ist

jetzt absolut wichtig, dass die Rackwitzer das Angebot annehmen“, sagt der Bürgermeister. Zumindest am Donnerstagmorgen bildeten sich bereits erste Schlängen. Das Leik ist eine gemeinnützige Gesellschaft, die seit 2006 in der Bauförderung mit Partnern in Bundesbauministerium und Bundesamt an der Entwicklung kreativer Konzepte für die Leerstandsaktivierung im ländlichen Raum, in Kleinstädten, in Metropolen arbeitet. Lei-

ik hat sich schon mit „Multiplen Häusern“ am Stettiner Hof und in Thallwitz befasst. Problematisch im Fall „Rackwitzer Landi“ sei die Lage im Leipziger Speckgürtel. Die Rackwitzer wünschen sich zwar Angebote vor der Haustür, erlitten viele Beschäftigten aber zu großen Teil außerhalb. Doch die Leik-Vertreter konnten sich bereits bei ersten Gesprächen „extrem schnell schon mit wenigen Infos ins Bild setzen und erste Ideen entwickeln“, so Kathrin Gwozd, Leiterin der Hauptverwaltung.

Es wird angestrebt, die Baukosten niedrig zu halten, sodass sie sich bei 500 Euro pro Quadratmeter Grundfläche bewegen. Ein Faktor, der ausschlaggebend ist für bleibende Nutzungen. Denn hohe Mieten haben schon manchem Projekt ein Ende gesetzt. Damit wird auch die Architektur der ehemaligen Verkaufsstelle bewahrt. Und schließlich sei die Bausubstanz auch nicht schlecht, hieß es im Gemeinderat.

Kosten für diese Umnutzungskonzeption und Architektenleistung: 53000 Euro. Die Mittel sollen zu 80 Prozent aus dem EU-Förderprogramm Leader kommen. Der Eigenanteil ist schon gesichert. Denn der Bürgermeister hatte sich mit dem Projekt um Geld aus dem Sächsischen Mitmachfonds beworben und 14 000 Euro gewonnen. ► **Kommentar**

Ortstermin: 16. Juli 2019

Artikel aus der LVZ vom 11.07.2019 von Heike Liesaus und Mathias Schönknecht

III Ortstermin mit Ministerpräsident Michael Kretschmer

Bereits vor dem offiziellen Projektstart informierte sich Ministerpräsident Michael Kretschmer im Rahmen seiner Sommertour über das Vorhaben. Gemeinsam mit Bürgermeister Steffen Schwalbe, Pfarrer Matthias Taatz in seiner Funktion als Vorsitzender des Vereins Delitzscher Land e.V., CDU-Landtagsabgeordneten Jörg Kiesewetter und Jana Reichenbach-Behnisch vom LEIK Institut diskutierte er die Nutzungsideen und Möglichkeiten für das ehemalige Konsumgebäude in Rackwitz. Dabei ging es vor allem auch um Rackwitz als Standort für einen Geldautomaten.

Foto unten: Mathias Schönknecht, aus dem Artikel aus der LVZ vom 30.07.2019



Fotodokumentation Ortsteil Rackwitz - Gemeinde Rackwitz

01 Gesundheitsversorgung - Ärztehaus



02 Lebensmittelversorgung - Penny-Markt



03 Bürgerservice - Rathaus Rackwitz



04 Gesundheitsversorgung - Herz Apotheke



05 Anbindung - S-Bahnhof Rackwitz



06 Ehemalige Eisdielen



07 Kirche in Podelwitz



08 Umfeld - Neubaugebiet in Rackwitz

Teil 1 Regionalanalyse und Gebäudedokumentation

Ortstermin: 27. August 2019

1.1 Kurze Einführung

Im Ergebnis von Ortstermin, Interviews und eigener Recherche konnte eine erste Regionalanalyse aufgestellt, sowie der Steckbrief zum Ort Rackwitz mit erster kleiner Bildergalerie auf der bundesweiten Projektwebsite www.multiples-haus.de zum Projektstart veröffentlicht werden.

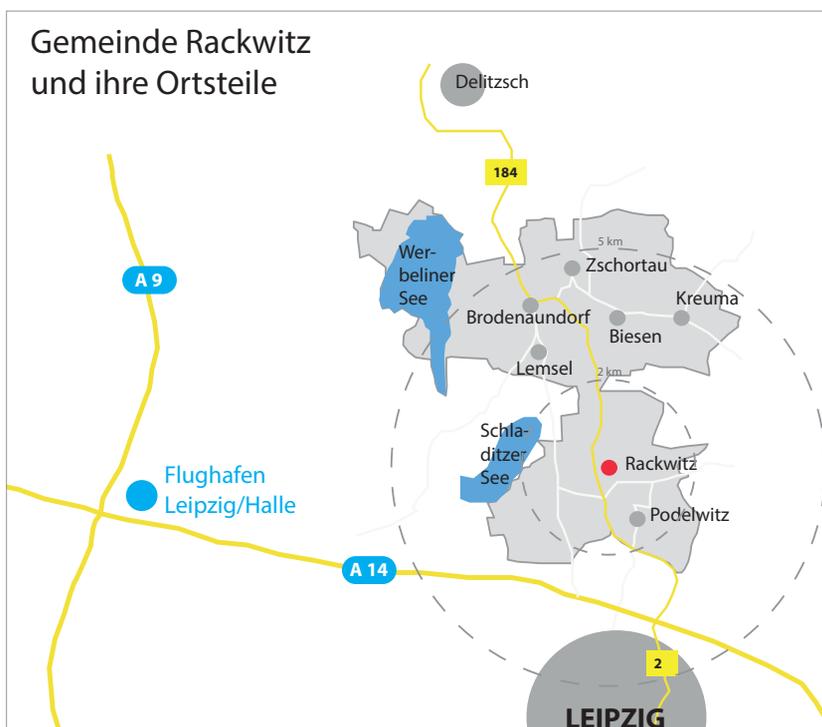
1.2 Steckbrief Rackwitz und Ausgangslage

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Nordsachsen
Gemeinde:	Rackwitz
Ortsteil der Gemeinde:	Rackwitz

Fläche gesamt:	ca. 35,85 km ²
Einwohner gesamt:	5030 (Stand Dezember 2018)
Einwohnerdichte:	140 EW/km ²
	Quelle: wikipedia, abgerufen März 2020

Lage und Umgebung

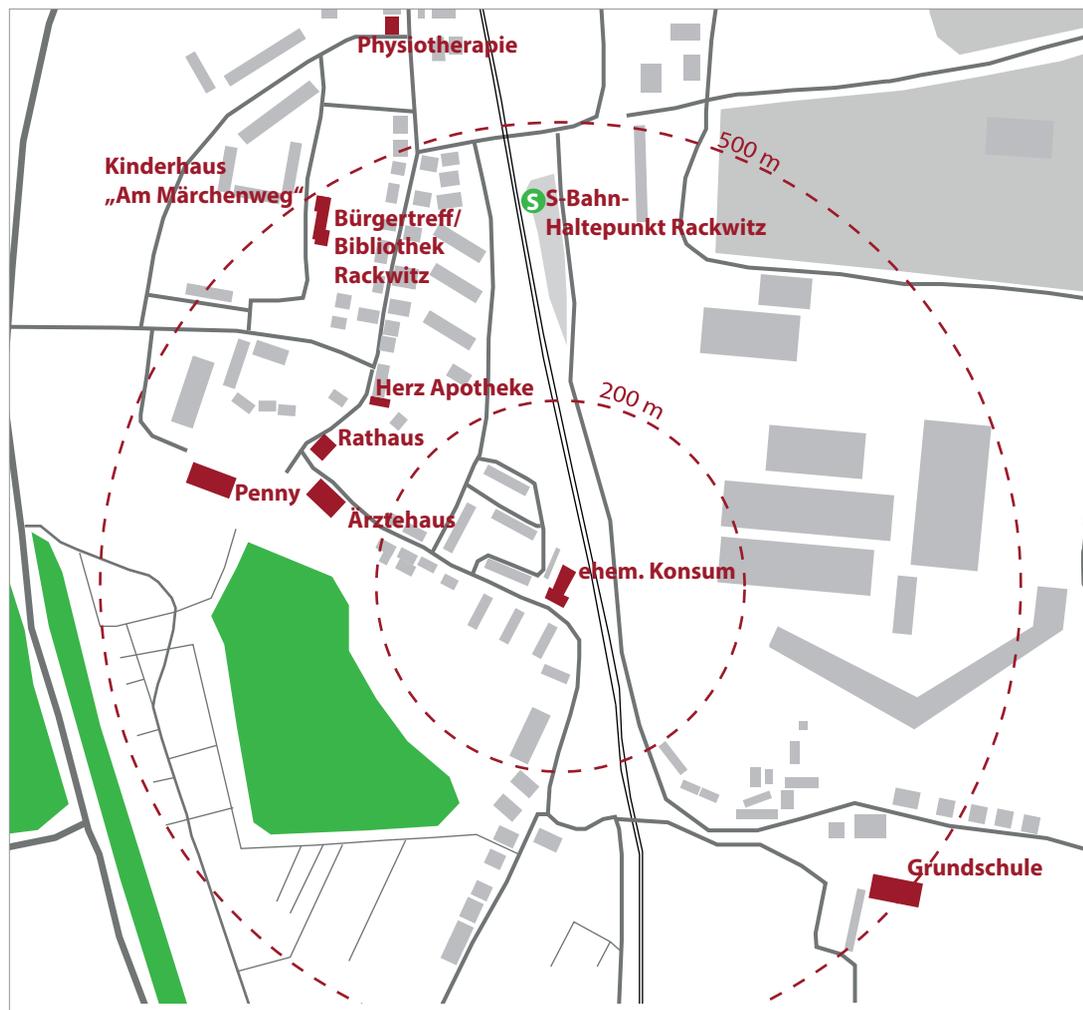
Die Gemeinde Rackwitz liegt nördlich von Leipzig und gehört zum Landkreis Nordsachsen. Die Gemeinde gliedert sich auf in insgesamt sieben Ortsteile, von denen der Ortsteil Rackwitz der bevölkerungsstärkste ist und auch das Zentrum der Gemeinde bildet. Rackwitz ist sehr gut angebunden und sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.



Die Gemeinde Rackwitz und ihre Ortsteile – eigene Darstellung

Ausgangslage

Das Gebäude des ehemaligen Konsums in Rackwitz befindet sich ca. zehn Gehminuten vom S-Bahnhof Rackwitz entfernt und ist damit logistisch günstig angebunden an den öffentlichen Verkehr. Vor der Nutzung als Konsum stand das Gebäude mehrere Monate leer und wurde davor als Landwarenhaus genutzt. Das Gebäude ist vielen Dorfbewohnern deswegen als „Landi“ ein Begriff und befindet sich heute im Besitz der Gemeinde Rackwitz. Nach dem Erwerb durch die Gemeinde konnte mit dem Wiedereinzug der Bäckerei Veit eine erste Nutzung im Gebäude etabliert werden.



Infrastruktur und Angebote im fußläufigen Umfeld des ehemaligen Konsums – eigene Darstellung

Das Gebäude des ehemaligen Konsums befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Rackwitz. Die Gemeinde Rackwitz und auch der Ortsteil Rackwitz verfügen über eine gute Infrastruktur und die Versorgung mit dem Notwendigen. Neben der Bäckerei Veit, die mit einer kleinen Sitz-ecke als Café auch Eis mit anbietet, sind auch das Ärztehaus (Zahnärzte, Kinderzahnarzt), eine Apotheke, ein Lebensmittelgeschäft (Penny), das Rathaus und weitere Einrichtungen (Bibliothek, Bürgertreff, Kinderhaus) in fußläufiger Entfernung erreichbar. Auch ein Allgemeinarzt und eine Physiotherapie sind nur unwesentlich weiter entfernt erreichbar.³

³ Regionalanalyse, Auszug aus dem Wettbewerbsbeitrag der Gemeinde Rackwitz für den simul+ Wettbewerb „Ideen für den ländlichen Raum“, eine Zukunftsinitiative des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung, Autor: LEIIK gGmbH

1.3 Fotodokumentation Gebäude



01 Durchgang zum Verkaufsraum des ehem. Konsums



02 Blick in den Verkaufsraum des ehem. Konsums



03 Verkaufsraum der Bäckerei Veit



04 Blick Richtung Schaufenster



05 Treppe und Laubengang auf der Westseite



06 Heizungsanlage im Keller



07 Potentielle Ladeneinheit II



08 Kellerräume

Installieren Multipler Häuser

als Netzwerk Daseinsvorsorge

Bedarfsworkshop in Rackwitz

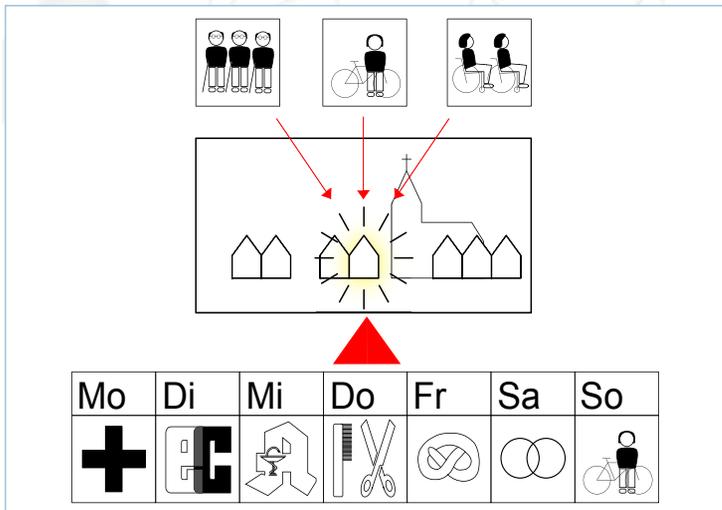


Das Gebäude des ehemaligen Konsums, das „Landi“ in Rackwitz, LK Nordsachsen



EINLADUNG
zum WORKSHOP
**Braucht Rackwitz ein
Multiples Haus?**
am 10. September 2019
um 18:00 Uhr
im „Landi“
(Hauptstraße 1, Rackwitz)

Diese Maßnahme wird mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts.



Was ist ein Multiples Haus?

Das Multiple Haus im Ort ist das Gebäude in zentraler Lage, das durch sein regionaltypisches Aussehen und durch ortstypische Merkmale ins Auge fällt und auf Dorfbewohner wie Besucher einladend wirkt. Von Besuchern ist es einfach und bereits bei der Ortsdurchfahrt zu identifizieren. Sowohl Dorfbewohner als auch Dorfbesucher finden hier den Ort im Dorf für Information, Kommunikation, Dienstleistung und Nachbarschaft, dessen verschiedene Nutzungen auch im Tagesrhythmus wechseln können.

Ihre Meinung ist gefragt!

Was hat Rackwitz?
Was braucht Rackwitz?
Was können wir (noch) machen?
Grillen mit der Feuerwehr ...
Für einen Imbiss und Getränke im
Anschluss ist gesorgt!

Die Idee des Multiplen Hauses wurde vom LEIK-Team bereits 2008 entwickelt und im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesbauministeriums bis zur Ausführungsreife ausgearbeitet. Das Team hat seit 2013 verschiedene beispielgebende Modellprojekte bei der Aktivierung eines regionalen „Netzwerk Daseinsvorsorge“ aktiv begleitet - u.a. am Stettiner Haff in Mecklenburg-Vorpommern, wo seit 2014 bereits fünf Multiple Häuser in Nutzung gingen - und diese Prozesse entsprechend dokumentiert.

Im Fokus der Fachbegleitung steht aktuell die Gemeinde Rackwitz im Landkreis Nordsachsen, die auf der Suche nach neuen Nutzungen für ein ehemaliges Konsumgebäude ist.

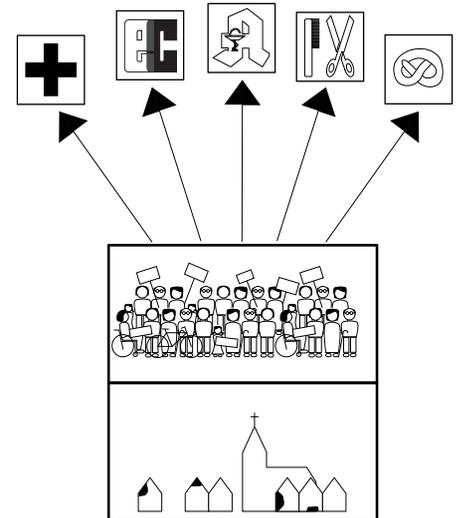
www.multiples-haus.de

Teil 2 Bedarfsanalyse regional

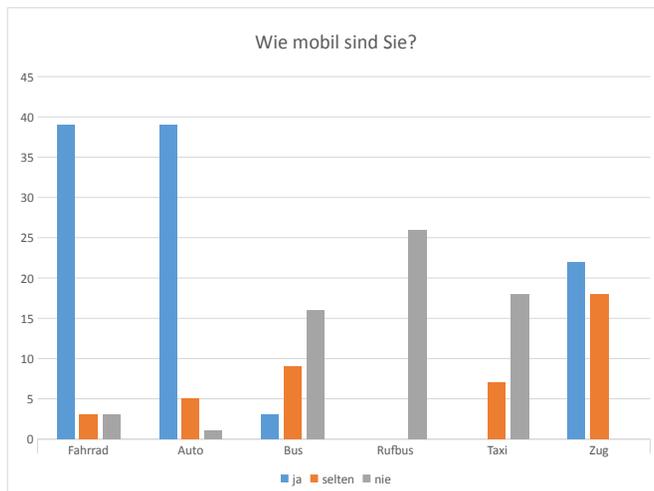
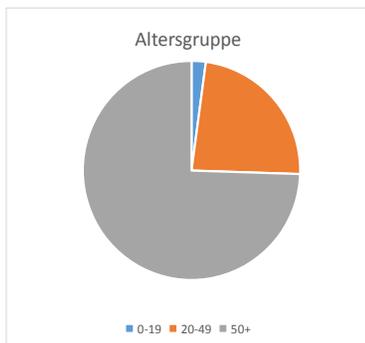
**Ortstermin: 10. September 2019
(Bedarfsworkshop)**

2.1 Kurze Einführung - Bedarfsworkshop

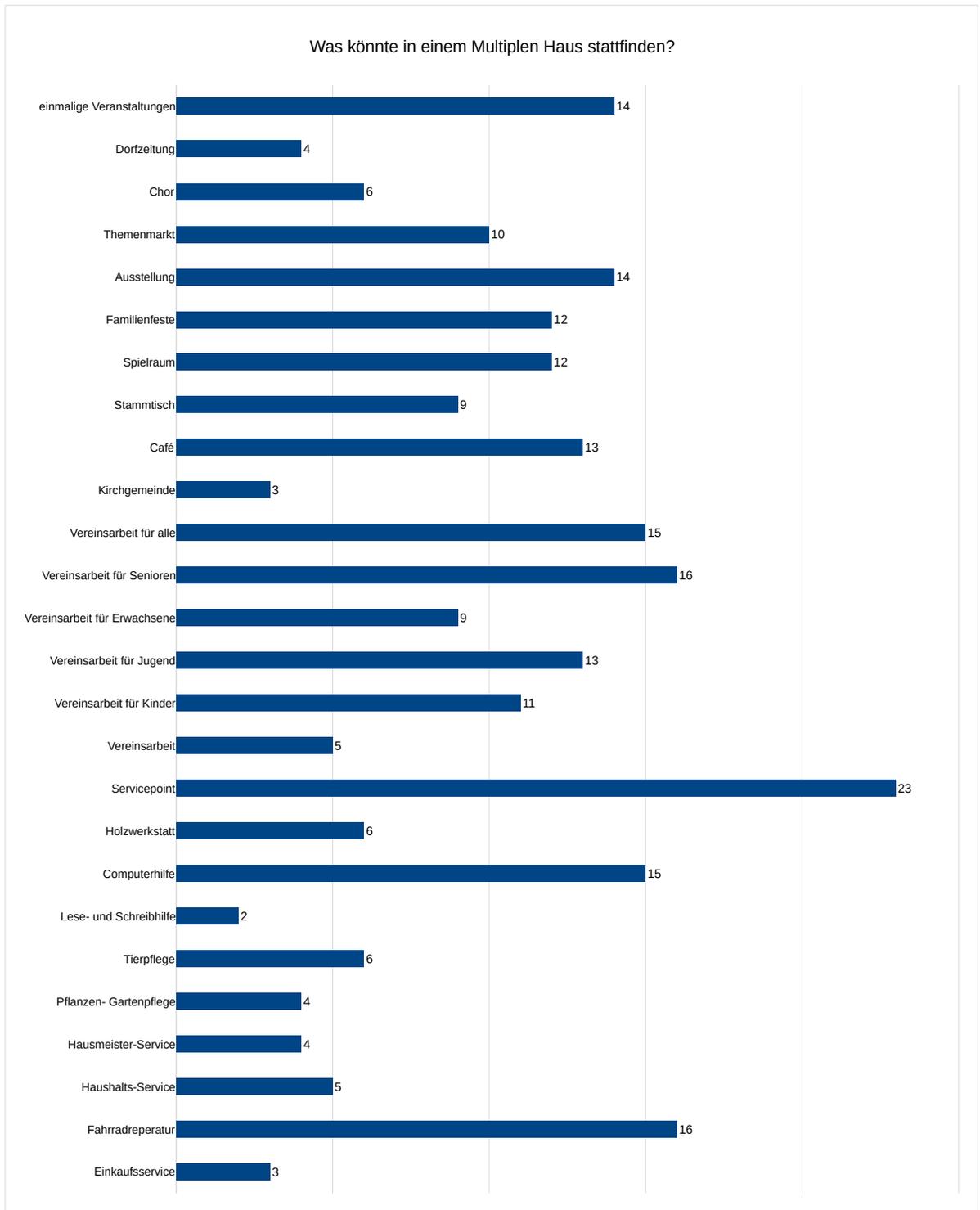
Um den BewohnerInnen von Rackwitz und den Nachbarortsteilen das Konzept „Alte Dorfschule m.H. - Vom Leerstand zum Multiplen Haus“ vorzustellen und ihre Nutzungsideen für den ehemaligen Kosum abzufragen, fand im September 2019 ein Bedarfsworkshop im „Landi“ in Rackwitz statt. Der Einladung zum Workshop, die im Vorfeld über eine großflächige Plakataktion seitens der Gemeinde verbreitet worden war, waren bemerkenswerterweise ca. 80 RackwitzerInnen gefolgt. Nach der Begrüßung durch den Bürgermeister und der Konzeptvorstellung durch LEIHK wurde mit den TeilnehmerInnen in einer großen öffentlichen Gesprächsrunde die Fragen „Braucht Rackwitz ein Multiples Haus?“ und „Was könnte im ehemaligen Kosum (noch) stattfinden?“ diskutiert. Dazu wurden auch die regional angepassten m.H.-Fragebögen zur Bedarfsabfrage ausgeteilt und gemeinsam mit den BewohnerInnen ausgefüllt und diskutiert. Der verwendete m.H.-Fragebogen wurde in einer vorangegangenen Forschungsarbeit vom LEIHK-Team entwickelt und stellt die Grundlage für eine zielgerichtete und bedarfsorientierte Installation eines Multiplen Hauses dar. Durch die frühe Beteiligung der Bewohner von Rackwitz und den Nachbarorten an der Projektdurchführung soll gesichert werden, dass die Dorfgemeinschaft das Projekt unterstützt, die Entwicklung interessiert verfolgt und später die Bewirtschaftung des Multiplen Hauses aktiv mitgestaltet.



2.2 Ergebnis der Bedarfsauswertung



Ergebnis Bedarfsumfrage „Altersstruktur“ und Mobilität“ – eigene Darstellung



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

Insgesamt zeigt der sehr gut besuchte Workshop und der Rücklauf von über 40 Bögen, dass das Interesse der RackwitzerInnen an dem Gebäude und einer weiteren Nutzung hoch ist. Im Ergebnis der Auswertung der Bedarfsumfrage ist Folgendes festzustellen:

Fast Dreiviertel der Befragten ist über 50 Jahre alt, etwas mehr als ein Viertel zwischen 20 und 49 Jahre. Ein Großteil der Befragten ist noch sehr mobil mit Fahrrad und Auto unterwegs. Die Hälfte gibt an auch die S-Bahn Anbindung/den Zug regelmäßig zu nutzen, die andere Hälfte zumindest selten.

WAS IST VORHANDEN?

Auf die Frage, was im Ort vorhanden ist (also dementsprechend wahrscheinlich auch in Anspruch genommen wird) ist die Antwort zu fast 100% Backwaren, Obst-und Gemüse sowie Getränke. Die Versorgung mit Fleisch und Fisch wird zum Teil auch über mobile Händler in Anspruch genommen. Bei der allgemeinen Diskussion und in weiteren Anmerkungen kam aber zur Sprache, dass das Angebot der mobilen Händler für viele Befragte zu ungünstigen Zeiten erfolgt.

Vorhandene medizinische Versorgung:

Die Mehrzahl der Befragten gibt an: Allgemeinarzt, Zahnarzt, Apotheke, Physiotherapie, Friseur ist vorhanden, etwas weniger Massage und Sport, wenig bis gar nicht Tanz.

Vorhandene sonstige Dienstleistungen:

Die Mehrzahl gibt an: Post-Kurierdienst ist zwar vorhanden, aber mit dem Zusatz, dass sich hierfür eine zentralere Stelle also bessere Erreichbarkeit gewünscht wird

WAS WIRD GEWÜNSCHT?

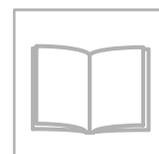
Für die zukünftige Nutzung der Räume im ehemaligen Konsum ist aber vor allem das Ergebnis auf die Frage interessant, was sich die BewohnerInnen von Rackwitz (noch) wünschen. Hier kann man Folgendes zusammenfassend sagen:

Lebensmittelbedarf: Was auch zum Bedarfsworkshop offensichtlich wurde und öffentlich diskutiert wurde, ist der Wunsch nach der Versorgung mit frischen Fleischwaren. Etwas mehr als die Hälfte gibt an, sich die Versorgung mit Fleisch sofort bis mittelfristig zu wünschen. Da die Etablierung eines Fleischers im Gebäude sehr unrealistisch ist, könnte eine Kompromisslösung, eine häufigere Anfahrt des Gebäudes durch den mobilen Händler sein.

Med. Versorgung/Dienstleistung: Im Bereich der medizinischen Versorgung spiegelt das Ergebnis die noch vorhandene gute Versorgung vor Ort wieder. Einige wenige wünschen sich Physiotherapie, Massage und Tanz.

Sonstige Leistungen: Etwas mehr als die Hälfte wünscht sich die (bessere) Versorgung mit Drogerie- und Schreibwaren, etwa ein Drittel Post- und Kurierdienste (an zentraler Stelle s.o.).

Bei dem Thema Beratung wünschen sich etwas weniger als die Hälfte der Befragten vor allem Angebote von Versicherungen und Computer-/Internethilfe





Kleine Bildergalerie vom Bedarfsworkshop im Gebäude des ehemaligen Konsums

2.3 Wofür wird Raum in Rackwitz gebraucht?

WAS KÖNNTE IN EINEM MULTIPLLEN HAUS STATTFINDEN?

Da Rackwitz über eine gute Infrastruktur verfügt und viele Angebote vorhanden sind, ist es nachvollziehbar, dass die Befragten zum Workshop der Meinung waren, dass das Multiple Haus-Konzept, als ein Konzept, welches für Kleinst-Dörfer und zur Sicherung der Grundversorgung entwickelt wurde, für den Ort Rackwitz angepasst werden muss. Im Ergebnis der Diskussion wünschen sich die Befragten als weiteres Angebot einen Servicepoint (Anlauf- und Auskunftsstelle für verschiedenste Anfragen), Werkstätten (z.B. Fahrradreparatur, Handwerk, Basteln) und Ausstellung bzw. einmalige Veranstaltungen wie Themenmärkte oder Feste und Tanz sowie die Versorgung mit regionalen Lebensmitteln.

Als weiterer Wunsch wird auch genannt, das Gebäude als Begegnungsstätte zwischen Alt- und Jung zu nutzen, z.B. im Rahmen von Workshops (Handwerk, Stricken, Backen, Kochen ...).

STANDORT GELDAUTOMAT

Bereits im Vorfeld der Projektbegleitung war das Thema Sparkassenautomat ein viel diskutiertes Bedürfnis der RackwitzerInnen. Auch an diesem Abend wird es erneut von den TeilnehmerInnen genannt bzw. von Bürgermeister Steffen Schwalbe beteuert, hier noch einmal aktiv zu werden bzw. für den Umbau, das Gebäude als potentiellen Standort für einen EC-Automaten vorzusehen und hier eine Vorhaltefläche einzu- planen.

COWORKING/COHOUSING

Im Anschluss an die Veranstaltung wurde auch das Konzept des CoWorking/CoHousing diskutiert. Dieses Konzept sieht die flexible Nutzung von Arbeitsplätzen und -räumen vor, die stunden- bzw. auch tageweise angemietet werden können, bzw. die temporäre Nutzung von Räumen zu Wohnzwecken. (siehe dazu auch die Erläuterung auf Seite 29) Neben Arbeitstischen werden meist auch professionelle Büro-Infrastrukturen und unterstützende Dienstleistungen zur Verfügung gestellt. Da die Nachfrage nach solch flexiblen Arbeitsorten allgemein und auch in Leipzig sehr stark angestiegen ist, könnte Rackwitz hier profitieren und durch ein gutes Angebot diese Nachfrage bedienen.



Region - Ostdeutsch - Rackwitzer haben viele Ideen für Ex-Konsum

Zukunftsworkshop 16.09.2019

Rackwitzer haben viele Ideen für Ex-Konsum

Rackwitz hat das Gebäude erworben, in dem bis vor beinahe einem Jahr der Konsum untergebracht war. Das Objekt soll zusammen mit den Einwohnern entwickelt werden. Jetzt wurden erste Ideen während eines Workshops besprochen.

Bürgermeister Steffen Schwalbe und die TeilnehmerInnen besprechen während des Workshops die Ideen der Rackwitzer. Quelle: Mathias Schönknecht

Rackwitz. Das Interesse war groß. Etwa 80 Rackwitzer besetzten am Dienstagabend beinahe alle Plätze im ehemaligen Konsumgebäude. Die Gemeindeverwaltung hatte zum Workshop geladen und wollte von ihren Bürgern wissen: „Was können wir aus der Hülle des Gebäudes entwickeln?“, veranschaulichte Bürgermeister Steffen Schwalbe (parteilos) das Ziel der Veranstaltung.

Auszug aus dem LVZ-Artikel vom 11.09.2019 von Mathias Schönknecht

The screenshot shows a web browser window with the URL multiples-haus.de. The page title is 'Multiple Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft'. The main navigation bar includes links for 'mH aktuell', 'Idee & Entwicklung', 'Hilfsmittel & Fachberatung', 'Presse', 'Publikationen', 'Kontakt', and 'Seminare & Termine'. A sidebar on the left contains links for 'Was ist ein Multiples Haus?', 'Forschungsprojekt "Alte Dorfschule m.H."', 'Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses', 'Praktische Aktivierung eines Multiplen Hauses', 'Marke und Logo', and 'Sponsoren'. The main content area features a large image of a lake with a banner that reads '„Alte Dorfschule m.H.“ vom Leerstand zum Multiplen Haus'. Below the image is a list of ten rules for installing a Multiple House, with the first rule partially visible.

Multiple Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft

Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte.

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

mH aktuell **Idee & Entwicklung** Hilfsmittel & Fachberatung Presse Publikationen Kontakt Seminare & Termine

Impressum Datenschutz

Was ist ein Multiples Haus?

Forschungsprojekt "Alte Dorfschule m.H."

Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses

Praktische Aktivierung eines Multiplen Hauses

Marke und Logo

Sponsoren

Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses (Mindestanforderungen)

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

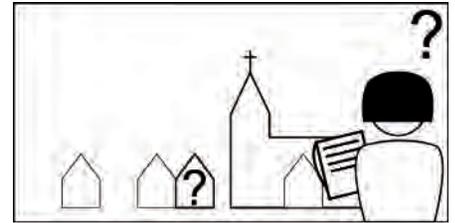
Teil 3 Raumkonzept - Zwischenergebnisse

Ortstermine: 08. Oktober 2019
19. November 2019

3.1 Kurze Einführung und erstes Raumkonzept

Im Anschluss an die Bedarfsabfrage und in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Rackwitz wurde ein erstes Raumkonzept von LEIK für die Räume des ehemaligen Konsums entwickelt.

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



Auf der Grundlage der vorhandenen Raumstruktur und mit dem Ziel einer niedriginvestiven Sanierung wurden zunächst zwei Raumkonzept-Varianten entwickelt und diese nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu einem ersten Zwischenergebnis überarbeitet und darin folgende grundsätzliche bauliche Überlegungen festgehalten bzw. vorgeschlagen (siehe dazu die Abbildung Raumkonzept auf der folgenden Seite):

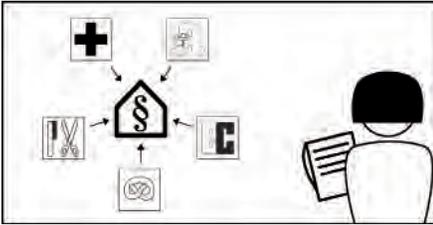
Es wird empfohlen neben dem ehemaligen Haupteingang auf der Süd-West-Seite auch einen Zugang auf der Ostseite zu schaffen. Dieser sollte in jedem Fall überdacht und barrierearm zugänglich sein. Die beiden Eingänge sollte durch einen möglichst großzügigen und einladenden Eingangsbereich in T-Form verbunden sein. Dieser sollte eine gewisse Aufenthaltsqualität haben und zu diesem Zweck sind hier auch die (Klön)Bänke m.H. aus dem modularen Möbelsystem m.H. vorgesehen (siehe dazu auch S.31).

Um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten wird die Fläche für das barrierearme, öffentliche WC m.H. im vorderen, südlichen Teil des Gebäudes vorgesehen, gegenüber des Treppenraumes und ungefähr mittig zwischen den beiden Eingängen.

Je nachdem wie die Gemeinde als Gebäudeeigentümerin sich entscheidet bzw. interessierte NutzerInnen sich melden, könnte der LADEN 2 entweder als multipel nutzbarer Raum der Raumkategorie 1 zur Verfügung gestellt oder über einen klassischen Gewerbemietvertrag angeboten werden. Von LEIK wird empfohlen den Raum in jedem Fall in der Raumkategorie 2 herzurichten, um hier – gerade auch zu Beginn der Vermietung – flexibel zu bleiben, was die Nutzungen angeht. Dieser könnte bei Bedarf (oder auch langfristig gesehen in einem nächsten Schritt) in eine Vermietung als klassische Gewerbeinheit übergehen. In Abhängigkeit dieser Überlegungen und aufgrund der angedachten Nutzungen teilen sich die anderen Flächen wie folgt auf:

CoWorking-Bereich/Raumkategorie 1:

Die größte Fläche ist hierbei für einen CoWorking-Space (Erläuterung siehe S.29) vorgesehen, der als weitere Nutzungsmöglichkeit seitens der Gemeindeverwaltung vorgeschlagen bzw. für das Gebäude vorgesehen wird. Angefragt wurden ein offener Bürobereich für bis zu sieben Arbeitsplätzen, ein abgeschlossener Besprechungsraum sowie zwei bis drei weitere flexibel anmietbare Büros/Arbeitsplätze.



Ungeklärt zu diesem Zeitpunkt war die WC-Situation für den Coworking Bereich, der Umgang mit der noch vorhandenen ehemaligen Fleischtheke und die Fluchtwegesituation.

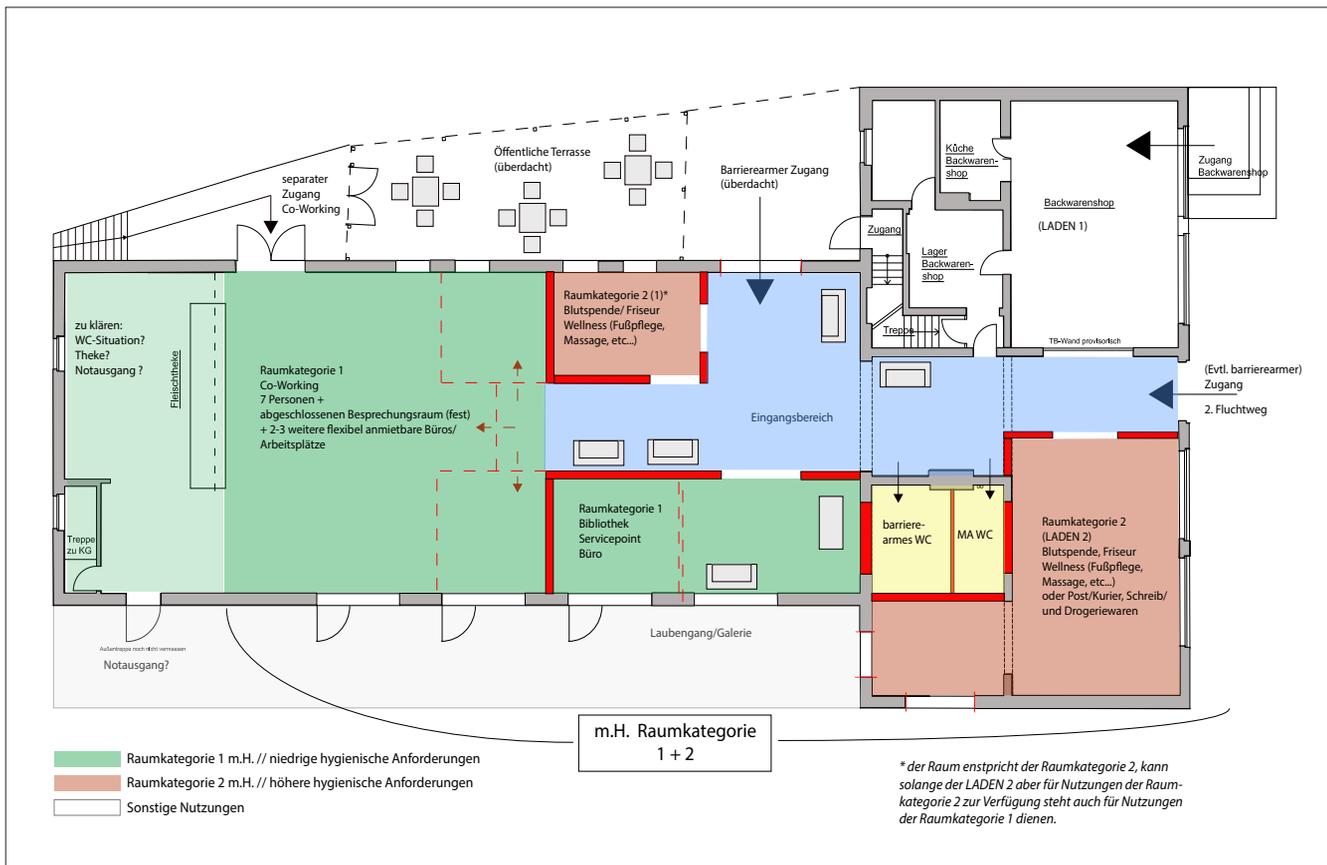
Bibliothek/Servicepoint/Büro/Raumkategorie 1:

Bereits zu diesem Zeitpunkt war der Umzug der Bibliothek in das Gebäude des ehemaligen Konsums angedacht. Hier würde sich eine abwechselnde bzw. ergänzende Nutzung mit einem – wie in der Bedarfsumfrage gewünschten – „Servicepoint“ anbieten bzw. auch eine klassische aber temporäre Büronutzung.

Zweiter (kleinerer) Raum/Raumkategorie 2:

Dieser Raum sollte auf jeden Fall für höhere hygienische Anforderungen hergerichtet werden und könnte für Behandlungen im medizinischen und kosmetischen Bereich zur Verfügung stehen, falls der Raum LADEN 2 in eine klassische Gewerbemiete übergehen würde.

Für die Außenanlagen wird von LEIK empfohlen, die Rampe auf der Ostseite für eine Nutzung als öffentlichen Aufenthaltsbereich vorzusehen. Durch einen Rückbau des seitlichen Anbaus wäre eine überdachte zusätzliche Außenfläche geschaffen, die den Eingangsbereich aufwerten und dem Coworking Bereich zusätzliche Nutzfläche bringen würde.



3.2 Gesprächsrunde Nutzer und Auswertung

Ortstermin: 26. November 2019
(Gesprächsrunde Nutzer)

Dieser Termin sollte zum einen zur Konkretisierung des Raumkonzeptes und zum anderen zur Diskussion über weitere Nutzungsmöglichkeiten genutzt werden. Dazu wurde den eingeladenen potentiellen NutzerInnen zunächst kurz das Konzept Multiples Haus erläutert und im Besonderen auch nochmal das modulare Möbelsystem m.H. vorgestellt. Mit den anwesenden InteressentInnen wurden die bis zu diesem Zeitpunkt geplanten Flächen und Raumaufteilungen besprochen. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass ein offener Büro-Bereich für die anwesenden interessierten NutzerInnen nur schwer vorstellbar ist. Hier wurde eher eine klassische Bürouaufteilung und -nutzung eingefordert. Auch für die Bücherei wurde eine multiple Nutzung als schwierig umzusetzen eingeschätzt, wohl aber das gemeinsame Nutzen der Flächen mit dem Heimatverein überlegt. Insgesamt wurde der Wunsch und das Vorhaben geäußert, das Bibliotheksangebot zu reduzieren bzw. auszusortieren und eher auf digitale Medien auszuweiten. Eine anwesende Blumenhändlerin wünschte sich eher die Reduzierung der für sie gedachten Ladenfläche, äußerte aber den Wunsch nach einem Raum für Workshops. In diesem Zusammenhang und auch in Anlehnung an den Wunsch einer Bürogemeinschaft nach einem größeren Besprechungsraum wurde entschieden, solch einen Raum der m.H.-Raumkategorie 1 für Besprechung, Workshops und weitere Veranstaltungen (auch externe) einzuplanen. In solch einem Raum könnte auch der Friedensrichter seine Sprechzeiten abhalten und die Bücherei von Zeit zu Zeit Lesungen veranstalten.

Hinzu kam die Interessensbekundung eines Friseurs, der neben einer klassischen Gewerbeeinheit, sich evtl. auch vorstellen könnte, mit anderen potentiellen NutzerInnen einen Raum der Raumkategorie 2, für Kosmetik, Massage, Fußpflege etc. zu teilen.

Als interessierte NutzerInnen nahmen an der Gesprächsrunde teil:

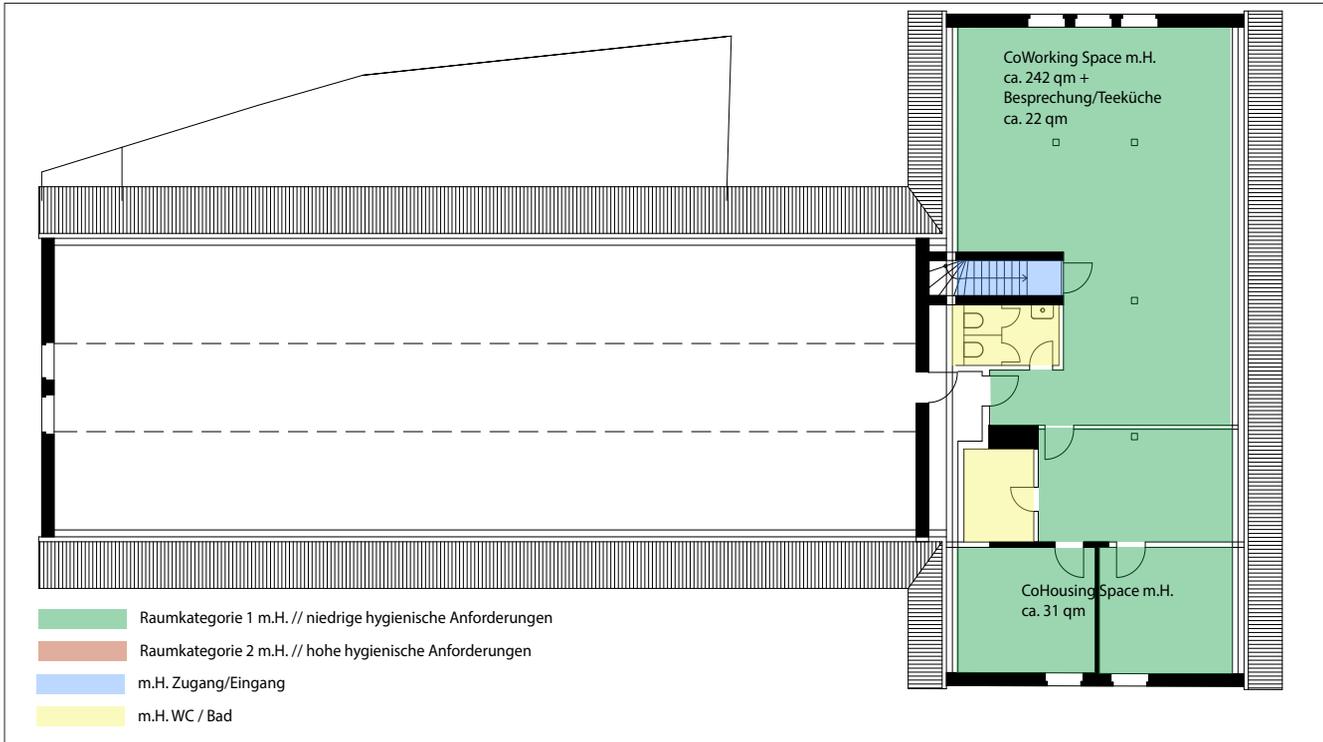
- Vertreter Regionalmanagement Delitzscher Land e.V.
- Vertreter Pro Chronic e.V.
- Vertreterinnen der Bücherei
- Friedensrichter
- Betreiberin Blumenladen

Weitere interessierte NutzerInnen

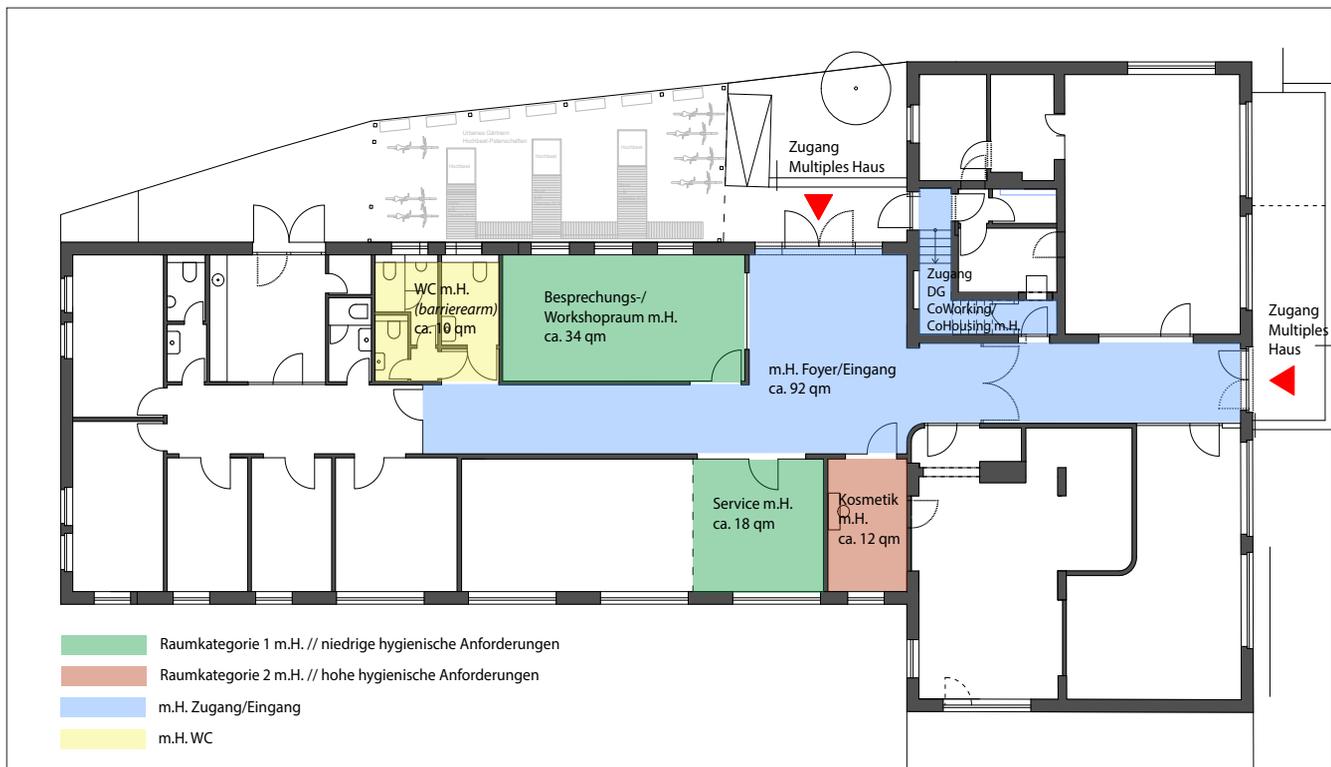
- FriseurIn
- KosmetikerIn/FußpflegerIn



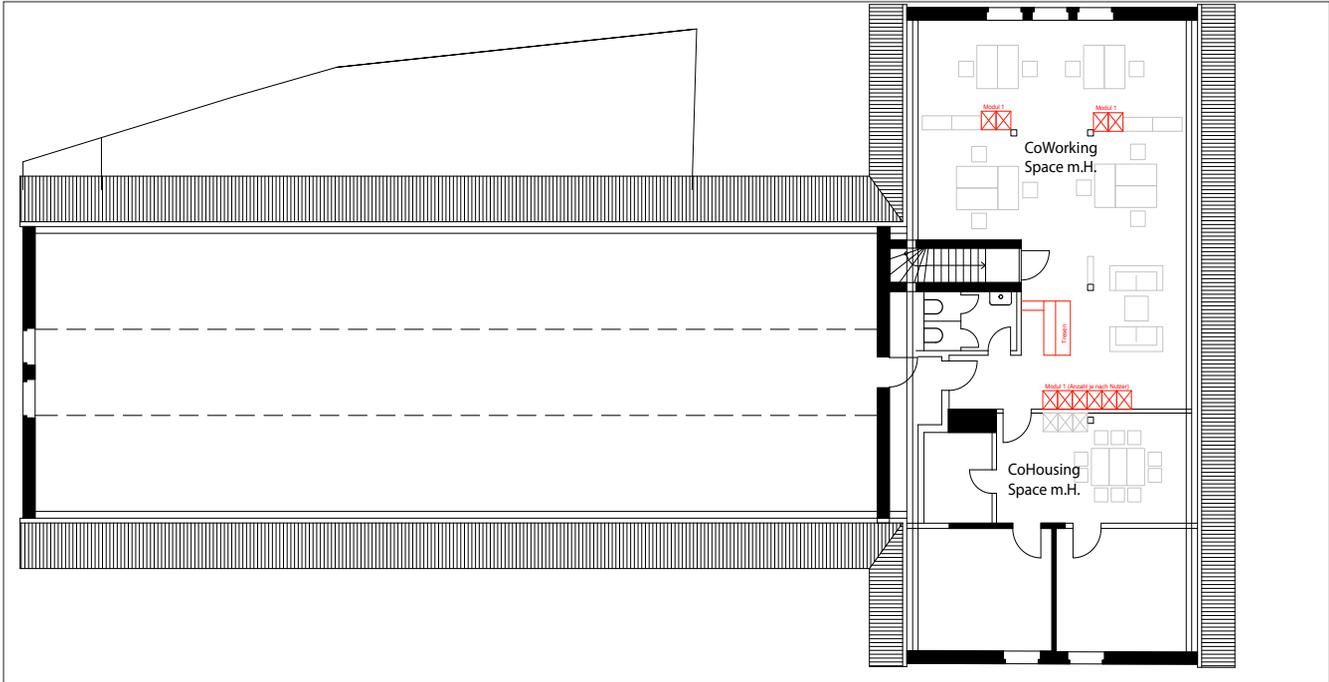
Gesprächsrunde „Nutzer“ im Ratssaal des Rathauses Rackwitz, Foto: LEIHK gGmbH



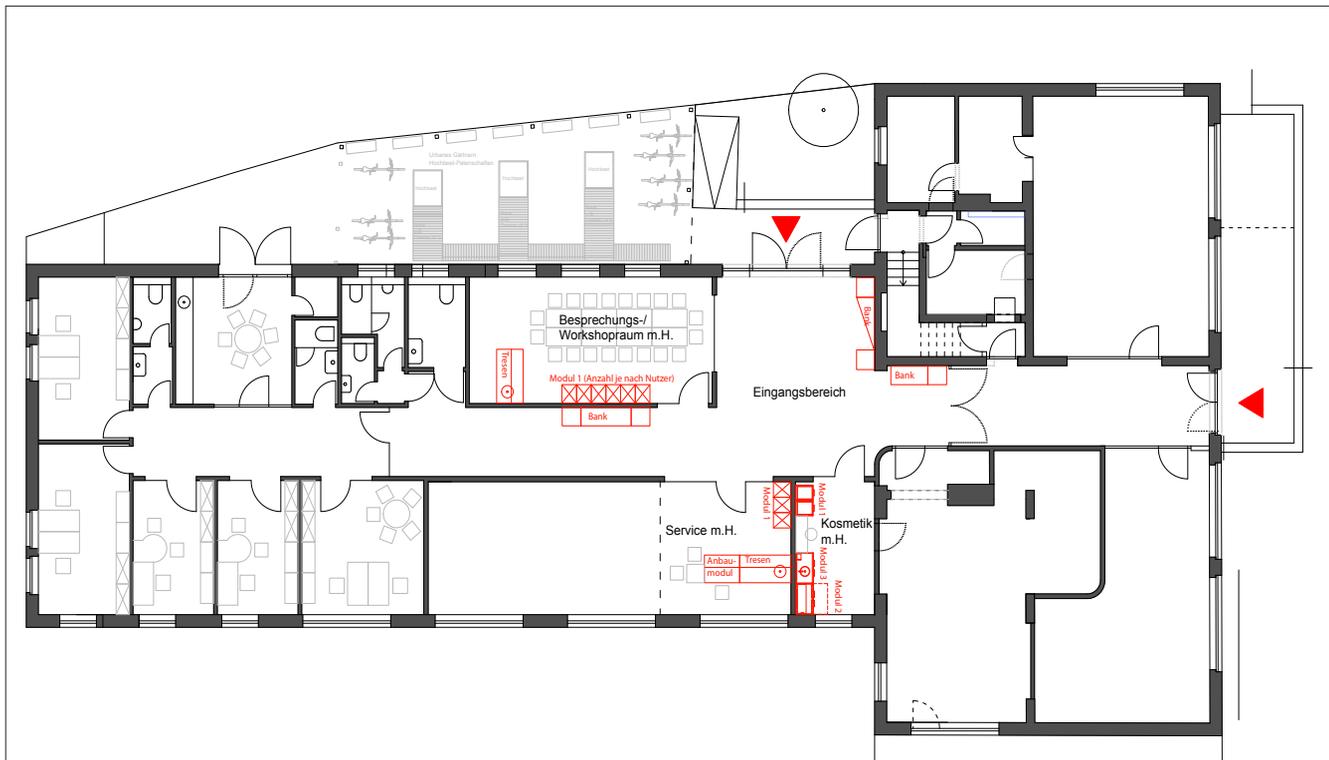
Raumkonzept-Ergebnis DACHGESCHOSS Bereich Multiples Haus / Stand Februar 2020, LEIK gGmbH
Grundriss-Grundlage vom Architekturbüro K3



Raumkonzept-Ergebnis ERDGESCHOSS Bereich Multiples Haus / Stand Februar 2020, LEIK gGmbH
Grundriss-Grundlage vom Architekturbüro K3



Raumkonzept-Ergebnis DACHGESCHOSS Modulares Möbelsystem m.H. / Stand Februar 2020, Architektin Antje Flämig
Grundriss-Grundlage vom Architekturbüro K3



Raumkonzept-Ergebnis ERDGESCHOSS Modulares Möbelsystem m.H. / Stand Februar 2020, Architektin Antje Flämig
Grundriss-Grundlage vom Architekturbüro K3

Die Räume mit den multiplen Nutzungen sind für den mittleren Bereich des Erdgeschosses vorgesehen, auf die sich auch die nachfolgende Beschreibung konzentriert.

Es sind zwei Räume der Raumkategorie 1 vorgesehen: zum einen der Besprechungs-/Workshopraum m.H. in dem wie bereits beschrieben auch der Friedensrichter seine Sprechstunden abhalten kann, Lesungen stattfinden und sich Externe einmieten können.

Zum anderen der Serviceraum m.H. - hier soll eine Art Anlaufstelle entstehen, wo Bürger mit jeglichen Problemen und Fragen einen Ansprechpartner finden.

Desweiteren soll ein Raum für die Anforderungen der Raumkategorie 2 hergerichtet werden, der Kosmetik-/Massageraum m.H., sowie ein barrierearmes WC+Damen m.H., H-WC, P-WC)

Der Hauptzugang zum Multiplen Haus sollte von der Ostseite aus erfolgen, barrierearm über eine Rampe und überdacht. Als repräsentatives Gestaltungselement wird auf der angrenzenden Rampe die Fest-Installation einer „Banklandschaft“ empfohlen, sowie die Unterbringung von Fahrradständern. Der Zugang wird mit dem Zertifizierungsschild „Multiples Haus“ und einer Info-Tafel versehen.

Der Eingangsbereich sollte als Anlauf- und Kommunikationsort mit der Bank m.H. möbliert werden und steht dem Verein Pro Chronik als Ausstellungsraum zur Verfügung.

Der ehemalige Hauptzugang sollte ebenfalls barrierearm gestaltet werden und den Zugang auch zum Multiplen Haus Bereich ermöglichen. Zusätzlich erfolgt über diesen Erschließungsflur auch der Zugang zum Dachgeschoss.

DACHGESCHOSS:

Das Dachgeschoss wird als CoWorking*/CoHousing Bereich geplant. Dazu sieht der Entwurf einen offenen Bereich für bis zu zehn großzügige Arbeitsplätze vor, sowie zwei separate kombinierte Wohn-Arbeitsräume mit angeschlossenem gemeinschaftlich nutzbarem Koch-, Ess- und Wohnbereich, mit extra Bad und WC.

Empfohlen werden NutzerInnen, die die gesamte Fläche anmieten (z.B. ein Planungsbüro), welche je nach eigenem projektbezogenem Flächenbedarf flexibel Arbeitsplätze an externe NutzerInnen untervermieten können. Dafür sollte als Anreiz eine im Vergleich günstige Miete angeboten werden.

MÖBELKONZEPT m.H. im „Alten Landwarenhaus m.H.“

Allgemein:

Zur Ausstattung eines Multiplen Hauses gehört das Möbelsystem m.H. Das Ziel des Möbelsystems ist die neutrale und moderne Gestaltung des Hauses für unterschiedliche Nutzungen. Als Grundausstattung sind ein Tresen/Theke, eine Bank und das Grundmodul des Schranksystems, ein Büroschrank, vorgesehen. Weitere Schrankmodule erweitern die Ausstattung und ermöglichen ein breiteres Dienstleistungsangebot im Multiplen Haus.

Durch Einsatz des Modularen Schranksystems kann ein Raum zeitweise Büro, Arztpraxis, Friseursalon oder Therapieraum sein. Ohne großen Aufwand, lediglich durch das Öffnen der Schränke, wird eine optimale Nutzungsumgebung geschaffen.

Ganz bewusst wurde für die Möbel ein graues Dekor in zwei Helligkeits-Abstufungen gewählt. Die Möbel treten dadurch optisch zurück und lassen, bei geschlossenen Schrankfronten den Raum neutral erscheinen.

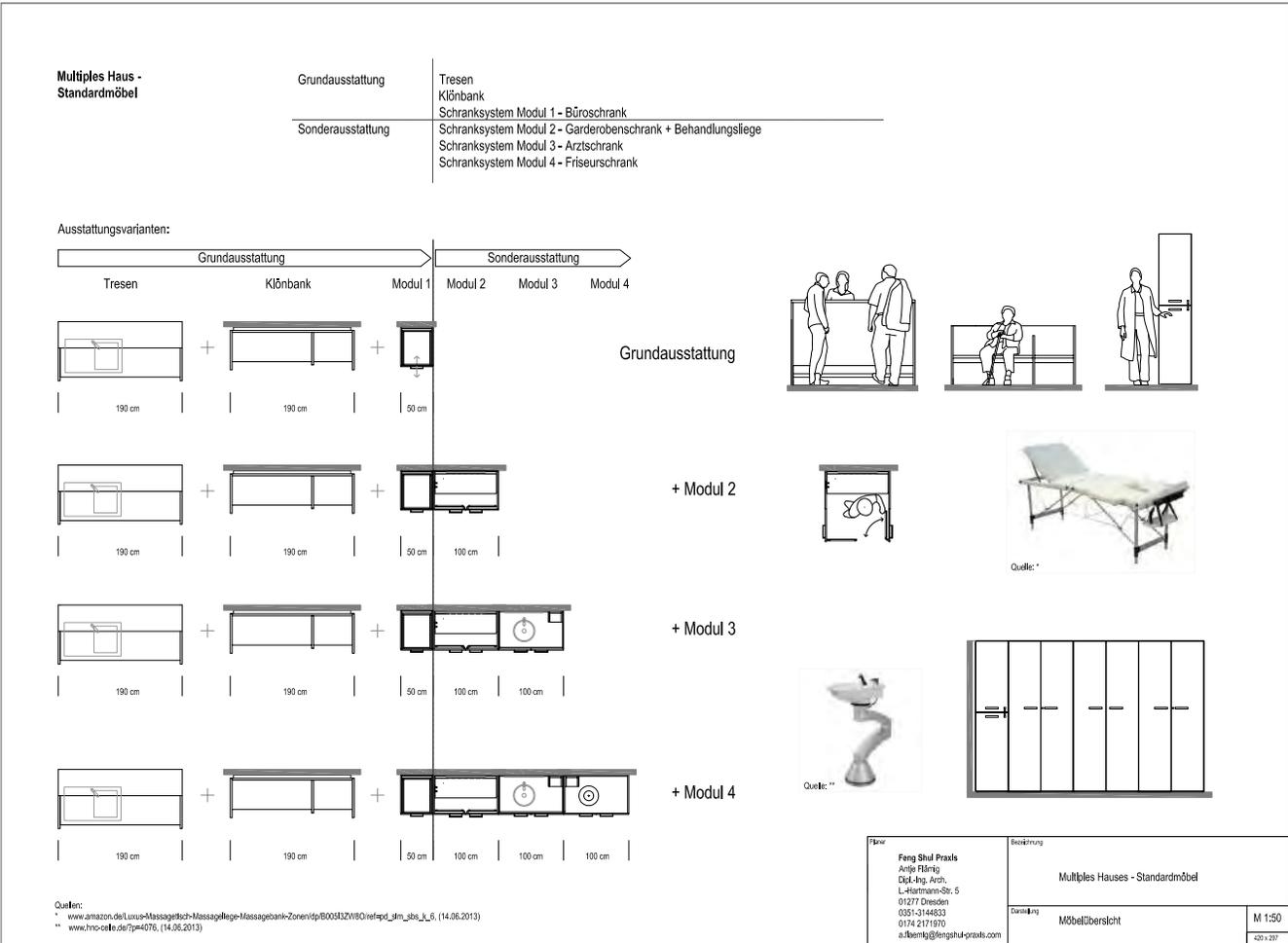
* „Coworking (auch Co-working, englisch für „zusammenarbeiten“ bzw. kooperieren oder kollaborativ arbeiten) ist eine Entwicklung im Bereich „neue Arbeitsformen“. Freiberufler, kleinere Startups oder digitale Nomaden arbeiten dabei in meist größeren, verhältnismäßig offenen Räumen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Sie arbeiten entweder voneinander unabhängig in unterschiedlichen Firmen und Projekten oder entwickeln mit anderen Coworkern gemeinsam Projekte.

Coworking Space ist ein Anglizismus für Geschäftskonzepte, die Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) zeitlich befristet zur Verfügung stellen. Der Unterschied zur Bürogemeinschaft ist die Mischung verschiedener Berufe und die geringere Verbindlichkeit.“ Quelle: wikipedia.org, Coworking

Kontakt Ausbauplanung:
K3 Architektur
Tapetenwerk Haus K
Lützner Straße 91
04177 Leipzig
Architektin Sirid Henneberger
henneberger@k3-werkstatt.de

Kontakt Modulares Möbelsystem m.H.
Feng Shui Praxis
Raumgestaltung & Architektur
Maystraße 1
01277 Dresden
Architektin Antje Flämig
info@fengshui-praxis.com

Grundsätzlich sind die Möbel m.H. als Festeinbauten konzipiert und gehören somit zur Ausstattung eines Multiplen Hauses. Für das Erdgeschoss-Raumkonzept in Rackwitz sind für das Foyer mindestens drei Bänke m.H. vorgesehen, die zum einen als Wartebereich dienen können, zum anderen aber auch zum Verweilen und Kommunizieren einladen und dadurch das Gebäude als „Nachbarschaftstreff“ unterstützen sollen. Für die Räume Besprechung m.H. und Service m.H. sind jeweils ein Tresen mit Thekenfunktion und Schränke vom Modul 1 in der Anzahl je nach NutzerInnen vorgesehen. Da der Vorraum der Bibliothek Service m.H. neben der Funktion als Service-Point auch den BibliothekarInnen als Ausleihstation zur Verfügung stehen soll, wird hier der Tresen mit einem Anbaumodul vorgesehen. Der Raum Kosmetik m.H. als Behandlungsraum soll eine Ausstattung mit den Schränken der Module 1–3 bekommen. So können die NutzerInnen ihre Arbeitsgeräte verstauen (Modul 1), ein Waschbecken benutzen (Modul 2) sowie eine Liege und eine Umkleidekabine zur Verfügung stellen (Modul 3). Im Dachgeschoss sind je nach NutzerInnen Schränke im Modul 1 vorgesehen sowie der Tresen, ebenfalls mit Thekenfunktion als erste Anlaufstelle für Besucher des CoWorking-Bereiches.



Teil 5 Qualitätssicherung und Management Kooperationsvereinbarung und Nutzungspaket

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

Das Nutzungspaket beinhaltet folgende Bausteine:

- Handbücher „Aktivierung m.H.“ 1+2
- Wirtschaftlichkeitsprognose
- Werkplanung „Möbelsystem m.H.“
- Regionale Website
(nicht Bestandteil der Beauftragung in Rackwitz)
- Ortstermine: „Start – Möbelkonsultation – Abnahme“
- Prüfung und Zertifizierung
- Nutzungsrechte Marke + Logo

Teile des Nutzungspaketes wurde bereits übergeben bzw. bearbeitet. Die Nutzungsrechte der Marke und des Logos erfolgt erst nach der Zertifizierung.

Nutzungsrechte Marke und Logo

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

Paket Werkplanungsunterlagen Möbelsystem Multiples Haus

Das während der Begleitforschung bis zur Ausführungsreife entwickelte spezielle Möbelsystem „Schrank-Bank-Theke m.H.“ unterstützt nicht nur den Wiedererkennungswert und die Kommunikation sondern garantiert eine grundlegende, praktische und professionelle Grundausstattung aller Häuser, welche die wechselnde Nutzung ermöglicht und die Räume für potentielle Dienstleister attraktiv macht.⁴



Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte.
copyright © architecture



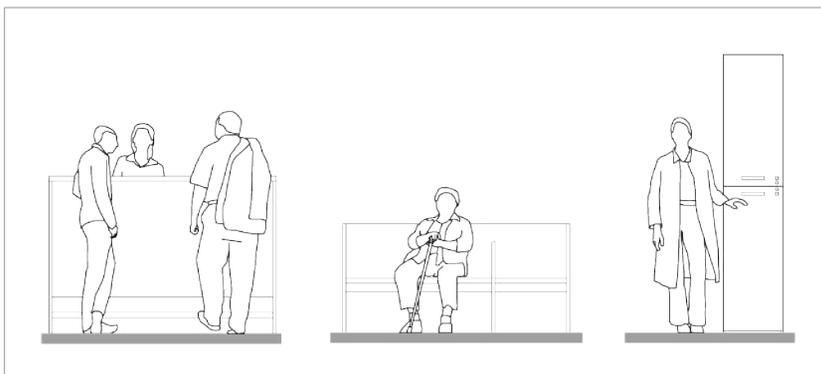
Schrank m.H. im Multiplen Haus in Böhlitz



Bank m.H. im Multiplen Haus in Böhlitz



Theke m.H. im Multiplen Haus in Böhlitz



„Theke, Bank und Schrank m.H.“ – Grundausstattung Möbel in einem Multiplen Haus

⁴ Auszug aus
Jana Reichenbach-Behnisch: Installieren
Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft, Begleitforschung
Modellprojekt Am Stettiner Haff, S. 254

Abschlusspräsentation im ehemaligen Konsum



01 Ankommen



02 Ein kleiner Imbiss von Veit's BackParadies



03 Begrüßung durch Bürgermeister Steffen Schwalbe



04 Vorstellung Multiples Haus-Bereiche



05 Vorstellung Modulares Möbelsystem m.H.



06 Präsentation klassische Gewerbebereiche



07 (Fach-)Gespräche im Anschluss



08 Auch die Presse informiert sich

Teil 6 Zusammenfassung und Ausblick

Zum Abschluss des regionalen m.H.-Praxisprojektes in Sachsen in der Gemeinde Rackwitz lässt sich Folgendes zusammenfassen:

Die mit jeweils ca. 80 bzw. 50 TeilnehmerInnen beeindruckende Bürgerbeteiligung bei den zwei öffentlichen Veranstaltungen, spiegelt das große Interesse am Gebäude und das Engagement allgemein der Bewohner vor Ort wieder. Damit sind die besten Voraussetzungen für eine gute Auslastung und Annahme durch die BewohnerInnen gegeben, was durch ein im Ergebnis für Rackwitz sehr stimmigen Raum- und Nutzungskonzept noch unterstützt wird: Eine Kombination aus multipel genutzten Räumen mit CoWorking/CoHousing-Bereich und klassischer Gewerbevermietung.

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

Moderation und Hilfsmittel

Nach Gebäudebegehung und Anlaufberatung standen die fachliche Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der beiden zentralen Workshops mit Bürgerbefragung und Vorstellung des jeweiligen Planungsstands im Fokus der Projektbegleitung. Auch die verschiedenen Nutzungsüberlegungen der Gemeinde, die es bereits im Vorfeld gegeben hatte, konnten hier öffentlich diskutiert werden. Im weiteren Projektverlauf fanden monatlich weitere moderierte Gesprächs- und Planungsrunden vor Ort statt, so dass der relativ kurze Zeitraum von sieben Monaten effizient für die Aufstellung eines belastbaren Praxis-konzeptes genutzt werden konnte.

Fördermittel und Finanzierungsmodelle

Im Aktivierungsprozess Multipler Häuser werden grundsätzlich begleitend die finanztechnischen Mittel zur realen Umsetzung vor Ort geprüft. Auf dieser Diskussionsgrundlage basiert auch die hier vorgelegte vorläufige m.H.-Wirtschaftlichkeitsprognose, welche vollständig im Anhang dieser Publikation abgedruckt ist. Insbesondere in seinem Fazit fasst der m.H.-Finanzexperte Andreas Holzer seine Ergebnisse noch einmal allgemeinverständlich zusammen, stellt sie vergleichbaren Mietangeboten im benachbarten Leipziger Norden gegenüber und gibt entsprechende Handlungsempfehlungen. Generell bildet der Einsatz von Fördermitteln einen nicht zu unterschätzenden wirtschaftlichen Hebel, welcher als Anschubsubventionierung auch einem Multiplen Haus erfolgreich über die Ausbau-, aber auch über die entscheidende Anlaufphase mit einem (noch) geringen Auslastungsgrad helfen kann.

Ausblick – Wie geht es weiter?

In den kommenden Monaten soll der Bauantrag aufgestellt werden. Mit der Konzepteinreichung beim Ideenwettbewerb der Initiative simul+des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft noch während der Projektlaufzeit hat die Gemeinde bereits den nächsten Schritt Richtung mögliche Finanzierung gemacht. Der Start der Ausbauarbeiten ist für 2021 geplant.

Die Zusammenarbeit zwischen allen Projektbeteiligten – dem LEIK-Team, der Architektin von K3, dem Rackwitzer Bürgermeister und seinen engagierten MitarbeiterInnen - war von Anfang an ausgesprochen



Erste Gebäudebesichtigung am 27.08.2019

Konzept vorgestellt für neue Nutzung im alten Konsum
Rackwitzer Gemeindeverwaltung will Gebäude wieder beleben / Vereine und Gewerbe könnten einziehen – Baustart kaum vor 2021

Von Mathias Schönknecht

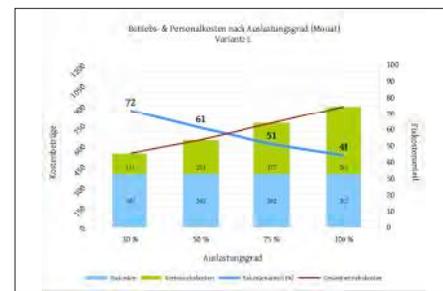
... Landl' oder 'Altes Landbewerbshaus' sei nicht vertriehlich geeignet zu sein.
Für die Gemeinde sei es von großer Bedeutung, dass sich die Immobilienverhältnisse ändern. Jeder sei es wichtig gewesen, ein Nutzungskonzept mit dem Blick vor allem zu erstellen. Nach dem Hintergrund im November habe sich bereits ergeben, dass sich die Bibliothek und ein Verein rückmüßig Räume an Erdgeschossvermögen werden, erklärte Landl-Mitarbeiterin Lena Drevenmann.
Zuletzt sei die Idee einer ein- oder zweigeschossigen, moderneren Gebäude entstanden. Auch vom Bürgermeister Stefan Schönknecht seien Erwartungen geäußert, dass das Gebäude wieder belebt werden könne, würde dies ein Haus mit einem Nutzungskonzept möglich sein.
Dabei sei es wichtig, erklärte Landl, dass das Gebäude nicht nur als Wohnraum, sondern auch als Gewerbe- und Dienstleistungszentrum genutzt werden könne. In der Gemeinde Rackwitz sei bereits die Initiative 'Altes Landbewerbshaus' entstanden, die sich für die Umwandlung von alten Gebäuden in Wohn- und Gewerbeeinheiten einsetze. Für die Umwandlung sei ein Konzept mit einem Fokus geplant. Im Dezember werde ein Konzept erstellt, das die Umsetzung des Projekts darstelle. In der Gemeinde Rackwitz sei bereits die Initiative 'Altes Landbewerbshaus' entstanden, die sich für die Umwandlung von alten Gebäuden in Wohn- und Gewerbeeinheiten einsetze. Für die Umwandlung sei ein Konzept mit einem Fokus geplant. Im Dezember werde ein Konzept erstellt, das die Umsetzung des Projekts darstelle.

50 Rackwitzer waren Teilnehmer an der Bürgerbefragung

Der Artikel enthält eine Tabelle mit den Ergebnissen der Bürgerbefragung:

Kategorie	Anteil
Baukosten	10%
Kostenübertrag	31%
Kostenübertrag	21%
Kostenübertrag	36%
Kostenübertrag	30%
Kostenübertrag	33%

LVZ-Artikel vom 28.02.2020 von Mathias Schönknecht



Grafik aus der vorläufigen m.H.-Wirtschaftlichkeitsprognose, s.a. Anhang

konstruktiv und zielorientiert. Dies soll hier ebenso positiv hervorgehoben werden wie die bereits erwähnte Bürgerbeteiligung, da sich gerade an diesen beiden Faktoren das regionale Umsetzungspotential Multipler Häuser ablesen lässt:

Multiple Häuser sind keine Renditeobjekte, können aber grundsätzlich wirtschaftlich betrieben werden. Ihre flexibel nutzbaren Räume sollen das vorhandene „Dienstleistungsangebot“ sinnvoll ergänzen ohne damit zu konkurrieren, und das Interesse potentieller neuer NutzerInnen wecken. Mit der Bäckerei Veit ist bereits ein Ankermieter mit Publikumsverkehr eingezogen, der einen ersten Anlaufpunkt für die Nachbarschaft bietet. Nach diesem guten Start für das ehemalige Landkaufhaus kann die aktuell geplante Nutzungsmischung auch unterstützen, indem sie mehr „Kundschaft“ anzieht und so den Standort zusätzlich belebt – und damit auch das Dorf.

Es bedarf also kluger Entscheidungen und aufgeschlossener BürgerInnen, damit mögliche regionale Synergien erkannt und auch optimal genutzt werden können. Für die erfolgreiche Installation und Bewirtschaftung eines Multiplen Hauses im alten Landwarenhaus in Rackwitz stehen die Chancen jedenfalls gut!



Das Gebäude des ehemaligen Konsums mit der Bäckerei „Veits BackParadies“/Foto: Gemeinde Rackwitz

**Anhang Vorläufige m.H.-Wirtschaftlichkeitsprognose für
ein Multiples Haus in 04519 Rackwitz**

**Wirtschaftlichkeitsprognose
für ein Multiples Haus (m. H.) in 04519 Rackwitz (Landkreis Nordsachsen)**

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

Planungsstand: 25. Februar 2020

Prolog

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

Die hier vorliegende Wirtschaftlichkeitsprognose dient als erste Hilfestellung für eine **kostenbasierende Preisfindung** in Bezug auf künftige Entgelte je Nutzerstunde. Anhand des Planungsstandes vom 10. Februar 2020 wird die **Wirtschaftlichkeit** des *Multiplen Haus* im Sinne einer **möglichen Kostendeckung** thematisiert.

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

In diesem Gutachten werden die beiden Geschosse (Erdgeschoss und Dachgeschoss) des *Multiplen Haus* auf Grund ihrer verschiedenen Nutzungsformen separat berechnet.

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

Gebäude-Steckbrief: Multiples Haus in Rackwitz

Nutzungsfläche Erdgeschoss

- › Nutzfläche: **165,90 qm**
- › Gemeinschaftsfläche: 101,90 qm
- › Gesamt-Räume: 64,00 qm = 34,00 qm (R 01), 18,00 qm (R 02) und 12,00 qm (R 03)
- › Durchschnittliche Nutzerstunde (Vollauslastung): **55,33 qm**
= 21,30 qm Eigenfläche und 34,00 qm Gemeinschaftsfläche

Nutzungsfläche Dachgeschoss

- › Nutzfläche: **318,10 qm**
- › Gemeinschaftsfläche: 45,30 qm (inkl. Treppenzugang)
- › Räume: 272,80 qm = 89,00 qm und 153 qm (Co-Working), 2x 15,40 qm (Z 01 + Z 02)
- › Durchschnittliche Nutzerstunde Co-Working (Vollauslastung): **25,5 qm**
= 22,00 qm Eigenfläche und 3,5 qm Gemeinschaftsfläche
- › Durchschnittliche Nutzerstunde Zimmer (Vollauslastung): **18,90 qm**
= 15,40 qm Eigenfläche und 3,50 qm Gemeinschaftsfläche

Auslastungskapazität

- › Raum EG = 12 Nutzerstunden (NSt.) täglich und 20 Werktage im Monat
- › Raum DG = 13 Nutzertage (NT) täglich und 20 Werktage im Monat
- › 4 Nutzerstunden = 1 Nutzungseinheit (NE)
- › Stunden-Kapazität je Raum bzw. Arbeitsplatz/Monat = 240 NSt.
- › **Gesamtkapazität Erdgeschoss** = 720 NSt. (Vollauslastung)
- › **Gesamtkapazität Dachgeschoss** = 220 NT. Co-Working (Vollauslastung)
= 40 NT Zimmer 01 + 02 (Vollauslastung)

Annahmen und Berechnungsweise

Im Sinne einer **konservativen Kalkulation** wird stets von einem **worst case- Szenario** ausgegangen. Entsprechend werden alle Kostenpunkte möglichst hoch angesetzt, die Kostenergebnisse stets aufgerundet und bei abschreibungsfähigen Objekten die Nutzungsdauer kostenerhöhend niedrig angesetzt. Die Berechnungsgrundlagen der ermittelten Daten sowie ihre Quellen werden durch die Erläuterungen in den Fußnoten transparent gehalten.

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

Vergleichsgröße: Lokaler IHK-Gewerberaum-Mietspiegel

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

- › 4,00 € bis 7,00 € für Büroräume (Mittelwert: 5,50 €)

sowie im angrenzenden Leipziger Stadtgebiet (Eutritzsch) im Spektrum von

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

Allerdings lassen sich die im Folgenden errechneten Nutzungsentgelte inhaltlich nicht direkt mit dem IHK-Mietspiegel vergleichen. Diese Problematik wird in Kapitel 3.1.3 behandelt. Auf Grund der jüngeren Tendenzen auf dem Immobilienmarkt, sollte allerdings mittlerweile von einem höheren Preisniveau ausgegangen werden.

Im Feld der **Co-Working-Arbeitsplätze** gestaltet sich die Konkurrenzsituation² komplexer. Im angrenzende Leipzig Stadtgebiet betragen die Preisspannen für

- › einen Nutzertag (NT) zwischen 10,00 € bis 14,00 €
- › einen Monat (NM) zwischen 79,00 € bis 150,00 €.

Dabei existieren weitere Preisdifferenzierungen durch Qualitätsunterschiede oder Buchungsversionen (Fester Arbeitsplatz, quartalsweise Nutzung).

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

² <https://www.gruenderkueche.de/fachartikel/coworking-spaces-in-leipzig-teamwork-in-bester-lage-uebersicht-2016/>

1. Aufstellung der Gesamtbaukosten

Die beiden Geschosse unterscheiden sich grundlegend durch ihre Ausbauflächen. Entsprechend gestalten sich die Baukosten:

Erdgeschoss³

Kostengruppen	Nettobetrag	MwSt. (19 %)	Bruttobetrag
300 Baustelleneinrichtung, Roh-, Rück- & Ausbau	164.732,77 €	31.299,23 €	196.032,00 €
400 Haustechnische Anlagen	47.936,13 €	9.107,87 €	57.044,00 €
500 Außenanlage	5.376,47 €	1.021,53 €	6.398,00 €
600 Ausstattung ⁴	50.700,00 €	9.633,00 €	60.333,00 €
Summe	268.745,38 €	51.061,62 €	319.807,00 €

Dachgeschoss³

Kostengruppen	Nettobetrag	MwSt. (19 %)	Bruttobetrag
300 Baustelleneinrichtung, Roh-, Rück- & Ausbau	149.469,58 €	28.399,22 €	177.868,80 €
400 Haustechnische Anlagen	41.976,47 €	7.975,53 €	49.952,00 €
500 Außenanlage	0,00 €	0,00 €	0,00 €
600 Ausstattung ⁵	30.200,00 €	5.738,00 €	35.938,00 €
Summe	221.646,05 €	42.112,75 €	263.758,80 €

2. Finanzierungsplan

Es wird eine 75% Förderung für den Bereich Multiples Haus angenommen.

Finanzierungsform ⁷	Erdgeschoss	Dachgeschoss	Gesamt
Förderungen (75 %)	239.855,25 €	197.819,10 €	437.674,80 €
Eigenanteil (25 %)	79.951,74 €	65.939,70 €	145.891,45 €
Darlehen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt	319.807,00 €	263.758,80 €	583.565,80 €

³ Laut Kostenberechnung S. Henneberger, Freie Architektin (Stand: 12.02.2020).

⁴ Laut Kostenaufstellung LEIK GmbH (Stand: 02.2020).

⁵ Laut Kostenberechnung S. Henneberger, Freie Architektin (Stand: 12.02.2020).

⁶ Laut Kostenaufstellung LEIK GmbH (Stand: 02.2020).

⁷ Lt. Telefonat mit Bürgermeister Herrn Schwalbe (02.2020).

3. Laufende Aufwendungen (100 Prozent-Auslastung)

Bei den laufenden Aufwendungen wird grundlegend zwischen zwei Kostenarten differenziert. Die **nutzungsunabhängige Kostenmiete** (Kapital- & Bewirtschaftungskosten (Kapitel 3.1.)) entsteht mit der ungenutzten Existenz des Hauses und kann im Moment der Nutzung zum Teil in nutzungsabhängige Kosten übergehen (Kapitel 3.1.3.). Die **nutzungsabhängigen Kosten** (Personal- & Betriebskosten (Kapitel 3.2.)) bestehen aus fixen bzw. variablen Kosten und verändern sich in ihren Höhen mit dem Auslastungsgrad. Im Falle einer hundertprozentigen Vollauslastung (720 NSt./220 NT) würde sich die Gesamtkostensituation folgendermaßen darstellen:

Laufende Aufwendungen	Erdgeschoss (Monat Jahr)	Dachgeschoss (Monat Jahr)	
3.1. Kapitalkosten	266,50 € 3.198,07 €	219,80 € 2.637,70 €	Nutzungsunabhängig
3.2. Bewirtschaftung	1.486,44 € 17.837,33 €	1.283,54 € 15.402,36 €	Nutzungsunabhängig
3.3. Betriebskosten	653,55 € 7.842,50 €	653,55 € 7.842,50 €	Abhängig von Nutzung
3.4. Personalkosten	402,50 € 4.830,00 €	402,50 € 4.830,00 €	Abhängig von Nutzung
Gesamt	2.808,99 € 33.707,90 €	2.559,39 € 30.712,45 €	

3.1. Nutzungsunabhängige Kosten (Kostenmiete)

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

3.1.1. Kapitalkosten (Nutzungsunabhängig)

Im Sinne einer konservativen Berechnungsmethode wird von einer alternativen Marktverzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von 4,00 % ausgegangen. Dieser angenommene Zinssatz übertrifft die aktuellen Konditionen. Die Annahme impliziert eine steigende Zinsentwicklung in der Zukunft, die nicht gegeben sein muss.

Kostenarten	Erdgeschoss (Monat Jahr)	Dachgeschoss (Monat Jahr)
Eigenkapitalverzinsung ⁸	266,50 € 3.198,07 €	219,80 € 2.637,59 €
Fremdkapitalzins ⁹	0,00 €	0,00 €
Gesamtsummen	€266,50 € 3.198,07 €	219,80 € 2.637,59 €

3.1.2. Bewirtschaftungskosten (Nutzungsunabhängig)

Unter die Bewirtschaftungskosten fallen jene Aufwendungen, die zur steuerlichen Rechenschaft (Verwaltungskosten), zum Erhalt (Instandhaltung) oder zur Refinanzierung des Objektes (Abschreibung) berücksichtigt werden. Im Sinne des konservativen Ansatzes wird davon ausgegangen, dass das Gebäude bereits in 25 Jahren aus eingesparten Steuermitteln saniert werden soll.

Im Moment der Nutzung sind die angeführten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten auf die Nutzenden umlegbar und könnten in diesem Fall als nutzungsabhängige Betriebskosten behandelt werden. Insofern wäre ein direkter Vergleich mit den o. g. Marktpreisen nicht aussagekräftig.

⁸ Eigenkapitalverzinsung zur Deckung von Opportunitätskosten (entgangene Verzinsung bei einer alternativen Kapitalanlage).

⁹ Die Aufnahme von Fremdkapital erfolgt nicht (Stand 25.02.2020).

Kostenarten	Erdgeschoss (Monat Jahr)	Dachgeschoss (Monat Jahr)
Verwaltungskosten ¹⁰	11,86 € 142,31 €	11,86 € 142,31 €
Instandhaltungskosten ¹¹	112,81 € 1.353,74 €	216,31 € 2.595,70 €
Abschreibungen ¹²	1.361,77 € 16.341,28 €	1.055,37 € 12.664,35 €
Gesamtkosten	1.486,44 € 17.837,33 €	1.283,54 € 15.402,36 €

3.1.3. Berechnung der nutzungsunabhängigen Kostenmiete¹³

Die kostenorientierte Preisfindung erfolgt anhand des so genannten Gesamtkostenansatzes, welcher alle anfallenden nutzungsunabhängigen Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie Personal- & Betriebskosten umfasst.

- Erdgeschoss

Gesamtkosten		Finanzierung	
Grundstück	0,00 €	Eigenkapital	79.951,75 €
Baukosten	319.807,00 €	Förderung	239.855,25 €
Summe	319.807,00 €	Summe	319.807,00 €
lfd. Aufwendungen		lfd. Erträge	
Kapitalkosten		Summe lfd. Aufwendungen	21.464,69 €
- EK-Zins (4,0 %)	3.198,07 €		
- FK-Zins (Bankdarlehen 2,2%)	0,00 €	Kostenmiete monatlich	1.788,72 €
Bewirtschaftungskosten			
• Verwaltungskosten	142,31 €	Kostenmiete monatlich/ 165,90 qm	10,78 €
• Instandhaltungskosten	1.353,74 €		
• Abschreibungen			
- Baukosten (4,0 %) ¹⁴	12.792,28 €		
- Heizungskosten (3,0 %)	0,00 €		
- Möbelsystem (7,0 %) ¹⁵	3.549,00 €		
Zwischensumme (98,0 %)	21.035,40 €		
Mietausfallwagnis (2,0 %) ¹⁶	429,29 €		
Summe	21.464,69 €		

10 Siehe Diplomarbeit „Wirtschaftlichkeitsprüfung multipler Häuser am Beispiel der Haffscheune in Grambin“ (Ronny Brüsch 2013: 38), Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Schwerin. Der Verwaltungsaufwand ergibt sich aus den Kosten für freiwillige oder gesetzlich verlangte Jahresabschlüsse, der mit 230,00 € jährlich veranschlagt werden darf und nur in Abhängigkeit vom gegenwärtigen Verbraucherindex (Statistisches Bundesamt) verändert werden kann. Der aktuell anrechenbare Wert liegt bei 284,62 €.

11 Die Angabe beruht auf der Diplomarbeit von Ronny Brüsch (2013: 39), wonach Instandhaltungskosten mit 8,16 €/qm veranschlagt werden können. Berechnungsgrundlagen: Erdgeschoss (165,90 qm); Dachgeschoss (318,1 qm).

12 Auf die Anrechnung von Abschreibungen kann ggf. bis zu 6 Jahre verzichtet werden.

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

14 Abschreibungsbetrag ist der abgeleitete Betrag aus den Baukosten (Vgl. Kapitel 1). Die Nutzungsdauer wird auf 25 Jahre geschätzt und ein entsprechender linearer Abschreibungssatz von 4 Prozent der Gesamtbaukosten (siehe Kapitel 1) gewählt.

15 Abschreibung laut Abschreibungsplan des Bundesministerium für Finanzen bei Büromöbel.

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

Die im Prolog angegebene Referenz in Form des IHK-Mietspiegels von 2013 weist Quadratmeterpreise in der Spanne von 4,00 € - 7,00 € für Büroräume (Mittelwert: 5,50 €) aus. Allerdings lässt sich diese Referenzspanne nicht direkt mit dem konservativ errechneten Ergebnis von 10,78 € vergleichen.

Denn der IHK-Referenzwert geht von einer nutzungsunabhängigen Kostenmiete im Zustand der Vermietung aus. In diesem genutzten Zustand werden die hier als Bewirtschaftungskosten deklarierten Beträge jedoch zu nutzungsabhängigen, fixen Betriebskosten. Folglich müssten für einen direkten Vergleich zum Einem die Verwaltungs- & Instandhaltungskosten abgezogen werden. **Ebenso kann auf das Ansetzen der Abschreibungsbeträge verzichtet werden, so dass alleine die bereits hoch angesetzte Eigenkapitalverzinsung als Kostenpunkt anfiel. In einer Berechnung, in welcher nur die Eigenkapitalverzinsung geltend gemacht wird, beträgt der monatliche Kostenpreis nur 1,64 €/qm. Er läge damit deutlich unterhalb des Marktpreises¹⁷.**

- Dachgeschoss

Gesamtkosten		Finanzierung	
Grundstück	0,00 €	Eigenkapital	65.939,70 €
Baukosten	263.758,80 €	Förderung	197.819,10 €
Summe	263.758,80 €	Summe	263.758,80 €
Ifd. Aufwendungen		Ifd. Erträge	
Kapitalkosten		Summe Ifd. Aufwendungen	18.408,11 €
- EK-Zins (4,0 %)	2.637,59 €		
- FK-Zins (Bankdarlehen 2,2%)	0,00 €	Kostenmiete monatlich	1.534,00 €
Bewirtschaftungskosten			
• Verwaltungskosten	142,31 €	Kostenmiete monatlich/ 318,10 qm	4,83 €
• Instandhaltungskosten	2.595,70 €		
• Abschreibungen			
- Baukosten (4,0 %)	10.550,35 €		
- Heizungskosten (3,0 %)	0,00 €		
- Möbelsystem (7,0 %)	2.114,00 €		
Zwischensumme (98,0 %)	18.039,95 €		
Mietausfallwagnis (2,0 %)	368,17 €		
Summe	18.408,11 €		

¹⁷ Um die Kostenmiete zu senken, wäre ein Verzicht auf das Ansetzen der Grundstücks- und Baukosten bzw. ebenso ein Verzicht auf das Anrechnen der Eigenkapitalverzinsung, Verwaltungsaufwand und Abschreibungen möglich. Allerdings würde dann die Kosten zur langfristige Existenz nicht durch entsprechend ausreichende Nutzungsentgelte refinanziert.

3.2. Kosten abhängig von Nutzung

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

3.2.1. Betriebskosten (100 Prozent-Auslastung)

Die Betriebskosten werden hier zunächst für das Gebäude als Gesamtes dargestellt. In den weiteren Berechnungen erfolgt die hälftig Aufteilung auf die beiden Geschosse.

- Erdgeschoss & Dachgeschoss

Kostenarten	Fix	Verbrauch	Monat	Jahr
Grundsteuer ¹⁸	515,00 €	0,00 €	42,92 €	515,00 €
Hauswartung ¹⁹	2.340,00 €	1.560,00 €	325,00 €	3.900,00 €
Straßenreinigung ²⁰	100,00 €	0,00 €	8,34 €	100,00 €
Schornsteinfeger ²¹	80,00 €	0,00 €	6,67 €	80,00 €
Antenne/Breitband ²²	600,00 €	0,00 €	50,00 €	600,00 €
Müllentsorgung ²³	250,00 €	0,00 €	20,83 €	250,00 €
Versicherungen ²⁴	3.100,00 €	0,00 €	258,33 €	3.100,00 €

¹⁸ Berechnung anhand Hilfskonstrukt:

Die Grundsteuer-Prognose erfolgt auf Grundlage des Ertragsbauwertes und des daraus abgeleiteten Einheitswertes. Zur Schätzung des Ertragsbauwertes wird das Referenzprojekt Haffscheune Grambin (59 qm) herangezogen. Dort: 64,00 € Grundsteuer entspricht einem Einheitswert von 18.000,00 €. Umgerechnet auf eine Fläche von insgesamt 484,00 qm entspricht dies einem Einheitswert von aufgerundet 147.400,00 € und damit einem geschätzten Grundsteuerbetrag von ca. 515,00 € (Vgl. <https://www.grundsteuer-rechner.de/>)

¹⁹ Angerechnet werden hier: drei Stunden zu 45,00 € pro Woche an 52 Wochen im Jahr sowie bis zu 2 Arbeitsstunden (20,00 €), abhängig von der aktuellen Auslastung.

²⁰ In Anlehnung an die Diplomarbeit von Ronny Brüsch wird der Aufwand für die Straßenreinigung auf 100,00 € geschätzt.

²¹ Schornsteinfeger: Schätzung des Arbeitsaufwands für diese Dienste auf ca. 72 Arbeitswert-Einheiten zu je 1,10 € (inklusive MWSt. 19,0 %, lt. Gebührenordnung Sachsen). Betrag aufgerundet.

²² Diese Wirtschaftlichkeitsprüfung folgt der Annahme, dass ein Breitbandanschluss - insbesondere für den Internetzugang - bereitgestellt und gewartet wird. In Voraussicht auf die zukünftige Preisentwicklung und angesichts der Vagheit der Berechnungsgrundlage, wird dieser Kostenpunkt mit 50,00 €/Monat veranschlagt.

²³ Schätzungswert; entnommen aus der Diplomarbeit von Ronny Brüsch (2013: 42).

²⁴ Umfasst Haftpflicht- & Gebäudeversicherung. Die veranschlagte Versicherungsprämie beruht auf einer Schätzung, die nach einem Vergleich zwischen verschiedenen Versicherungsanbieter erfolgt. Dabei wurde nach dem Maßstab recherchiert, dass keine besonders risikobehaftete Nutzung erfolgt.

Wartung technische Anlagen ²⁵	100,00 €	0,00 €	8,33 €	100,00 €
Kabel/Internet ²⁶	1.080,00 €	0,00 €	90,00 €	1.080,00 €
Heizkosten/Warmwasser ²⁷	828,00 €	1.932,00 €	230,00 €	2.760,00 €
Strom/Beleuchtung ²⁸	126,00 €	1.874,00 €	166,67 €	2.000,00 €
Wasser/Abwasser ²⁹	300,00 €	900,00 €	100,00 €	1.200,00 €
(Verbrauchskosten/Monat)	---	---	--524,00 € ⁻³⁰	---
(Fixkosten/Monat)	---	---	--784,92 € ⁻³¹	---
Gesamtkosten	9.419,00 €	6.266,00 €	1.307,09 €	15.685,00 €

3.2.2. Personalkosten (100 Prozent-Auslastung)

Die Personalkosten werden hier zunächst für das Gebäude als Gesamtes dargestellt.

Kostenarten	Fix	Nutzung	Monat	Jahr
Personal Reinigung ³²	0,00 €	4.800,00 €	400,00 €	4.800,00 €
Personal Leitung ³³	520,00 €	520,00 €	86,67 €	1.040,00 €
(Nutzungskosten/Monat)	---	---	--443,33 € ⁻³⁴	---
(Fixkosten/Monat)	---	---	--43,33 € ⁻³⁵	---
Gesamtkosten	520,00 €	5.320,00 €	486,67 €	716,67 €

25 Geschätzter Betrag.

26 Die Kosten für einen klassischen Internetanschluss werden bei einer Leistung von 250 Mbit/s werden mit 50,00 € veranschlagt. Insofern der konkrete Bedarf in Anzahl und Leistung sowie den dann aktuellen Preise von Internetanbieter nicht punktgenau vorhersehbar sind, wird hier von einem erhöhten Bedarf (1.000 Mbit/s) und der Option eines Glasfaser-Anschlusses ausgegangen (2 Anschlüsse zu 90,00 €/Monat).

27 30 Prozent auf die fixen Grundkosten und 70 Prozent auf die Verbrauchskosten.

28 Stromverbrauch auf 6.600 kWh/Jahr bei Vollaustattung - ohne außerordentlich energieintensive Nutzungsformen - prognostiziert. Im Detail veranschlagt:
 - Allgemeinstrom: 2.000 kWh/Jahr
 - Außen- und Nebenbeleuchtung: 500 kWh/Jahr
 - Büro (notebooks, Drucker etc.): 2.000 kWh/Jahr
 - Sonstige (Küche): 1.000 kWh/Jahr
 - Risikozuschlag (20 Prozent plus Aufrundung): 1.100 kWh/Jahr
 Kostenschätzung auf Grundlage des Angebots der Stadtwerke Leipzig: Grundpreis 10,50€/Monat und 28,37 Cent/kWh.
 (Vgl. <https://www.l.de/stadtwerke/extras/produktvergleich-tabelle>)

29 Schätzung abgeleitet und aufgerundet aus Diplomarbeit zur Haffscheune Grambin (59,00 qm) 200 Prozent dieses Vergleichswertes. Laut aktuellem Planungsstand sind keine wasserintensiven Aktivitäten im Hause vorgesehen.

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

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

32 Bei voller Auslastung werden 2 Stunden Reinigung pro Tag an durchschnittlich 20 Werktagen im Monat veranschlagt (480 Stunden/Jahr). Eine Arbeitsstunde wird mit 12,00 € veranschlagt. Der Reinigungsaufwand könnte nach individuellem Bedarf der Nutzungsform bei einzelnen Nutzern unterschiedlich veranschlagt werden.

33 Geschätzter Verwaltungsaufwand bei Vollaustattung liegt bei 5 Stunden pro Woche (lt. Telefonat mit Herrn Schwalbe) Vergütung je Arbeitsstunde mit 15,00 €.

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

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

3.3. Gesamtkosten bei Vollauslastung

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

Bezeichnung	Kostenmiete	Kostenmiete
	Erdgeschoss mit Gesamtkostenansatz (100 %)	Dachgeschoss mit Gesamtkostenansatz (100 %)
Kostenmiete monatlich	1.788,72 €	1.534,06 €
Betriebskosten monatlich	653,55 €	653,55 €
Personal Reinigen/Leiten	402,50 €	402,50 €
Gesamtkosten monatlich	2.844,77 €	2.590,11 €
Kalkulation 100 % (720 NST./260NT) ³⁶	3,96 € je NST.	9,97 € je NT
· Davon Anteil Nutzungsunabhängig ³⁷	0,70 €	1,93 €
Kosten pro qm (165,9 qm/318,1 qm)	17,15 € je Monat	8,15 € je Monat
· Davon Anteil Nutzungsunabhängig	3,03 €	1,58 €

4. Kosten und Auslastung

4.1. Kostendegression durch höhere Auslastung

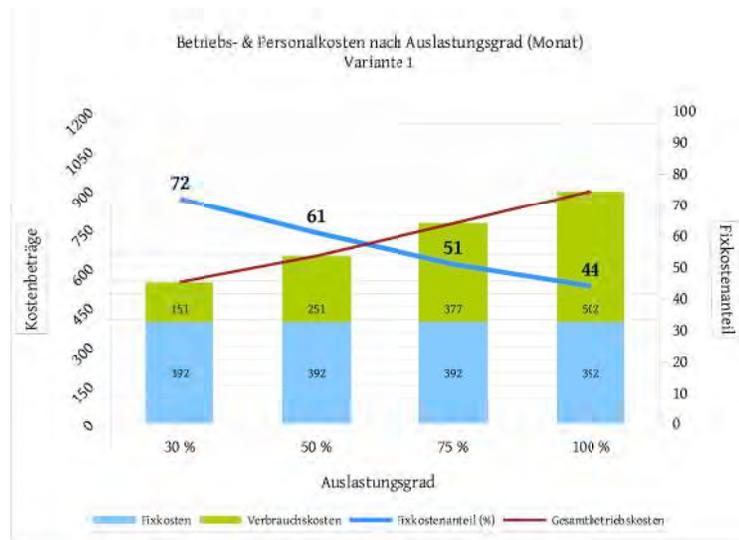
Ein wesentlicher Kostenfaktor stellt die jeweilige Auslastung des Hauses dar. Bei steigender Auslastung können die fixen Kostenanteile jedoch auf eine höhere Anzahl von Nutzerstunden umgelegt werden. Hierdurch **reduziert** sich zum Einen der **Fixkostenanteil pro Nutzerstunde** (Kostendegression). Zum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

Auslastung	30 % (216 NST.)	50 % (360 NST.)	75 % (540 NST.)	100 % (720 NST.)
Betriebs- & Personalkosten (gesamt)	545,00 €	643,00 €	767,00 €	894,00 €
- Davon Fixkosten	392,51 €	392,51 €	392,51 €	392,51 €
Fixkostenanteil	72,00%	61,00%	51,00%	44,00%
Fixkosten je NST.	1,82 €	1,09 €	0,73 €	0,55 €

³⁶ Hier eine Kalkulation inklusive aller nutzungsabhängiger und nutzungsunabhängiger Kosten bei 100-Prozent- Auslastung.

³⁷ Die Beträge sind dem Kapitel 3.1.3. entnommen und werden durch die maximale Auslastungskapazität von 720 Nutzerstunden dividiert.

Im Falle des Erdgeschosses setzt sich das notwendige Nutzungsentgelt von 3,96 € je Nutzerstunde (Vollauslastung) somit aus 0,70 € Kostenmiete und 0,55 € fixen Betriebs- & Personalkosten zusammen. Die verbleibenden 2,71 € entstehen durch flexible Verbrauchskosten. Die strategische Preispolitik hat sich somit am Auslastungsgrad auszurichten.



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

Die folgende Berechnung erfolgt mit der fiktiven Annahmen eines durchschnittlichen Raumes. Die hier ersichtliche Reduktion der notwendigen Nutzungsentgelte bei zunehmender Auslastung, liegt in der Fixkostendegression begründet (siehe Kapitel 4.1.). Im Erdgeschoss werden Nutzerstunden (NSt.) und im Dachgeschoss Nutzertage (NT) berechnet. Die genannten Betriebs- und Personalkosten werden hälftig auf die beiden Geschosse aufgeteilt.

Bezeichnung	Nutzungsentgelt	Nutzungsentgelt
	Erdgeschoss (30 % 50 %) Nutzerstunde	Dachgeschoss ³⁸ (30 % 50 %) Nutzertag
Kostenmiete monatlich	1.788,72 €	1.534,06 €
Betriebskosten monatlich	471,06 € 523,46 €	471,06 € 523,46 €
Personalkosten Reinigen/Leiten	234,50 € 282,50 €	234,50 € 282,50 €
Gesamtkosten monatlich	2.494,28 € 2.594,68 €	2.239,62 € 2.340,02 €
Kalkulation 30 % (216 NSt./78 NT)	11,55 €	28,72 €
Kalkulation 50 % (360 NSt./130 NT)	7,21 €	18,00 €
Kalkulation 75 % (540 NSt./195 NT)	5,04 €	12,65 €
Kalkulation 100 % (720 NSt./260 NT)	3,96 €	9,97 €

4.3. Gesamtkosten pro Quadratmeter/Monat³⁹

Im Vergleich, aber nicht im Widerspruch zum eben dargelegten Kostenverlauf der Nutzerstunde bzw. Nutzertage, steigen die Gesamtkosten mit höheren Auslastungsgraden. Der Grund hierfür sind die steigenden Verbrauchskosten.

Bezeichnung	Gesamtkosten	Gesamtkosten
	Erdgeschoss (30 % 50 %)	Dachgeschoss (30 % 50 %)
Gesamtkosten monatlich	2.494,28 € 2.594,69 €	2.239,62 € 2.340,02 €
Kalkulation 30 %	15,04 €	7,04 €
Kalkulation 50 %	15,64 €	7,36 €
Kalkulation 75 %	16,40 €	7,75 €
Kalkulation 100 %	17,15 €	8,16 €

5. Entgeltrechnung: Raum und Gemeinschaftsfläche

5.1. Exkurs: Umlage der Gemeinschaftsfläche

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

Eine Handlungsoption wäre die **Solidarische Zurechnung**, in welcher die Gemeinschaftsfläche jeweils anteilig zu den drei Räumen (Erdgeschoss) bzw. dreizehn Arbeitsplätzen (Dachgeschoss) zugeschlagen wird. Alternativ wäre eine **Relationale Zurechnung** möglich, in welcher die jeweilige Raumgröße in

³⁸ In dieser Berechnung werden insgesamt 13 Arbeitsplätze als Grundlage genommen, d.h. eine separate Berechnung für die beiden Zimmer erfolgt zunächst nicht.

³⁹ Berechnung wie folgt: Gesamtkosten (je Kostenansatz und Auslastungsgrad)/Gesamt-qm.

Relation zur Gesamtläche als Ausgangspunkt genommen wird. Ein größerer Raum würde hierbei für einen höheren Anteil der Gemeinschaftsfläche aufkommen. Allerdings sollte bei dieser zweiten Option beachtet werden, dass die Raumgröße allein nicht zwingend höhere Kosten verursacht. Je nach Branche kann in einem kleinen Raum eine kostenintensiver Nutzungsart vollzogen werden.

In den nachfolgenden Beispielen werden in vier Szenarien exemplarisch die konkreten Kosten für zwei einzelne Räume (Erdgeschoss) bzw. einen Arbeitsplatz/ein Zimmer (Dachgeschoss) dargelegt. Hierbei erfolgt die Zurechnung der gemeinschaftlich nutzbaren Fläche auf Grundlage einer Solidarischen Zurechnung.

5.2. Beispiele Raumeinheit mit Gemeinschaftsanteil

5.2.1. Beispiel Raum 1 (Erdgeschoss - Besprechung)⁴⁰

Raumeinheit (R 01) mit **34,00 qm** Eigenfläche und anteilig 34,00 qm für die Nutzung der Gemeinschaftsfläche. Der Raum ist im Vergleich zu den beiden anderen Räumen und dem Durchschnittswert (21,30 qm) überdurchschnittlich groß konzipiert.

Nutzungsdauer	Raum 1 ⁴¹ (1 NST. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume ⁴² (1 NST. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NST. 1 NE)
Kalkulation 30 %	7,10 € 28,40 €	7,10 € 28,40 €	14,20 € 56,80 €
Kalkulation 50 %	4,43 € 17,73 €	4,43 € 17,73 €	8,86 € 35,46 €
Kalkulation 100 %	2,43 € 9,72 €	2,43 € 9,72 €	4,86 € 19,44 €

5.2.2. Beispiel Raumeinheit 3 (Erdgeschoss - Kosmetik)

Raumeinheit (R 03) mit 12, 00 qm Eigenfläche und anteilig 34,00 qm für die Nutzung der Gemeinschaftsfläche. Der Raum ist im Vergleich zu den beiden anderen Räumen und dem Durchschnittswert (21,30 qm) unterdurchschnittlich groß konzipiert.

Nutzungsdauer	Raum 1 (1 NST. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume (1 NST. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NST. 1 NE)
Kalkulation 30 %	2,51 € 10,03 €	7,10 € 28,40 €	9,61 € 38,43 €
Kalkulation 50 %	1,57 € 6,26 €	4,43 € 17,73 €	6,00 € 24,00 €
Kalkulation 100 %	0,86 € 3,43 €	2,43 € 9,72 €	3,29 € 13,15 €

5.2.3. Beispiel Co-Working-Arbeitsplatz (Dachgeschoss)

Bei der reinen Berechnung nach genutzter Fläche zeigt sich die besondere Zurechnungs-Problematik der Raumsituation im Dachgeschoss. Während ein durchschnittlicher Arbeitsplatz im Durchschnitt 22,00 qm an Eigenfläche und 3,5 qm an Gemeinschaftsfläche beanspruchen würde (gesamt: 25,5 qm), bieten die beiden einzelnen Zimmer ein geringeres Raumangebot (15,40 qm). Blicke die Quadratmeteranzahl der einzige Faktor bei der Preisfindung, müssten die beiden Einzelzimmer – theoretisch – günstiger angeboten werden.

⁴⁰ Hinweis: Zur Reduktion der Komplexität hier lediglich eine Berechnung mit Gesamtkostenansatz (inklusive Kapitalkosten). Differenzen durch stets aufgerundete Beträge.

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

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

Nutzungsdauer	Co-Working-Arbeitsplatz ⁴³ (1 Nutzertag)	Umlage Gemeinschaftsräume (1 Nutzertag)	Gesamtsumme (1 Nutzertag)
Kalkulation 30 %	25,81 €	4,11 €	29,92 €
Kalkulation 50 %	16,19 €	2,58 €	18,77 €
Kalkulation 100 %	8,97 €	1,43 €	10,40 €

5.2.4. Beispiel Zimmer (Dachgeschoss)

Nutzungsdauer	Co-Working-Zimmer ⁴⁴ (1 Nutzertag)	Umlage Gemeinschaftsräume (1 Nutzertag)	Gesamtsumme (1 Nutzertag)
Kalkulation 30 %	18,07 €	4,11 €	22,18 €
Kalkulation 50 %	11,34 €	2,58 €	13,92 €
Kalkulation 100 %	6,28 €	1,43 €	7,71 €

5.3. Fazit Gemeinschaftsflächen

Das Erdgeschoss wurde an den beiden kontrastreichsten Beispielen vorgestellt. Bei einem fiktiv durchschnittlichen Raum (vgl. Kap. 4.2.) betrüge das notwendige Nutzungsentgelt 11,55 € (Nutzerstunde bei 30-Prozent-Auslastung). Für den Raum 01 müsste auf Grund der überdurchschnittlichen Größe 14,20 € (Nutzerstunde) verlangt werden, für den kleineren Raum 03 hingegen nur 9,61 € (Nutzerstunde). In der Praxis empfiehlt sich meines Erachtens ein Festhalten an der Solidarischen Zurechnung, die situativ an den tatsächlichen Bedarf der Nutzenden (je nach Bedarf an Gemeinschaftsfläche) angepasst werden kann.

6. Analyse der Erträge

6.1. Auswertung Gesamteinnahmen

6.1.1. Kostendeckung zu Durchschnittswerten

Zur Reduktion der Komplexität wird im Folgenden lediglich mit dem Gesamtkostenansatz gerechnet. Die angeführten Tabellen stellen eine Gegenrechnung mit den Daten aus den Durchschnittswerten (Vgl. Kapitel 4.2.) sowie den dort aufgeführten, ökonomisch notwendigen Nutzungsgebühren/Nutzerstunde dar. An dieser Stelle wird somit keine Preisdifferenzierung zwischen den Räumen vorgenommen.

- Erdgeschoss

Bezeichnung	Ertragssituation	Ertragssituation
	Erdgeschoss mit Gesamtkostenansatz	Erdgeschoss mit Gesamtkostenansatz
Auslastung	30 % (216 NST.)	50 % (360 NST.)
Gesamteinnahmen (Gebühr lt. Kap. 4.2.)	1.785,60 € (11,55 €) ⁴⁵	2.595,60 € (7,21 €)
- Kostenmiete monatlich	-1.788,72 €	-1.788,72 €

⁴³ Berechnet mit 240 Nutzertagen (NT) bei Vollaustung, also exklusive der Nutzertagen beider Einzelzimmer.

⁴⁴ Berechnet mit 240 Nutzertagen (NT) bei Vollaustung, also exklusive der Nutzertagen beider Einzelzimmer.

⁴⁵ Vergleich Kapitel 4.2.

- Betriebskosten (anteilig)	-471,06 €	-523,45 €
- Personalkosten (anteilig)	-234,50 €	-282,50 €
Überschuss/Unterdeckung	0,52 €	0,92 €
Kostendeckung	ja	ja

Anmerkung des Verfassers: Marginale Differenzen durch Aufrundungen.

- **Dachgeschoss**

Bezeichnung	Ertragssituation	
	Dachgeschoss mit Gesamtkostenansatz	Dachgeschoss mit Gesamtkostenansatz
Auslastung	30 % (144 NST.)	50 % (240 NST.)
Gesamteinnahmen (Gebühr lt. Kap. 4.2.)	2.240,16 € (28,72 €)	2.340,00 € (18,00 €)
- Kostenmiete monatlich	-1.534,06 €	-1.534,06 €
- Betriebskosten (anteilig)	-471,06 €	-523,46 €
- Personalkosten (anteilig)	-234,50 €	-282,50 €
Überschuss/Unterdeckung	1,17 €	-0,02 €
Kostendeckung ja/nein	ja	ja

Anmerkung des Verfassers: Marginale Differenzen durch Aufrundungen.

7. Fazit

7.1. Zahlen in Theorie vs. Praxis

Die hier vorliegende Wirtschaftlichkeitsprüfung nähert sich einer künftige ökonomische Realität, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfasst werden kann. Insbesondere die Kostenannahmen können erst nachträglich bestätigt oder falsifiziert werden. Eine ausdrückliche Risikokalkulation wurde an dieser Stelle nicht vorgenommen. Für Praxis dienen die Beträge der Eigenkapitalverzinsung (4,00 %) als implizite Risikokalkulation, insofern keine ökonomischen Alternativen als Geldanlage gesucht werden.

Die nutzungsunabhängigen und nutzungsabhängigen Kosten (Kapitel 3.1. & 3.2.) wurden vergleichsweise hoch angesetzt. Insbesondere der Berechnungsansatz der (nutzungsunabhängigen) Kostenmiete, inklusive der Abschreibungen und Verwaltungskosten, unterliegt der **konservativen Herangehensweise**. Sowohl die konkrete Nachfrage als auch die damit verbundenen Kostenausmaße sind naturgemäß erst mit der Installation des *Multiplen Haus (m. H)* erfassbar.

Das Vorhaben beginnt unter der Ausgangsbedingung, dass der Einsatz eines fremdfinanzierten Darlehens nicht erforderlich ist. Entsprechend wird ein **relativ geringer Kostendruck** ausgelöst. In Abhängigkeit von der zeitlichen Vision für das Multiple Haus (geplante Nutzungsdauer) müsste mit einem entsprechenden Anrechnen auf den größten Kostenfaktor - die Abschreibungen - reagiert werden.

Die Höhe der Baukosten in den einzelnen Geschosse entspricht im Vergleich nicht ihrem jeweiligen Raum- und Arbeitsplatzangebot. Für das Dachgeschoss fallen geringfügigere Kosten an. Dort werden aber mehr Arbeitsplätze angeboten. Entsprechend fallen die notwendigen Nutzungsgebühren im Dachgeschoss geringer aus. Die Vergleichbarkeit der Berechnungen mit den Marktpreisen wurde erläutert (Kapitel 3.1.3.).

Als erste Anhaltspunkte für die berechneten Nutzungsentgelte dienen die in Kapitel 5.2. errechneten Beträge. Die **konkrete Preispolitik** sollte sich dennoch in einem komplexen Zusammenspiel aus Angebot (Kostenmiete, Auslastungsgrad) und Nachfrage (Bedarf, Marktpreis) vor Ort gestaltet werden. Hier gilt es, unter den künftigen Bedingungen die Preisgestaltung anhand der **vier genannten Faktoren** abzuwägen.

Für die **strategische Ausrichtung** empfiehlt sich, die beiden Geschosse als jeweils eigene Geschäftseinheiten zu betrachten, die andere Lösungen am Markt finden müssen. Im Sinne der **Risikostreuerung** könnten die Geschosse - je nach Marktlage - zur (**wechselseitigen**) **Querfinanzierung** dienen.

7.2. Marktvergleich

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

In **räumlicher Hinsicht** besteht direkt vor Ort keine vergleichbare Konkurrenz für das Angebot im Erdgeschoss. Das Anmieten von Räumen in anderen Orten würde bei den Einheimischen **Opportunitätskosten** der Zeit bzw. Fahrtkosten verursachen bzw. das *Multiple Haus* vor Ort solche **vermeiden**. Um diese hier nicht näher bestimmbareren Kosten könnte das Nutzungsentgelt über dem Konkurrenzangebot außerorts liegen.

Im Bezug auf die Co-Working-Arbeitsplätze im Dachgeschoss lässt sich anmerken, dass im **angrenzenden Stadtgebiet** ähnliche Optionen vorhanden sind. Hier wäre die Frage, ob im unmittelbaren Umfeld bzw. im Leipziger Norden Bedarf besteht. Durch die S-Bahn-Anbindung ergibt sich die Möglichkeit, **Stadtauswärts-Pendelnde** zu als Nutzer zu generieren. Insbesondere bei einem zunehmend **gesättigten Markt** in der Stadt, könnten die Preise dem Stadtangebot angepasst werden. Durch die Nähe zur Neuen Leipziger Messe könnte zudem temporär erhöhter Bedarf abgedeckt werden (z. B. Buchmesse).

In **sachlicher Hinsicht** bietet das *Multiple Haus* ein Angebot für **verschiedene Branchen**, nach denen der Preis ebenso differenzierbar wäre. In den Berechnungsbeispielen wird von einer durchschnittlichen Nutzungsintensität in Bezug auf die Betriebskosten (Strom, Wasser etc.) ausgegangen. Besonders nutzungsintensive Branchen könnten mit einem Aufschlag, besonders nutzungsarme Branchen mit einem Abschlag auf den Durchschnittspreis bedacht werden. Beim sachlichen Bedarf ist zudem zu beachten, inwiefern die Gemeinschaftsfläche im Einzelfall benötigt und entsprechend aufgeschlagen werden soll.

In **zeitlicher Hinsicht** betrachtet steht das *Multiple Haus* aus Nutzersicht in Konkurrenz zu einer ständige Einmietung oder zu einer temporären Einmietungen, wie dies beispielsweise in Konferenzräumen von Hotels üblich ist. Zum Anderen könnte in die Preispolitik, beispielsweise durch Rabatte, die Langzeit- und Vielnutzenden bevorteilt und die Preis dadurch marktnah angepasst werden.

In **preislicher Hinsicht** müssen die einzelnen Räume und Arbeitsplätze auf Grund ihrer unterschiedlichen Marktaufgaben getrennt behandelt werden.

- **Erdgeschoss**

Besprechungsraum

Ein Vergleich mit einem ortsnahen Konkurrenzangebot verdeutlicht, dass der Besprechungsraum bereits ab einer Auslastung von 30 Prozent ein marktfähiges Angebot darstellt. Bei einer höheren Auslastung und gleichbleibenden Preisen, könnte der Besprechungsraum zur Querfinanzierung anderer Räume dienen.

Nutzungsdauer	Contorhaus ⁴⁶ (Leipzig-Gohlis)	Multiples Haus (Rackwitz - nach Auslastungsgrad)
Quadratmeter	33,00 qm	34,00 qm
Nutzerstunde	18,00 €	14,20 € 8,86 € 4,68 €
Nutzertag (2x NE)	123,00 €	113,60 € 70,92 € 38,88

⁴⁶ <https://www.spacebase.com/de/leipzig/>

- **Co-Working-Arbeitsplätze & Zimmer**

Hier gestaltet sich die Konkurrenzsituation⁴⁷ komplexer, insofern zeitliche und qualitative Faktoren bei der Preisgestaltung mit einbezogen werden. Die Situation stellt sich beispielhaft wie folgt dar:

Nutzungsdauer	Basislager ⁴⁸ (Leipzig)	Raumstation ⁴⁹ (Leipzig)	Multiplies Haus (Rackwitz – nach Auslastungsgrad)
Nutzertag Platz	15,00 €	16,00 €	29,92 € 18,77 € 10,40 €
Flexibler Platz (Monat)	160,00 €	160,00 €	598,40 € 375,40 € 208,00 €
Fixer Platz (Monat)	200,00 €	---	---
Raum (Tag/Monat)	---	310,00 € - 380,00 € (Monat)	22,18 € 19,92 € 7,71 € (Tag) 443,60 € 398,00 € 154,20 € (Monat)

Der Vergleich macht deutlich, dass ein **konkurrenzfähiges Tagesangebot** in einem zunehmend gesättigten Markt ab einer Auslastung von ca. 75-Prozent möglich wäre, um gleichzeitig die Kosten vollumfassend zu decken. Im Bereich der Monateinmietungen ist das Angebot auf den ersten Blick über den Monatspreisen am Markt. Allerdings befindet sich das Multiple Haus auf Augenhöhe mit der Konkurrenz, wenn das Monatsangebot für **feste Co-Working-Arbeitsplätze** erfolgt. Diese sollten entsprechend forciert vermarktet werden.

Hier zeigt sich zudem, dass bei einer Auslastung der beiden **Zimmer** ab 50 Prozent ein recht günstiges Angebot erfolgen könnte bzw. eine Preisanpassung deutlich über den Kosten marktfähig - und zudem zur Querfinanzierung anderer Plätze - möglich wäre.

7.3. Strategische Hinweise und Abschlussbemerkung

Bei der Preisfindung kann bedacht werden, dass jeder veranschlagte Preis, der zumindest die variablen Kosten im Ganzen deckt und zusätzlichen einen Teil-Beitrag zum Refinanzieren der Fixkosten liefert, aus ökonomischer Sicht tragbar wäre.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Co-Working-Bereich (Dachgeschoss) sollten längerfristige Nutzungsformen im Fokus der Vermarktung stehen. Hier doch kann sich das Gesetz der fallenden Fixkosten zu Nutze gemacht werden (Vgl. Kap. 4.1.)

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass sich die **notwendigen Nutzungsentgelte im Spektrum der gängigen Marktpreise** bewegen und zum großen Teil bereits **bei relativ geringen Auslastungsgraden** kostendeckend gearbeitet werden kann. Diese begrüßenswerte Situation könnte zahlenmäßig noch besser dargestellt werden, wenn die angerechneten Abschreibungen - als größter Kostenfaktor - praktisch nicht notwendig wäre. In diesem Falle würde eine zukünftige Sanierung nicht durch Eigenmittel, sondern ebenfalls größtenteils über Fördergelder erfolgen. Diese künftige Situation ist heute noch nicht vorhersehbar, aber denkbar.

⁴⁷ <https://www.gruenderkueche.de/fachartikel/coworking-spaces-in-leipzig-teamwork-in-bester-lage-uebersicht-2016/>

⁴⁸ <https://www.basislager.co/coworking>

⁴⁹ <http://www.raumstation-coworking.de/preise/>



Quellen

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

AnsprechpartnerInnen

Gemeinde Rackwitz
Bürgermeister Steffen Schwalbe
steffen.schwalbe@gemeinde-rackwitz.de
www.gemeinde-rackwitz.de

K3 Architektur und Landschaftsarchitektur
Sirid Henneberger
henneberger@k3-werkstatt.de

Fengshui Praxis
Antje Flämig
info@fengshui-praxis.de

LEIIK gGmbH
Geschäftsführerin Jana Reichenbach-Behnisch
info@leiik.de

Bildnachweis

Wenn nicht anders angegeben:

Fotonachweis: LEIIK gGmbH, Leipzig, außer:

Seite 5: Portrait Steffen Schwalbe, Foto: Daniel Lorenz, zuckerimkaffee - Mediendesign und Illustration, www.zuckerimkaffee.de, für die Imagebroschüre der Gemeinde Rackwitz, Hrsg. Gemeinde Rackwitz

Seite 8 oben und Seite 31 rechte Spalte: Fotos: Kay Zimmermann für rb architekten/ LEIIK gGmbH

Seite 8 unten: Foto Reinhard Falke, Bürgermeister Gemeinde Ummendorf

Seite 9: Foto unten: Mathias Schönknecht

Seite 51: Foto zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Rackwitz



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.

Diese Maßnahme wird mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts.

