



Das Multiple Haus. Die neue Dorfmitte.



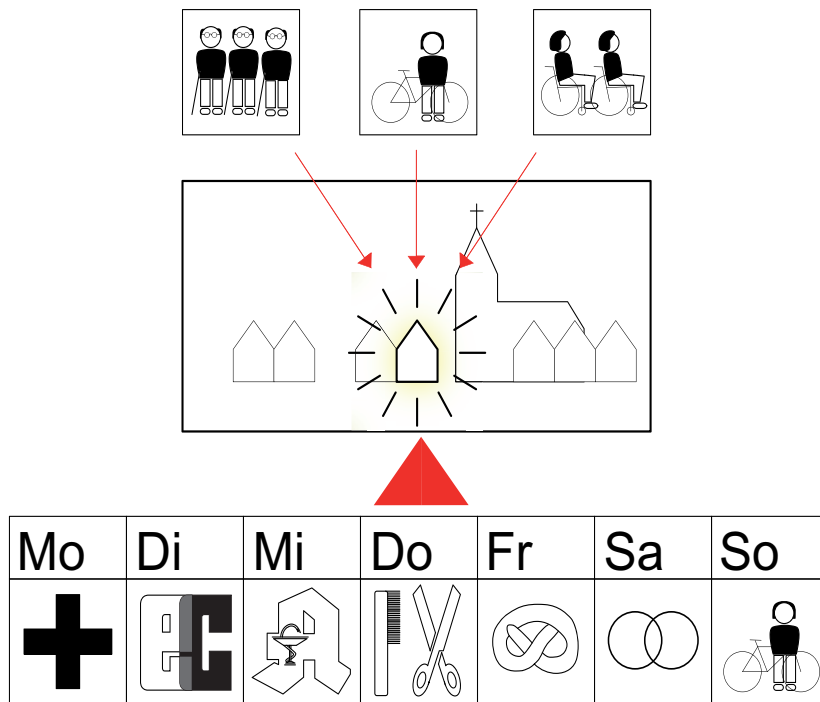
Vom Leerstand zum Multiplen Haus Ein Multiples Haus für Reesen?

Machbarkeitsstudie

Vom Leerstand zum Multiplen Haus

Ein Multiples Haus für Reesen?

Machbarkeitsstudie



Alte Schule m.H. in Reesen

Dokumentation Vorgehen und Ergebnisse
Juni 2021 - November 2021

Vom Leerstand zum Multiplen Haus
Ein Multiples Haus für Reesen?
Machbarkeitsstudie

Auftraggeber:

Heimatverein Reesen e.V.
Hildegard Uhden

Auftragnehmer:

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
Lena Dreesmann, Dipl.-Ing. f. Architektur (FH)
Jeannine Prautzsch, Dipl. Kommunikationswirtin (SAW)

**Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus (m.H.) in
Burg (bei Magdeburg) im Ortsteil Reesen (Landkreis Jerichower
Land):**

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

Dorfladen Reesen – Bürgerladen eG:

Peter Sterzing, Rechtsanwalt Leipzig

Foto Vorder- und Rückseite:

Die Dorfstraße in Reesen, Foto: LEIK gGmbH

Alle Rechte vorbehalten.

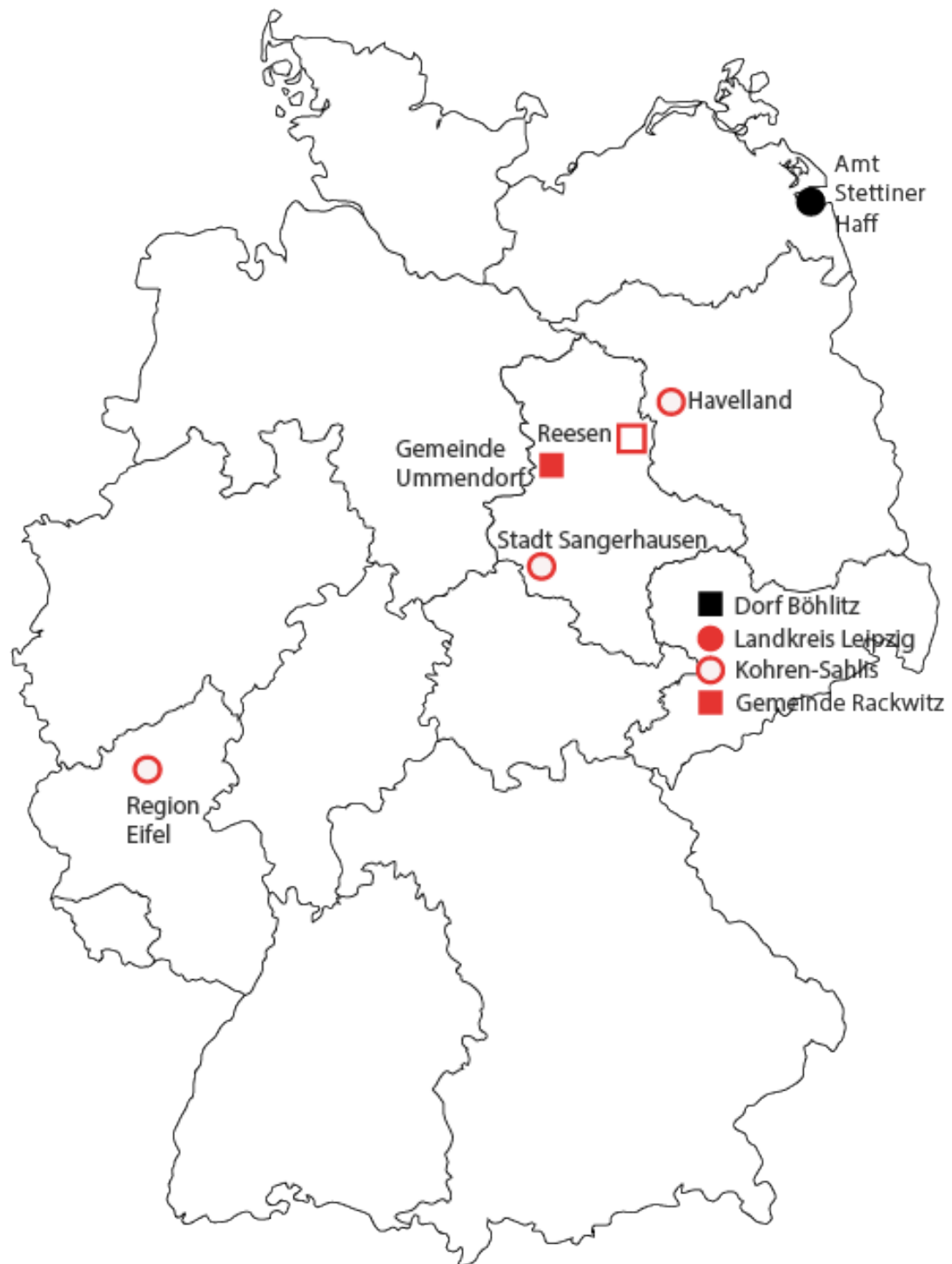
Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwendung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsge-
setzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verlages bzw.
der Verfasser unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Ver-
vielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speiche-
rung in elektronischen Systemen.

Leipzig, November 2021

Diese Broschüre wurde mit Fördermitteln aus LEADER finanziert.

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

	Einführung	
	Zielsetzung und Ablauf der Studie	
I.	Anlass und Hintergrund – Das Konzept „Multiples Haus“	5
II.	Aufgabe und Ziele der Machbarkeitsstudie	7
Teil 1	Grundlagenermittlung und Gebäudeauswahl regional	
1.1	Kurze Einführung – Die Regionalanalyse	9
1.2	Steckbrief Reesen	9
1.3	Gebäudeauswahl regional	12
Teil 2	Bedarfsermittlung regional	
2.1	Kurze Einführung – Der Fragebogen	15
2.2	Ergebnis der Bedarfsauswertung	15
2.3	Ergebnis der Expertengespräche	22
2.4	Wofür wird in Reesen Raum gebraucht?	22
Teil 3	Raumkonzept und Betreibermodelle	
3.1	Kurze Einführung – Das Gebäude	25
3.2	Nutzungskonzept „Alte Schule m.H.“ in Reesen	25
3.3	Grobkostenschätzung	27
3.4	Betreibermodell(e) – Dorfladen Reesen-Bürgerladen eG	28
Teil 4	Qualitätssicherung und Management	
	Das Nutzungspaket Multiples Haus	31
Teil 5	Abschließende Zusammenfassung	
	Ein Multiples Haus für Reesen?	33
	Anhang	
	Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus in Reesen	35
	Quellen, AnsprechpartnerInnen und Bildnachweis	50



Legende

■ Multiples Haus

● Netzwerk Multipler Häuser

■ ● Multiples Haus / Netzwerk eröffnet

■ ● Regionales Konzept fertig bzw. im Ausbau

□ ○ Regionales Konzept in Bearb. bzw. erste Ortstermine

Stand Juni 2021

Einführung

Zielsetzung und Ablauf der Studie

I. Anlass und Hintergrund – Das Konzept „Multiples Haus“

Die hier vorliegende Studie untersucht die Fragestellung, ob und in welchem Maß ein Multiples Haus und die Visionen seitens der Auftraggeber für ein Mehrzweckgebäude ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Konzept für Daseinsvorsorge und Nachbarschaft für den Ort Reesen sein kann. Dazu nachfolgend eine kurze Einführung in das Konzept „Multiples 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.

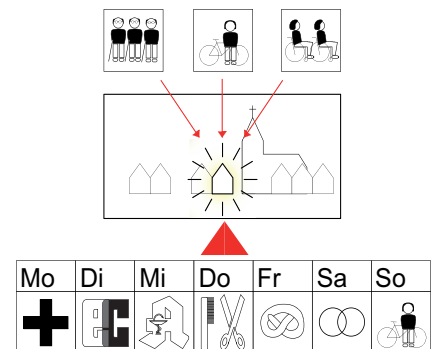
Idee und Ergebnis eines Forschungsprojekts von 2008 des Büro rb architekten im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesbauministeriums war die Entwicklung eines prototypischen multiplen Gebäudes als bauliche Hülle für verschiedenste Nutzungen, das der Wiederbelebung verloren gegangener 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 leer stehende 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 „Co-Working“ adaptiert.¹

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.



Definition Multiples Haus

„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, ...

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 Pfarrhaus m.H. in Ummendorf, Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt, Foto: Reinhard Falke

Aktueller Stand im bundesweiten Netzwerk

Seit 2013 hat das Team LEIK 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 Wurzenener Land eröffnet wurde. Und seit dem Sommer 2021 ist auch in Ummendorf im Landkreis Börde, das erste Multiple Haus und damit Pilotprojekt für Sachsen-Anhalt – das Pfarrhaus m.H. geöffnet.

Anlaufberatung und Vorstellung ProjektpartnerInnen

Auf Anfrage des Heimatvereins Reesen e. V. im Januar 2021 wurde ein Angebot für ein „Machbarkeitsstudie inkl. Grobkostenschätzung für ein Mehrzweckgebäude m.H. – Vom Leerstand zum Multiplen Haus, 39288 Burg OT Reesen“ vom LEIK Leipziger Institut für Kommunikation gGmbH unterbreitet und im Mai vom Heimatverein der Auftrag dafür erteilt. Der Projektstart wurde für den 01. Juni 2021 festgelegt. Dazu fand am 10.06.2021 die Anlaufberatung während eines ersten Ortstermins in Reesen im alten Pfarrhof mit Philipp Stark (seit Sommer 2021 Bürgermeister von Burg), Otto Voigt (Ortsteilbürgermeister Reesen), Fabian Voigt (Gebäudeeigentümer), Hildegard Uhden (Vereinsvorsitzende Heimatverein Reesen e. V.) sowie dem LEIK Team Lena Dreesmann (Architektin und Projektleiterin) und Jeannine Prautzsch, (Dipl. Kommunikationswirtin-SAW und im Projekt unterstützend tätig bei der Durchführung der Ortstermine 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 Fachgutachter vorgestellt: zum einen Peter Sterzing, Rechtsanwalt und im Projekt verantwortlich für den Beitrag zu den Betreibermodellen (siehe Seite 28-29) sowie Andreas Egon Holzer, M. A., Bankkaufmann und Lehrbeauftragter der Universität Leipzig und im Projekt Verantwortlicher für die „Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus in Reesen“ (siehe Anhang ab Seite 35).

II. Aufgaben und Ziele der Machbarkeitsstudie

Vom Heimatverein wurden Ziele und zu erwartende Ergebnisse durch die zukünftige Umsetzung eines Mehrzweckgebäudes wie folgt formuliert: „Die regionalen Akteure planen im Ort ein Mehrzweckgebäude einzurichten, in dem ein Dorfladen, ein Café und Tagesbetreuung mit temporären Nutzungen wie Arzt/Friseur/Physiotherapie, die täglich wechseln können sowie mit Co-Working und einem einfachen Übernachtungsangebot kombiniert werden sollen.“¹

Ziel war es im Rahmen der Machbarkeitsstudie im Auftrag des Heimatvereins herauszustellen, in welchem Maß und für welche der angedachten Nutzungen sich die in Frage kommenden Gebäude eignen und die Machbarkeit des Vorhabens darzustellen. Mit den Ergebnissen der Studie sollen mögliche Akteure angesprochen werden, die TrägerIn für die Umsetzung sein könnten.

1 aus Angebotsabfrage vom Heimatverein Reesen e.V., 25.01.2021

Ortstermin: 10. Juni 2021



Das Logo des Auftraggebers: der Heimatverein Reesen e. V.



Der „Pfarrhof“ in Reesen, ein Dorfgemeinschaftszentrum mit Veranstaltungsräumen in unterschiedlichen Größen

Fotodokumentation OT Reesen (Burg)

01 Die Feuerwehr an der B1



02 Die „Alte Schule“ an der Reesner Dorfstraße



03 Gasthaus „Zur Mühle“ an der B1



04 Veranstaltungsort „Pfarrhof“



05 Kinderspielfeld hinter der „Alten Schule“



06 Einfamilienhausgebiet



07 Evangelische Kirche



08 Bushaltestelle an der B1

Teil 1 Grundlagenermittlung und Gebäudeauswahl regional

Ortstermin: 10. Juni 2021

1.1 Kurze Einführung – Die Regionalanalyse

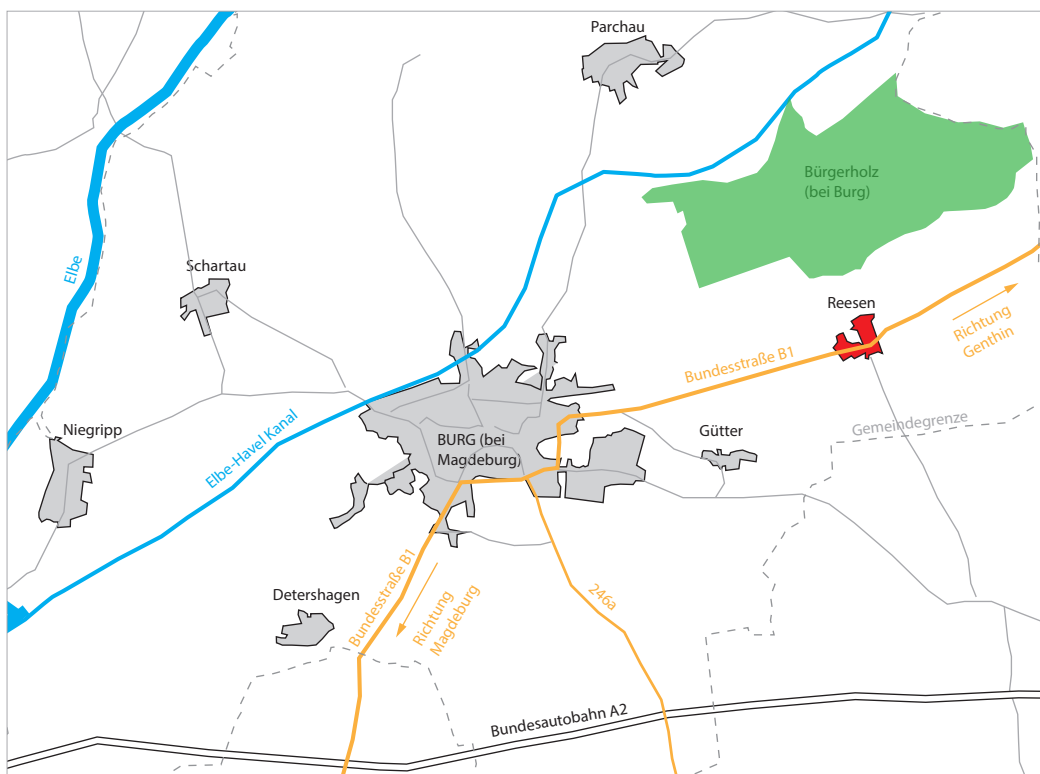
Im Ergebnis von Ortstermin, Interviews und eigener Recherche konnte eine erste Regionalanalyse aufgestellt, sowie der Steckbrief zum Ort Reesen mit erster kleiner Bildergalerie auf der bundesweiten Projektwebsite www.multiples-haus.de zum Projektstart veröffentlicht werden.

1.2 Steckbrief Reesen

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Jerichower Land
Ortsteil der Stadt:	Burg
Fläche:	13,3 km ²
	Quelle: wikipedia, abgerufen November 2021
EinwohnerInnen:	505 (31.12.2019)
	Quelle: ISEK Burg 2030, Stand August 2021
Einwohnerdichte:	ca. 38 EW/km ²

Lage und Umgebung

Der Ort Reesen, der seit 2009 zur Kreisstadt Burg gehört, liegt ca. 10 Auto-Minuten entfernt in östlicher Richtung an der Bundesstraße B1. Die Bundesstraße teilt den Ort in zwei Gebiete. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naturschutzgebiet „Bürgerholz“, ansonsten dominieren landwirtschaftlich genutzte Flächen das Umfeld von Reesen.



Die Stadt Burg und ihre Ortsteile, Lage und Anbindung von Reesen – eigene Darstellung

Anbindung ÖPNV + Radverkehr

Burg ist von Reesen aus mit dem Bus erreichbar, allerdings nur eingeschränkt. Während der Schulzeiten fährt der Bus von zwei Haltestellen in Reesen ungefähr zehn Mal Richtung Burg ab – in der Zeit von halb acht morgens bis 20:30 Uhr abends. Am Wochenende und in den Ferienzeiten fährt der Bus seltener. Manche Haltestellen-Zeiten werden nur mit einstündiger Vornanmeldung oder von Linientaxen mit eingeschränktem Platzangebot bedient.

Ein straßenbegleitender Fahrradweg zwischen Burg und Reesen ist aktuell im Bau. Mit der Fertigstellung kann noch im Dezember 2021 gerechnet werden.

Versorgung und Gewerbe

Im Ort gibt es noch einen praktizierenden Zahnarzt, eine Gaststätte, die von den Reesener gut unterstützt wird (Stammtische, Spielrunden und Veranstaltungen) sowie die mobile Versorgung durch den Bäckerwagen (täglich außer Montags, am Samstag werden die Backwaren sogar bis zur Tür gebracht) und den mobilen Fleischer, der einmal pro Woche auf dem Pfarrhof steht. (Der Bäcker wechselt den Standort zwischen Pfarrhof und Standort Elstermann. Daneben gibt es mehrere Gewerbebetriebe, u.a. Dachdecker, Hochbaubetriebe und ein Autohaus.

Dorfleben

Das Leben im Ort wird mit gestaltet durch eine sehr aktive Vereinsstruktur. Neben dem Heimatverein, dem aktuell 80 Mitglieder angehören, größtenteils aus der Altersgruppe zwischen 50 und 70 Jahren, gibt es noch die freiwillige Feuerwehr, eine aktive evangelische Kirchgemeinde und den Wanderklub mit derzeit 34 Mitgliedern. Gemeinsam hat man schon viel für die Gestaltung des Dorflebens erreicht. So organisiert der Heimatverein regelmäßig u.a. auch in Zusammenarbeit mit Feuerwehr und Kirchgemeinde, (kulturelle) Veranstaltungen, Treffen und Dorffeste. Highlight war sicherlich die Sanierung des Pfarrhofes mit der Errichtung eines „Mehrgenerationenzentrums“ mit Veranstaltungsraum und Dorfgemeinschaftshaus.

BewohnerInnen

Nach eigenen Angaben der Akteure vor Ort ist Reesen ein „junger Ort“¹. Sieht man sich die Verteilung der Altersgruppen unter den BewohnerInnen an, ist ein leichter Zuwachs in der Gruppe der 0-9-Jährigen 2014-2019 zu verzeichnen, allerdings aber auch ein deutlicher Anstieg in der Altersgruppe der über 65-Jährigen. Im ISEK von Burg steht, dass zum Jahresende 2019 das Durchschnittsalter in Reesen 47,7 Jahre betrug, welches das höchste Durchschnittsalter aller Burger Ortschaften ist. Nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs konnte der Ort ab 2018 bis 2019 laut ISEK 2030 zwar einen leichten Zuwachs verzeichnen, die Trendprognose sieht aber keinen weiteren Zuwachs sondern einen Rückgang der Bevölkerung bis 2030 von ca. 14 Prozent im Vergleich zu 2019. Die Prognose sieht dann auch rund ein Drittel der BewohnerInnen im Rentenalter.²

¹ Aussage Hildegard Uhdén und Otto Voigt, Ortstermin am 10.06.2021

² Vgl. ISEK Burg 2030, Stand August 2021, S. 117

Markt- und Standortanalyse

Zum Thema Kinderbetreuung:

Da aktuell in Reesen keine Kindertagesstätte vorhanden ist, bringen die Reesener ihre Kinder überwiegend in die Einrichtungen der Stadt Burg. Die nächstgelegene Einrichtung mit ca. 8 Minuten Fahrtzeit ist die KITA „Spatzenwinkel“ mit 58 Plätzen. Die entfernteste Einrichtung mit ca. 14 Minuten Fahrtzeit ist die KITA „Bambi“ mit 112 Plätzen. Laut ISEK werden sich zum Stand 2022 neun Kitas in der Kernstadt in Burg und je eine Einrichtung in den Nachbarortschaften Ihleburg, Niegripp, Schartau und Parchau befinden, was in etwa dem Bedarf der aktuellen Bevölkerung entspricht. Hier müssen die nächsten Bedarfshochrechnungen abgewartet werden, um eine sinnvolle Aussage treffen zu können, ob Bedarf für eine weitere Einrichtung besteht.

Grundsätzlich bietet sich Reesen aufgrund seiner dörflichen Struktur und guten Erreichbarkeit sehr wohl als weiterer Standort für Kinderbetreuung an, evtl. auch im Hinblick auf Kinder aus der Nachbargemeinde Elbe-Paray. Auf jeden Fall würde ein Kinderbetreuungsangebot in Reesen für den Ort einen zusätzlichen Standortvorteil bedeuten und könnte dazu führen, dass sich (mehr) junge Familien für Reesen als Wohnort entscheiden.

Zum Thema Dorfladen und (temporäre) Dienstleistungsangebote:

Aufgrund der Nähe zu Burg ist Reesen, was die Grundversorgung betrifft, für die mobilen BewohnerInnen prinzipiell gut angebunden. Für die weniger mobilen BewohnerInnen besteht dadurch aber nur ein eingeschränktes Angebot über die bestehende mobile Lebensmittelversorgung bzw. den Zahnarzt und die Gaststätte. Hier bietet sich eine Ergänzung dieser Angebote an.



Der Ort Reesen: markante Orte (weiß) und für ein Multiples Haus/Mehrzweckgebäude zur Auswahl stehenden Gebäude bzw. Standorte (rot), Grundlage *google maps*, 2021, Darstellung LEIK



„Stützpunkt Burg“



„Stützpunkt Burg“



„Stützpunkt Burg“



„Standort Elstermann“

1.3 Gebäudeauswahl regional

Seitens der Auftraggeber wurde der aktuelle (Zu-)Stand der zur Auswahl stehenden Gebäude vorgestellt bzw. konnte das LEIK Team sich durch eine Begehung der Standorte zum ersten Ortstermin einen Eindruck vor Ort verschaffen. Während dieser Runde wurden bereits erste Standortvor-/Gebäudevor- und Nachteile diskutiert und bewertet. Hier nachfolgend die Ergebnisse in Form von Kurz-Steckbriefe zu den Standorten und Gebäuden:

„Stützpunkt Burg“ – Berliner Chaussee 3, Reesen

Gebäudeeigentümer: privat

Insgesamt drei in Frage kommende Gebäude mit Grundflächen zwischen 110 und 250 m² in unterschiedlichen Ausbau-Zuständen

>>> Der Standort bietet sich grundsätzlich als Multiples Haus an.

VORTEILE: barrierearmer Zugang zu mindestens zwei der drei Gebäude problemlos möglich, großzügige Flächen innen und außen für flexible Nutzungen und viele Möglichkeiten, gute Erreichbarkeit durch Lage an der B1

NACHTEILE: evtl. Konflikte bei unterschiedlichen Nutzungsinteressen, Lage ist eher ungünstig, da am Ortsrand gelegen

„Standort Elstermann“ – Berliner Chaussee 42, Reesen

Gebäudeeigentümer: Erbgemeinschaft

Objekt ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand

Grundstücksfläche: ca. 1000 m²

Objekt ist von zwei Straßen erreichbar

>>> Der Standort bietet sich grundsätzlich als Multiples Haus an.

VORTEILE: besonders günstige Lage und gute Erreichbarkeit, weil zentral im Ort und an der B1 gelegen sowie von zwei Stellen erreichbar, hoher Identitätsfaktor, da viele BewohnerInnen sich noch an das „alte Elstermann“ einen ehem. kleinen Laden mit Kioskbetrieb erinnern

NACHTEILE: kostenintensiver Ausbau/Neubau nötig (nach Einschätzung der Akteure vor Ort, weil eine Begehung nur von außen möglich war), schwierige Parkplatzsituation, wenig/keine Erweiterungsmöglichkeiten

„Dorfstraße 2“ – Reesener Dorfstraße 3, Reesen

Gebäudeeigentümer: privat

Insgesamt zwei in Frage kommende Gebäude mit Grundflächen von ca. 130 m² in unterschiedlichen Ausbau-Zuständen

>>> Der Standort bietet sich grundsätzlich als Multiples Haus an.

VORTEILE: barrierearmer Zugang mindestens bei einem der Gebäude problemlos möglich, besonders günstige Lage und gute Erreichbarkeit, weil in der „Dorfmitte“ und ruhig abseits der B1 gelegen, in unmittelbarer Nähe zum Veranstaltungsort Pfarrhof und zu den Freizeitflächen für Kinder (Spielplatz und Bolzplatz), großzügige Freifläche, ortstypische Bauweise

NACHTEILE: kostenintensiver Ausbau bei dem einen Gebäude nötig, eher ungünstige Raumstruktur und deswegen auch kostenintensiver Umbau in dem anderen Gebäude nötig, in direkter Nachbarschaft zu Gewerbebetrieb gelegen, was zu möglichen Konflikten bei unterschiedlichen Nutzungsinteressen führen könnte



„Dorfstraße 2“ - Stallgebäude



„Dorfstraße 2“ - Wohngebäude



„Dorfstraße 2“ - Nachbargebäude

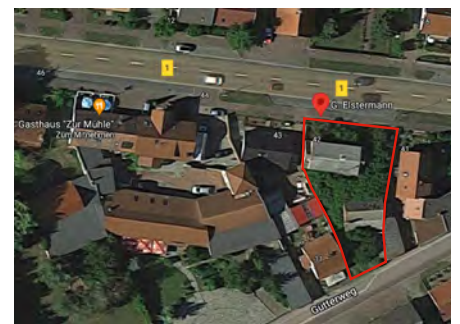
Zwischen-Ergebnis: „Elstermann“ als favorisierter Standort

In der im Anschluss an diesen Ortstermin organisierten Befragung der Reesener stellte sich der „Elstermann-Standort“ als Favorit der meisten Befragten heraus (Elstermann = 29 Stimmen, Stützpunkt Burg = 12 Stimmen und Dorfstraße 2 = 18 Stimmen). Neben den bereits oben beschriebenen Vorteilen sprechen sich viele der BewohnerInnen auch deshalb für den Standort aus, weil sie sich eine neue Nutzung für das Gebäude bzw. die „Beseitigung dieses Schandflecks“¹ wünschen.

Deshalb wurde der Elstermann-Standort zunächst für eine weitere Bearbeitung ausgewählt und aufgrund fehlender Unterlagen auf der Grundlage eines google-maps Auszugs erste Überlegungen zur Aufteilung des Grundstücks, Zufahrt, Parkmöglichkeiten und Grundrissgestaltung angestellt.

Geplant war, dass die Akteure vor Ort Kontakt aufnehmen zu den Eigentümern des Grundstücks, um das Vorhaben vorzustellen mit dem Ziel mindestens eine Nutzungsgenehmigung zu erhalten.

Da aber der Kontakt leider nicht zustande gekommen ist, wurde der „Elstermann-Standort“ im weiteren Projektverlauf verworfen und ein neues Gebäude in den Fokus gerückt: die „Alte Schule“ in der Dorfstraße 1. Die Gebäudevorstellung der „Alten Schule“ folgt im Anschluss an die Ergebnisauswertung der Bedarfsabfrage ab S. 25.



Draufsicht Grundstück „Elstermann“, Quelle: google maps, 2021

1 Zitat aus der Umfrage, anonym



Teil 2 Bedarfsermittlung regional

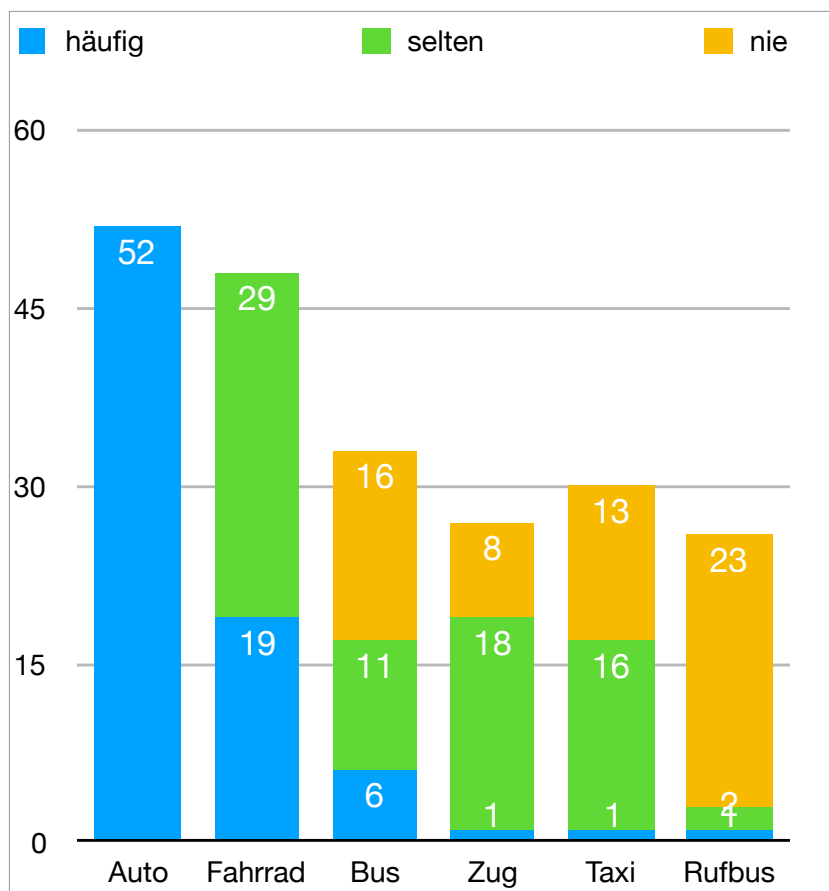
2.1 Kurze Einführung – Der Fragebogen

Um bei den BewohnerInnen vor Ort abzufragen, welchen Bedarf sie für den Ort sehen und welche Wünsche sie hinsichtlich zusätzlicher Angebote haben, aber auch in wie weit sie sich ihre aktive Unterstützung bei der Umsetzung der Projektidee vorstellen können, wurde von LEIK der mH-Fragebogen auf das Reesener Projekt regional angepasst und den Auftraggebern zur Verteilung an die Haushalte vor Ort als druckfähige PDF übermittelt. Ziel war es möglichst viele Wünsche, Ideen, Vorschläge und Anregungen einzusammeln und wenn möglich bereits regionale Akteure zu identifizieren, die TrägerIn eines solchen Projektes werden könnten.

2.2 Ergebnis der Bedarfsauswertung

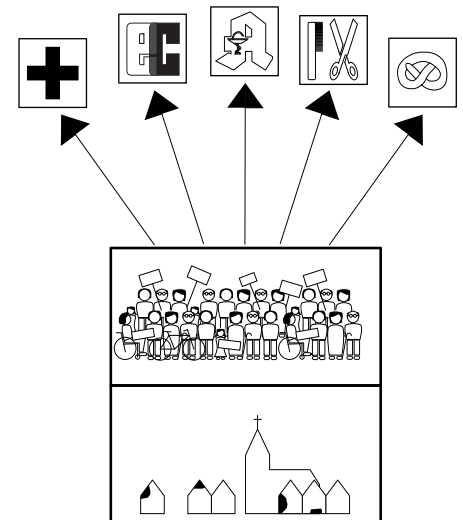
Im Ergebnis konnten insgesamt 58 Bögen ausgewertet werden, davon wurden in 22 Bögen Kontaktdaten angegeben, 36 wurden anonym ausgefüllt. Nachfolgend die Zusammenfassung der Ergebnisse.

Welches Verkehrsmittel nutzen Sie?

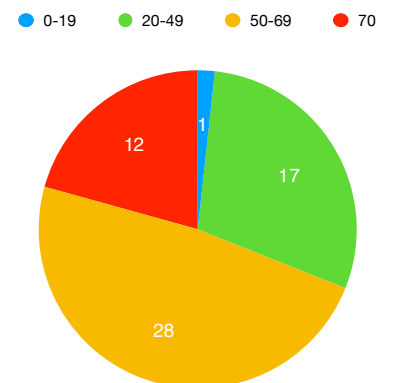


Ergebnis Bedarfsumfrage „Mobilität“ – eigene Darstellung

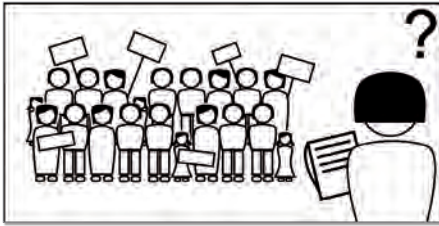
Das Ergebnis spiegelt (noch!) die allgemeine Situation im ländlichen Raum wider: fast alle Befragten geben an, das Auto häufig zu nutzen. Die anderen Verkehrsmittel spielen eine untergeordnete Rolle.



Altersgruppen der Befragten



Ergebnis Bedarfsumfrage „Altersstruktur“ – eigene Darstellung

[illegible]

Vom Leerstand zum Multiplen Haus
Ein Mehrzweckgebäude m.H. für Reuten?

Was wünsche ich mir für Reuten?

Was wünschen Sie sich in Ihrem Ort? Bitte beschränken Sie sich NICHT selbst indem Sie jetzt bereits an die Finanzierung oder Umsetzung denken. Einfach wünschen ! Bitte ergänzen Sie Ihre Ideen.

Bedarf?	Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Ort?				Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?				
	sofort	mittel- fristig	später	gar nicht	2 x je Woche	1 x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	1-2 x im Jahr
LEBENSMITTELVERSORGUNG									
Backwaren									
Obst/Gemüse									
Eier									
Fleisch									
Fisch									
Getränke									
Mischkonsumat									
Sonstiges:									
MED. VERSORGUNG / KÖRPERPFLEGE									
Altenheim/arsnt/									
Schwermet/Agnes									
Zahnarzt									
Apothek									
Physiotherapie/									
Krankengymnastik									
Massage									
Prävent									
Tanz									
Sport									
Fußpflege									
Sonstiges:									

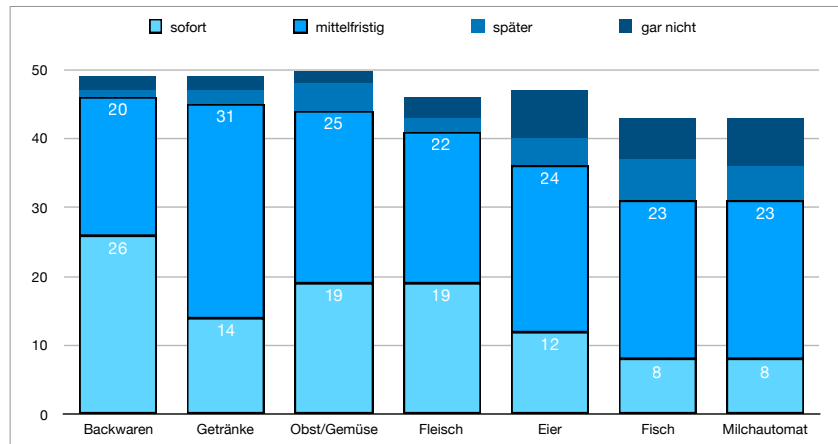
LEIK gGmbH
Lorenz Strasse 91 | 64177 Lagenburg
06071 60293290 | info@leik.de

aufgestellt: Juni 2021

3 von 8

Was wünschen Sie sich für Reesen? LEBENSMITTELVERSORGUNG

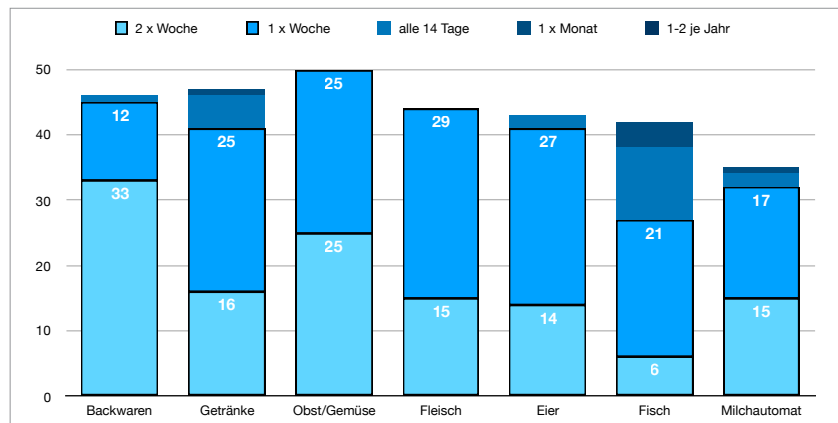
Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Ort?



Ergebnis Bedarfsumfrage „Lebensmittelversorgung“ – eigene Darstellung

Über zwei Drittel der Befragten wünschen sich eine Grundversorgung mit Lebensmitteln sofort bis mittelfristig im Ort. Besonders nachgefragt sind Backwaren aber auch Getränke und Gemüse.

Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?

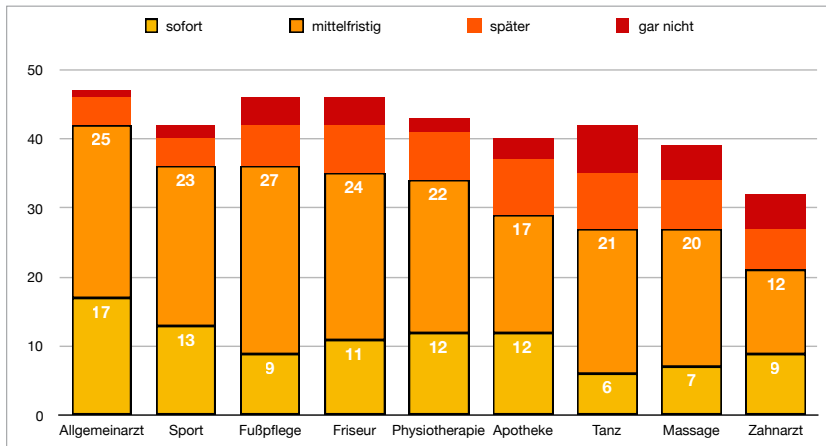


Ergebnis Bedarfsumfrage „Lebensmittelversorgung“ – eigene Darstellung

Die Versorgung mit Backwaren wird zweimal pro Woche gewünscht, alles andere reicht den meisten der Befragten als Angebot auch einmal pro Woche.

Was wünschen Sie sich für Reesen? MEDIZINISCHE VERSORGUNG/KÖRPERPFLEGE

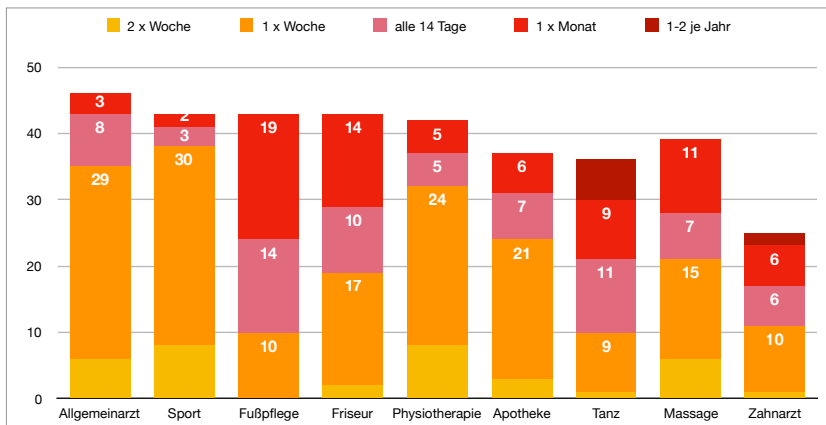
Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Ort?



Ergebnis Bedarfsumfrage „Medizinische Versorgung“ – eigene Darstellung

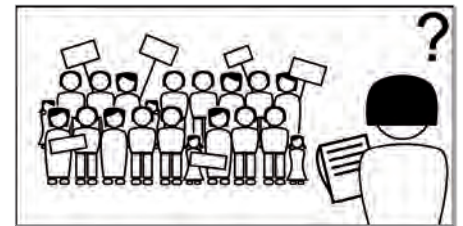
Die mittelfristige Versorgung durch einen Allgemeinarzt wünscht sich fast die Hälfte der Befragten. Ca. ein Drittel der Befragten wünscht sich die Versorgung sofort. Ebenfalls werden Sport-, Friseur und Physiotherapie von über der Hälfte der Befragten sofort bis mittelfristig gewünscht.

Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?



Ergebnis Bedarfsumfrage „Medizinische Versorgung“ – eigene Darstellung

Die Versorgung durch einen Allgemeinarzt wird von ca. der Hälfte der Befragten einmal pro Woche gewünscht, ebenso ein Sportangebot und die Physiotherapie. Friseur- und Fußpflegedienstleistungen werden in der Häufigkeit unterschiedlich gewünscht – einmal pro Woche, zweimal pro Woche und auch nur einmal im Monat.



Vom Leerstand zum Multiplen Haus
Ein Mehrzweckgebäude m.H. für Reesen?

LEIK gGmbH
Lützen Straße 91 | 04177 Leipzig
0341-6028239 | info@leik.de

aufgestellt: Juni 2021

4 von 8

Bedarf	Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Ort?				Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?				
	sofort	mittelfristig	später	gar nicht	2 x je Woche	1 x je Woche	alle 14 Tage	1 x im Monat	1-2 x im Jahr
BERATUNG/HILFE									
Sozialberatung									
Steuern- / Versicherungsberatung									
Krankenkasse, Pflege-, Alterswohnbereich									
Lesen- / Schreibhilfe									
Computerhilfe / Internet									
Sonstiges:									
Dienstleistung/WARENVERKAUF									
Post / Kurierdienste									
Chem. Reinigung, Änderungsschneiderei									
Bücher- / Videothek									
Schreibwaren									
Drogeriewaren									
Bank-Automaten									
Sonstiges:									
RAUM FÜR									
Können Sie sich vorstellen, Büroarbeitsplätze im Ort für Remotearbeit zu nutzen?									
Sonstiges:									

Vom Leerstand zum Multiplen Haus
Ein Mehrzweckgebäude m.H. für Reesen?

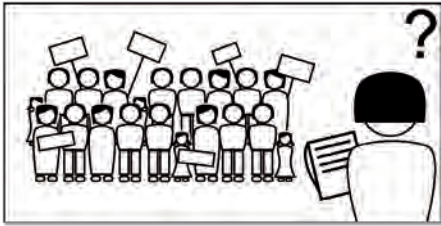
LEIK gGmbH
Lützen Straße 91 | 04177 Leipzig
0341-6028239 | info@leik.de

aufgestellt: Juni 2021

5 von 8

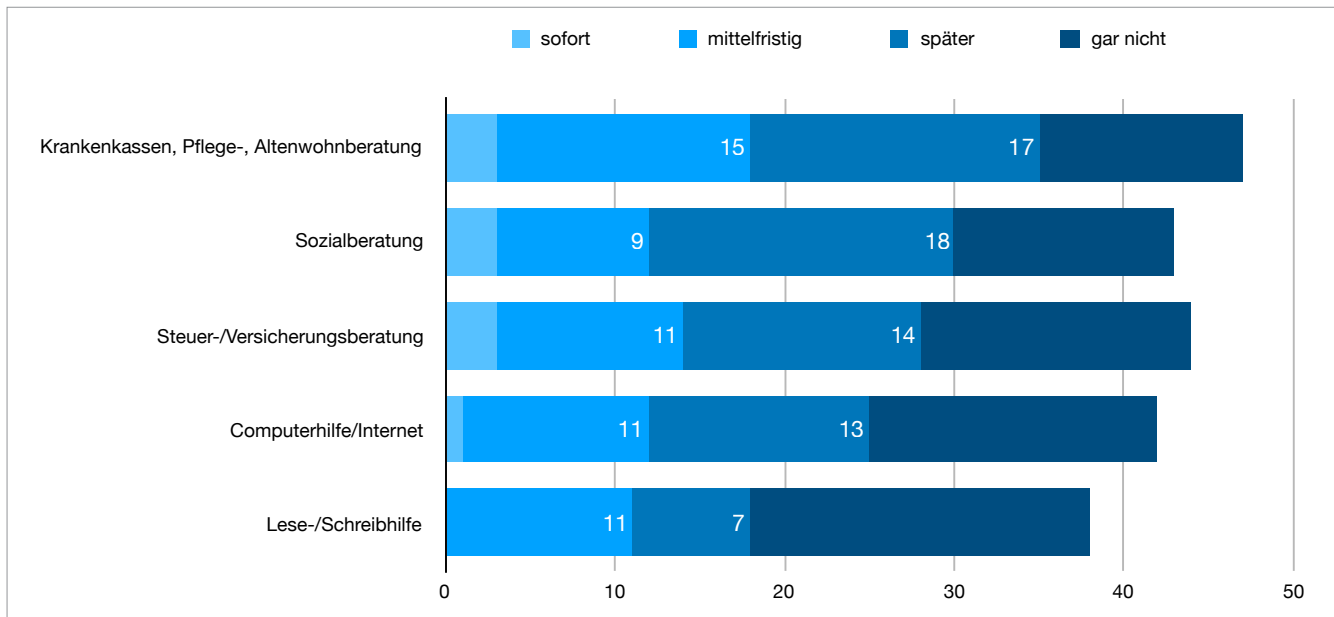
Das alltägliche Leben ist geprägt durch die gegenseitige Hilfe und Unterstützung. Das sogenannte Ehrenamt, Bitte kreuzen Sie folgende, für Sie zutreffende Kriterien an. Bitte ergänzen Sie Ihre Ideen.

Ehrenamt / Gegenseitige Hilfe:	Dies tun Sie bereits bzw. könnten Sie für andere tun / anbieten im m.H.	Diese Hilfe brauchen / bekommen Sie von anderen.	Können Sie in einem Multiplen Haus stattfinden.
Einkaufsdienstleistung - Hilfe			
Gartenservice und Gartenbau			
(Mitarbeiter am/am) Dorfcafé/Café			
Fahrradrepertoire			
(Hobby-)Workshop			
Tierpflege & -betreuung			
Lesen- / Schreibhilfe			
Computerhilfe / Internet			
Sonstiges:			
Veranstaltung			
für Kinder			
für Jugend			
für Erwachsene			
für Senioren			
Kirchengemeinde-Aktivitäten			
Organisation von:			
Stammtisch			
Kinderbetreuung, Spielraum, Mutter-/Kind-Treff			
Familienfeste (priv.)			
Ausstellung / Heimatstube / Dorfmuseum			
Themenmarkt / Dorffest / Veranstaltungen			
Chor			
Sonstiges:			



Was wünschen Sie sich für Reesen? BERATUNG/HILFE

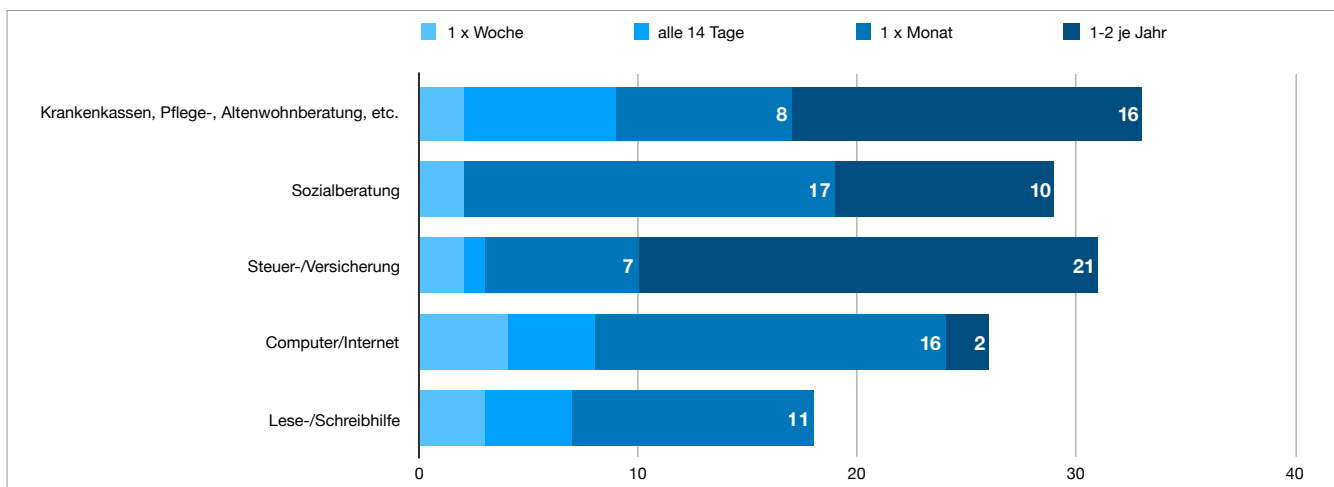
Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Ort?



Ergebnis Bedarfsumfrage „Beratung/Hilfe“ – eigene Darstellung

Die abgefragten Angebote wünschen sich die Befragten eher mittelfristig bis später. Ein Viertel bis ein Drittel der Befragten sieht hier aber augar keinen Bedarf.

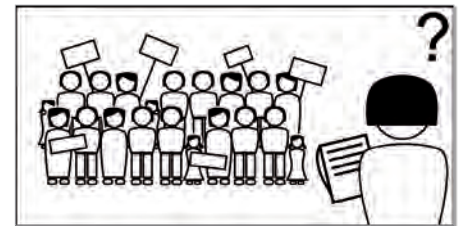
Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?



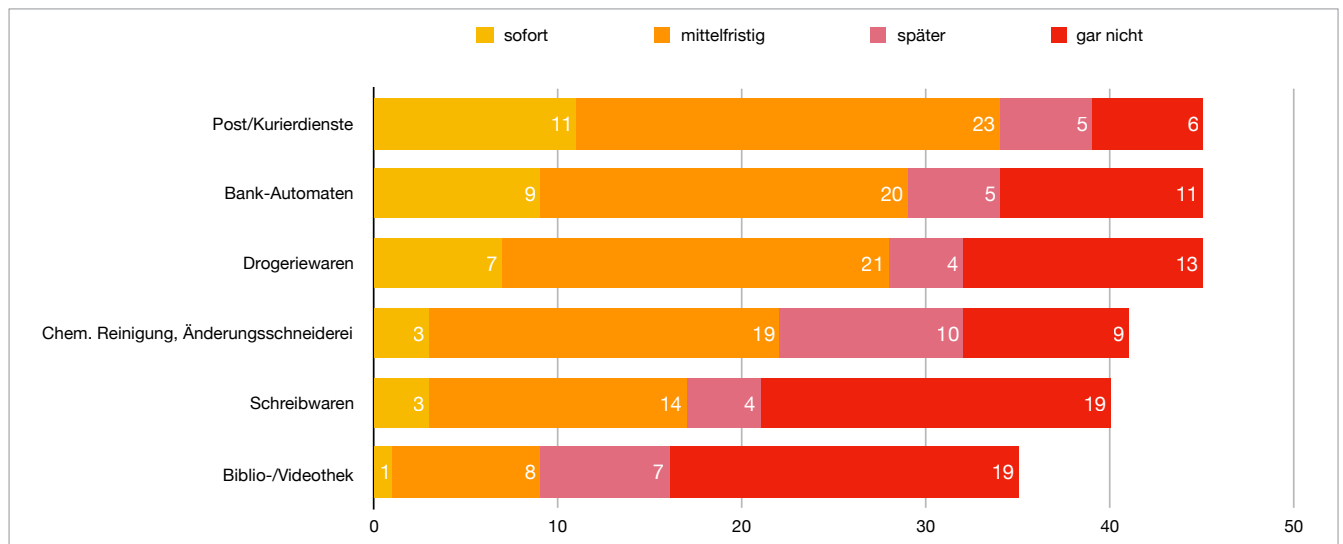
Ergebnis Bedarfsumfrage „Beratung/Hilfe“ – eigene Darstellung

Der überwiegenden Mehrheit der Befragten reicht es aus, wenn diese Angebote höchstens einmal bzw. ein- bis zweimal im Jahr angeboten werden.

Was wünschen Sie sich für Reesen? DIENSTLEISTUNG



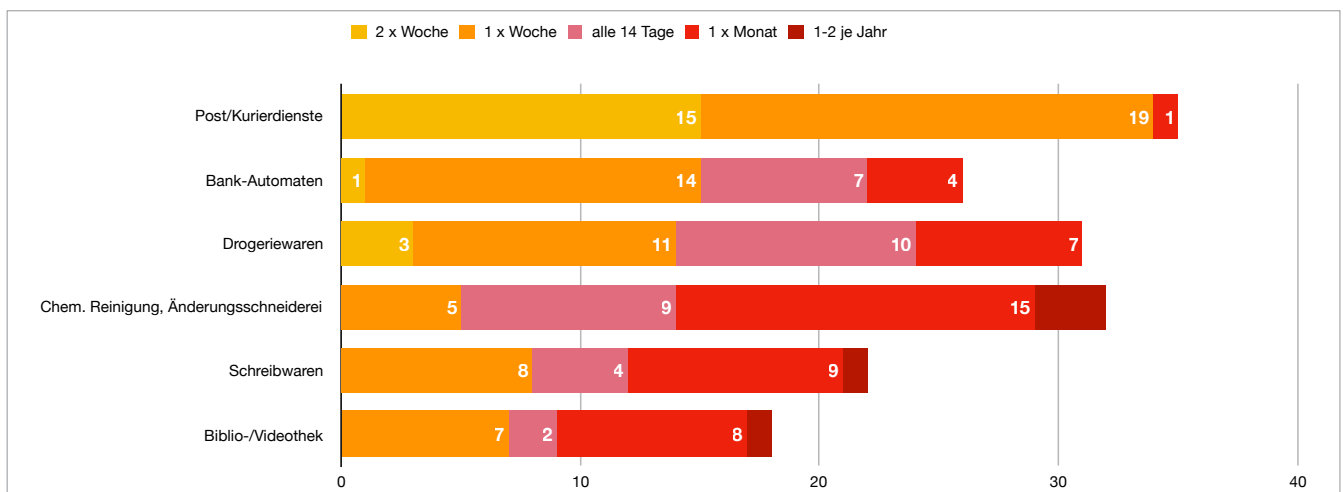
Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Ort?



Ergebnis Bedarfsumfrage „Beratung/Hilfe“ – eigene Darstellung

Über die Hälfte der Befragten wünscht sich vor allem Post- und Kurierdienste, Drogeriewaren und den Bank-Automaten, aber überwiegend erst mittelfristig als Angebot vor Ort.

Wie oft sollte diese Leistung vor Ort angeboten werden?



Ergebnis Bedarfsumfrage „Beratung/Hilfe“ – eigene Darstellung

Post- und Kurierdienste sollten nach Wünschen der Befragten ein- bis zweimal die Woche erfolgen. Für alle anderen abgefragten Angebote wurde die gewünschte Häufigkeit sehr unterschiedlich angegeben, außer für den Bankautomat, dessen Dienste man überwiegend einmal pro Woche bzw. alle 14 Tage in Anspruch nehmen möchte.



Was wünschen Sie sich für Reesen?

RAUM für ...?

Können Sie sich vorstellen, Büroarbeitsplätze im Ort für Heimarbeit zu nutzen?

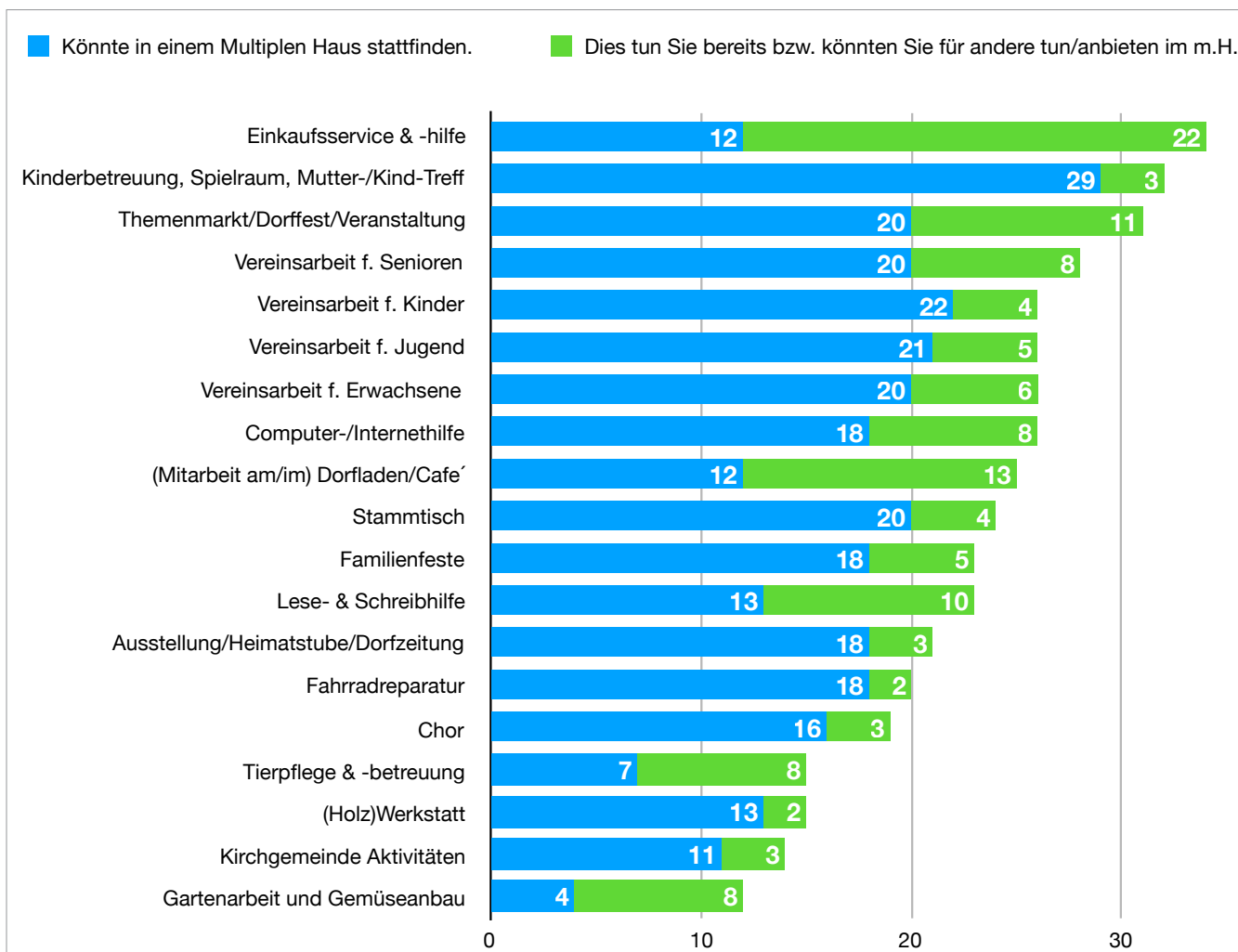
Wie dringend wünschen Sie sich dieses Angebot im Ort?

Hierzu wurden von den Befragten nur wenige Angaben gemacht: insgesamt wünschen sich acht Befragte das Angebot sofort, mittelfristig oder später, 26 brauchen es gar nicht und 24 haben dazu keine Antwort gegeben.

EHRENAMT und GEGENSEITIGE HILFE

Hier sollten die Befragten angeben, welche Unterstützung sie im Ort bereits leisten und ggf. auch in einem Multiplen Haus anbieten könnten oder auch welche Nutzung sie sich in einem Multiplen Haus/Mehrzweckgebäude in Reesen vorstellen können.

Im Ergebnis erkennt man, dass aktuell schon viel Unterstützung als Einkaufshilfe geleistet und dies auch als Angebot für ein Mehrzweckgebäude gesehen wird. Als weitere vorstellbare Nutzung wird von der Hälfte der Befragten Kinderbetreuung bzw. Mutter-/Kind-Treff angegeben. Aber auch Vereinsarbeit und verschiedene Veranstaltungen sind vorstellbar.



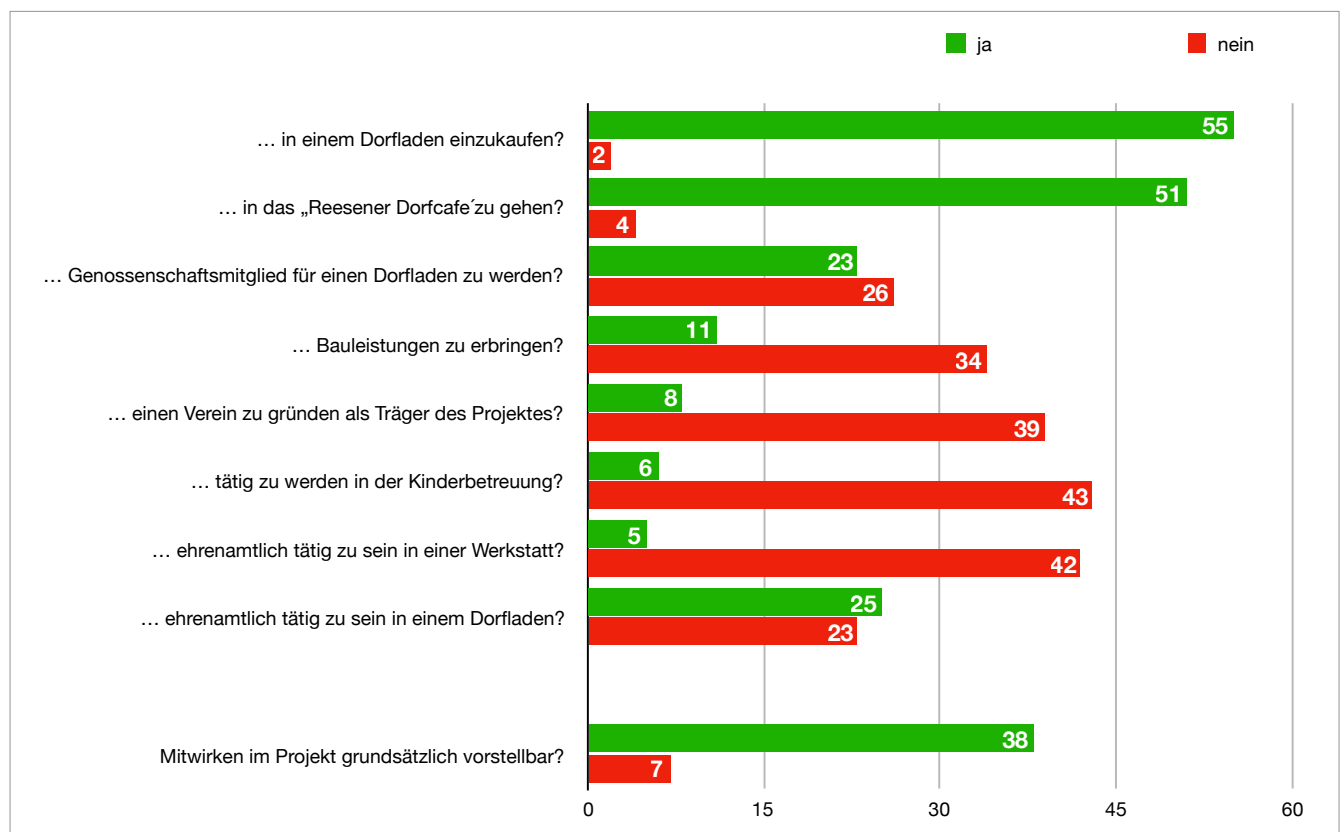
Ein Mehrzweckgebäude für Reesen?

UNTERSTÜTZUNG

Können Sie sich ein Mitwirken im Projekt grundsätzlich vorstellen?

Um noch etwas genauer zu erfahren, ob und auf welche Art und Weise die Befragten sich ein Mitwirken im Projekt EIN MEHRZWECKGEBÄUDE FÜR REESEN vorstellen können, wurde noch etwas spezifischer abgefragt, welche Unterstützung geleistet werden könnte.

Können Sie sich z. B. vorstellen, ...



„Wenn meine Arbeitskraft gebraucht wird, dann bin ich da! (z.B. Schreibarbeiten, oder wenn nötig Reinigungsarbeiten u.s.w.), Kuchen und Torten backen für das Café.“*

Im Ergebnis sind es vor allem die Antworten zur Frage nach dem Dorfladen, die besonders bemerkenswert sind:

Fast alle Befragten (bis auf drei) geben an, dass sie sich vorstellen können, in einem Dorfladen einzukaufen zu gehen, was für eine breite Unterstützung dieser Idee spricht. Auch in ein „Reesener Dorfcafé“ würden fast alle Befragten (bis auf sieben) gehen und immerhin 23 Befragte geben an, dass sie bereit wären auch Genossenschaftsmitglied für einen Dorfladen zu werden bzw. 25 würden sich hier ehrenamtlich engagieren.

Grundsätzlich kann sich die überwiegende Mehrheit – ca. zwei Drittel der Befragten – ein Mitwirken im Projekt vorstellen, unterstützen also insgesamt das Vorhaben, im Ort Räume für Daseinsvorsorge und Nachbarschaft zu aktivieren. Und immerhin acht Befragte würden sogar einen Verein gründen als Träger des Projektes.

Insgesamt bilden die Ergebnisse also ein sehr positives Stimmungsbild der befragten Reesener zu Idee und Vorhaben ab.

„Hilfe bei der Innengestaltung der Räume und bei anfallenden Arbeiten, die ich ausführen kann.“*

„Handwerkliche Zuarbeit beim Umbau (Dorfcafé).“*

*Aussagen aus den Fragebögen, z.T. liegen die Kontaktdaten den Auftraggebern dieser Studie vor.

Ortstermin: 26. August 2021



2.3 Ergebnis der Expertengespräche

Um die Meinung einer möglichst breite Gesellschaftsstruktur einfangen zu können, wurden Telefoninterviews mit jüngeren (unter 25 Jahre) und älteren (über 65 Jahre) BewohnerInnen sowie mit Familien und der Ortschronistin geführt.

Hier nachfolgend die Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Befragung:

Idee für einen Dorfladen/Café

Einen Dorfladen mit angeschlossenem Café können sich alle InterviewpartnerInnen gut für Reesen vorstellen, zwar mit etwas unterschiedlichen Angebotswünschen, aber insgesamt würden alle dort einkaufen gehen bzw. das Café als Treffpunkt nutzen. Für das Café wurde auch der Wunsch nach einem Computer-/Internetangebot geäußert evtl. im Zusammenhang mit Hilfeleistungen, weil nicht alle Reesener zuhause Zugang dafür haben.

Weitere Angebote wie Friseur, Arztprechstunde etc.

Weitere Dienstleistungen wie Friseur oder Physiotherapie wurden eher von den älteren BewohnerInnen nachgefragt, was hinsichtlich einer möglichen Einschränkung der Mobilität im Alter nicht überraschend ist. Von den jüngeren Befragten wurden sich altersentsprechende Angebote gewünscht, wie (Nachmittags-)Angebote für Kinder und Jugendliche (z.B. Hausaufgabenbetreuung, oder verschiedene AGs).

Ein Ort des „zufälligen Treffens“

Besonders erwähnenswert ist, dass sich alle Befragten – egal ob alt oder jung – einen Ort des „zufälligen Treffens“ als Kommunikations-Ort wünschen. Zwar gibt es den Heimatverein und die freiwillige Feuerwehr, Spielenachmittage, Rommé-Clubs und Stammtische, aber alles nur als vereinbarte Treffen mit festen Zeiten. Was Reesen (noch) braucht, ist ein Ort an dem man sich zufällig über den Weg läuft und der dann je nach Bedarf auch zum Verweilen einlädt.

Weitere Themen die in den Gesprächen zur Diskussion standen waren:

- Die Anbindung und Nähe zu Burg, als Nach- und Vorteil zugleich
- Die fehlende Möglichkeit zur Kinderbetreuung
- Der äußerst aktive Heimatverein, der zwar immer auch noch neue Mitglieder gewinnen kann, der aktuell aber auch auf der Suche ist, nach einem neuen tatkräftigen Vorsitz
- Die wenigen Jugendliche, die sich eher nach Burg orientieren, aber zunehmend kleinere Kinder, für die Angebote Sinn machen würden, auch im Hinblick auf eine gesteigerte Attraktivität für neu hinzuziehende Familien.

2.4 Wofür wird in Reesen Raum gebraucht?

Im Anschluss an die Bedarfsabfrage und die Telefoninterviews und gemeinsam mit den Reesener Akteuren wurde ein erstes Raumprogramm entwickelt und folgende Nutzungen (vorerst) festgelegt:

RAUM 1 – LADEN/CAFE

Ein Raum soll als Dorfladen genutzt werden. Hier muss die Entscheidung für die Auswahl des Angebots getroffen werden („nur das Nötigste“, „Nischen-Sortiment“ wie z.B. Regionale, Bio- oder günstige Produkte, Abholung bestellter Produkte, Bestellservice...etc.)

Es wird die Nutzung in Verbindung mit einem Café/Kiosk angestrebt mit einem Möblierungskonzept für Kommunikation und als neuer Treffpunkt für Reesen.

RAUM 2 – MULTIPLE NUTZUNGEN/BEHANDLUNG

Für diesen Raum sind die von über der Hälfte der Befragten sofort bis mittelfristig gewünschten Nutzungen mit höheren hygienischen Anforderungen geplant, wie

1. Arzt(Schwester) Stunde – 1 x pro Woche
2. Sport – 1 x pro Woche
3. Fußpflege – 1 x pro Monat
4. Friseur – 1 x pro Woche
5. Physiotherapie – 1 x pro Woche

Erste potentielle Dienstleister für die o. g. Bedarfe sollten zum geplanten Abschlusstermin bereits eingeladen werden.

RAUM 3 - MULTIPLE NUTZUNGEN/VERANSTALTUNG

Für diesen Raum sind die von den Befragten gewünschten Nutzungen mit niedrigen hygienischen Anforderungen geplant, u.a.

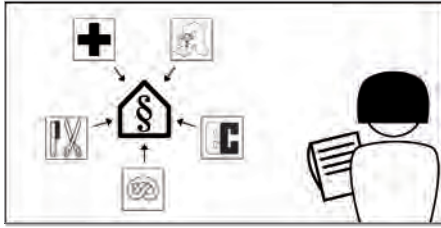
1. Kinderbetreuung
2. Mutter-Kind-Treff
3. Vereinsarbeit
4. Beratungs-Angebote (eher mittelfristig bis später)

Außerdem werden folgende Dienstleistungen von über der Hälfte der Befragten sofort bis mittelfristig gewünscht:

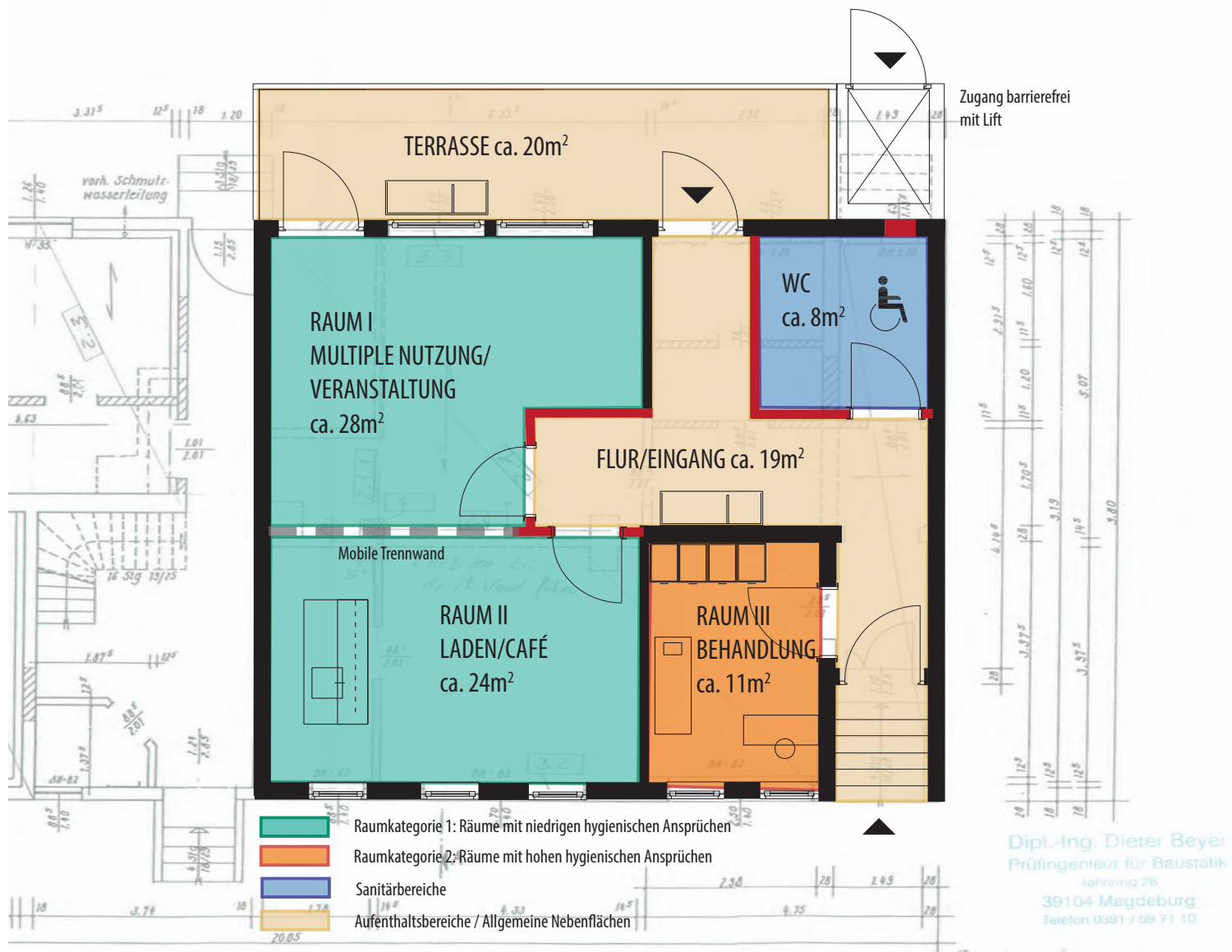
1. Post- und Kurierdienste (siehe auch Laden)
2. Bank-Automaten
3. Drogeriewaren (siehe auch Laden)

Damit stand fest, dass ein zukünftiges „Mehrzweckgebäude“ in Reesen über mindestens drei Räume für Nutzungen mit unterschiedlichen hygienischen Anforderungen verfügen sollte, sowie nach den Vorgaben des Multiplen-Haus-Konzeptes über ein barrierefreies (oder zumindest barrierearmes) WC und einen öffentlichen Zugangsbereich.

In diesem Zusammenhang und zur Orientierung soll an dieser Stelle noch einmal auf die zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses als Mindestforderung (s.a. S.32) hingewiesen werden, die den Auftraggebern sowohl in Form der Publikation „Installieren Multipler Häuser als Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft – Begleitforschung Modellprojekt Am Stettiner Haff, ab S. 237“ vorliegen, als auch im Internet auf der projektbegleitenden Website www.multiples-haus.de online eingesehen werden können.



Nutzungskonzept „Alte Schule m.H.“ in Rees-
sen, Raumkonzept auf Grundlage der Grund-
risse vom Büro für Architektur- und Bauin-
genieurleistungen GmbH Burg



Teil 3 Raumkonzept und Betreibermodelle

Ortstermin: 26. August 2021
05. November 2021

3.1 Kurze Einführung – Das Gebäude

Nachdem sich die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern des Elstermann-Gebäudes, welches durch die Bedarfsumfrage in den Fokus der Bearbeitung gerückt war, als äußerst schwierig herausgestellt hat und ein Verkauf nicht in Aussicht gestellt werden konnte, entschieden die Akteure vor Ort, sich vorerst nicht weiter um den Standort zu bemühen. Im Rahmen der Überlegungen, welche leeren oder wenig genutzten Räume im Ort außerdem vorhanden sind, wurde ein anderes Gebäude zur weiteren Bearbeitung ausgewählt: die „Alten Schule“ in der Dorfstraße 1.

Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils der „Alten Schule“ befinden sich aktuell zwei Räume – ein kleinerer Raum wird zeitweise vom Ortsteilbürgermeister als Gemeindebüro genutzt, der andere größere Raum mit angeschlossener Teeküche, mehrmals im Jahr für Ortschaftsratssitzungen. Das südliche Erdgeschoss wird als Wohnung genutzt. Zwei zusätzliche Wohnungen befinden sich außerdem noch im Obergeschoss. Zum Grundstück gehört auch ein Nebengebäude mit Lagerraum und überdachtem Carport für insgesamt drei Stellplätze. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Gebäude aufgrund der zentralen Lage in der Dorfmitte und in unmittelbarer Nähe zum Pfarrhof sich sehr gut als Multiples Haus anbietet. Auch die direkte Nachbarschaft zum Spielplatz und zum Bolzplatz ist im Hinblick auf eine Nutzung als Mutter-Kind-Treff als besonders positiv zu bewerten. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Burg, was ebenfalls positiv bewertet wird.

Nach einer Gebäudebesichtigung zum dritten Ortstermin und mit den Ergebnissen der Bedarfsumfrage konnte ein erstes Raumkonzept aufgestellt werden.

3.2 Nutzungskonzept „Alte Schule m.H.“ in Reesen

Auf der Grundlage der vorhandenen Raumstruktur und mit dem Ziel einer niedriginvestiven Sanierung wurden folgende bauliche





Alte Schule – Bestehender Höhenunterschied Eingang



Alte Schule – Bestehender Höhenunterschied Hintereingang (Wohnungen)



Alte Schule – Raum 1, aktuelle Nutzung: Büro des Ortsteilbürgermeisters



Alte Schule – Raum 2, aktuelle Nutzung: Veranstaltungen wie Ortschaftsratssitzungen

Überlegungen festgehalten bzw. vorgeschlagen:

Das Gebäude ist in einem sehr guten baulichen Zustand, so dass ausnahmslos für die angedachten (neuen) Nutzungen einige Umbauten nötig sind. Die größte Herausforderung liegt in der Herstellung eines barrierearmen bzw. barrierefreien Zugangs. Aufgrund des großen Höhenunterschieds schlagen die Verfasser anstatt einer Rampe den Zugang über einen Außenlift an der an der Rückseite des Gebäudes vor. Aufgrund der großzügigen Außenfläche auf der Rückseite des Gebäudes wird außerdem der Anbau einer Terrasse empfohlen, die – im besten Fall – überdacht als großzügiger Zugang zum Gebäude aber auch dem Café und/oder bei Veranstaltungen als Aufenthaltsfläche dienen könnte.

Die bestehende Toilettenanlage sollte zu einem barrierefreien WC umgebaut werden, welches dann unisex sein könnte.

Das ehemalige Büro des Ortsteilbürgermeister könnte in seiner Kubatur so erhalten bleiben. Um den Raum für Behandlungen nutzen zu können, müsste dieser lediglich als Raum der Raumkategorie 2 (s.a. Zehn Regeln, S. 32) hergerichtet und mit abschließbaren Schränken versehen werden.

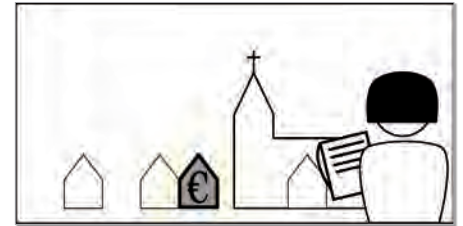
Für den großen Veranstaltungsraum wird eine mobile Trennwand vorgeschlagen, so dass ein Raum als Laden bei Bedarf abgetrennt und separat von einem zweiten Raum (der Raumkategorie 1, s.a. Zehn Regeln, S. 32) für z.B. Mutter-Kind-, Vereinstreffen o. Ä.. genutzt werden könnte.

In den einzelnen Räumen sehen die Verfasser die einzelnen Elemente aus dem modularen Möbelsystem m.H. vor (siehe dazu auch S. 30/31): die (Klön-)Bänke m.H. auf der Terrasse und im Flur, verschiedene Module des Schrank m.H. im Behandlungsraum und die Theke m.H. in Raum II, der als Laden/Café genutzt werden soll.

So könnte in relativ kurzer Zeit und mit wenigen Mitteln die „Alte Schule m.H.“ als Multiples Haus und potentiellen Dienstleistern ein professioneller Arbeitsraum bzw. NutzerInnen ein flexibler Raum mit angeschlossenem Café sowie ein Dorfladen in Reesen zur Verfügung gestellt werden.

3.3 Grobkostenschätzung

Auf Grundlage der Baukosten der **Alten Schule m.H. in Böhlitz**, Gemeinde Thallwitz, Landkreis Leipzig, Sachsen (Komplettsanierung des Gebäudes inkl. Dachsanierung und Teilnutzung von 50% als Multiples Haus, von November 2016) und der Kostenschätzung für den Umbau des ehemaligen Landwarenhauses in der Gemeinde Rackwitz, Landkreis Nordsachsen, Sachsen zum „**Landwarenhaus m.H.**“ (Teilsanierung des Gebäudes und Teilnutzung von 30% als Multiples Haus von Februar 2020) wurde ein Kostenansatz für Reesen aufgestellt:



mH Reesen	Kostengruppe	Beschreibung	EURO
	KG 300	Ausbau Innen+Außen: Umbau und Neubau	50.000 €
	KG 400	Sanitär + Heizung: Umbau und WC neu	30.000 €
	KG 500	Außenanlagen: Terrasse und Lift neu	30.000 €
	KG 600	Möbel: neu	30.000 €
SUMME:			140.000 €
		aufgestellt LEIK gGmbH, Nov. 2021	

Hinsichtlich unseres aktuellen Kenntnisstandes würden wir einen Kostenansatz von ca. 1250 EUR/qm empfehlen. Dieser ergibt sich aus einer Indexsteigerung von 2016 zu heute von ca. 27% und vor allem auch durch den Kostenfaktor „Herstellung der Barrierefreiheit des Gebäudes im Außenbereich“.



„Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“, ab Seite 70

3.4 Betreibermodell(e) Dorfladen Reesen-Bürgerladen eG

Nachfolgend die Ausführungen von Rechtsanwalt Peter Sterzing zu möglichen Betreibermodellen für einen Dorfladen in Reesen.

Hinweis:

Peter Sterzing bezieht sich dabei u.a. auf eine Gegenüberstellung der Modelle Eingetragener Verein (e. V.) und Genossenschaft (eG), die das LEIK Team bereits im ersten Forschungsbericht zum Multiplen Haus (vollständiger Titel und Seitenangabe siehe Randleiste) dargestellt hat. Die Publikation liegt den Auftraggebern dieser Studie vor bzw. steht sie auch im Internet über den Fraunhofer IRB Verlag als kostenloser Download zur Verfügung.

Rechtsanwalt Sterzing

Seite 1 von 2

Dorfladen Reesen - Bürgerladen eG

Das Thema des Ortstermins in Reesen bei Burg am 26.08.2021 war die Idee ein Mehrzweckgebäude einzurichten, in dem einen Dorfladen, ein Café, ggfs. eine Tagesbetreuung kombiniert mit temporären Nutzungen wie Arzt/Friseur/Physiotherapie, etc. kommt, die täglich wechseln (können).

Der Dorfladen soll die derzeitigen mobilen Angebote an Lebensmitteln ersetzen bzw. ergänzen und ein lebendiger Ort der Kommunikation und des Austauschs der Bürger geschaffen werden.

Um die Integration der Bürger in das Projekt zu erreichen bzw. zu fördern, ist der Betrieb des Gebäudes, eigentlich des Ladens, als Genossenschaft bzw. als Verein geplant. Hierbei gilt es aufgrund das richtige Modell für den Betrieb herauszuarbeiten.

Die Ideengeber aus Reesen haben drei verschiedene in Frage kommende Standorte, also Immobilien, geprüft. Im Ortstermin am 26.08.2021 wurde ausschließlich einer der drei in Frage kommenden Standorte diskutiert, das „Elstermann“. Zum einen war dieses Gebäude in der Vergangenheit eine zentrale Schnittstelle der Bürger Reeses und zum anderen steht das Gebäude leer.

Die Problematik an diesem Standort wurde dahingehend dargestellt, dass das Grundstück im Eigentum einer Erbengemeinschaft steht. Einzige Kontaktperson zur Erbengemeinschaft ist ein Verwandter der Erben im Ort Reesen. Die Erbengemeinschaft hatte bislang keinerlei Aktivitäten hinsichtlich der Immobilie entfaltet. Die Gebäude stehen leer, sie sind nach sachverständiger Einschätzung abrisswürdig bzw. stark sanierungsbedürftig, das Grundstück ist verwildert.

Das konkrete Konzept des Gebäudes und seiner einzelnen Nutzungen sowie der daraus abgeleiteten baulichen Umsetzung steht noch nicht fest. Dies ist jedoch für die Überlegung der Trägerschaft um einen „Bürgerladen“ zu betreiben, auch nicht erforderlich.

Als juristisch mögliche Modelle der Einbeziehung möglichst vieler Personen, um auch die persönliche Bindung des Einzelnen an die Idee zu fördern sind zum einen der eingetragene Verein oder die eingetragene Genossenschaft.

Beide Zusammenschlüsse von Personen haben unterschiedliche formelle und materielle Voraussetzungen, unterschiedliche Anforderungen im laufenden Betrieb und es gibt differenzierte Haftungsthemen.

Eine konkrete Gegenüberstellung aller Gemeinsamkeiten und Unterschiede ist an dieser Stelle nicht angezeigt. Hierzu wird auf die bereits vorhandene Studie zum Konzept Multiples Haus der LEIK gGmbH (bzw. RB Architekten, ab Seite 73) verwiesen.

Bereits ohne auf alle konkreten Unterschiede bzw. Gemeinsamkeiten einzugehen kann man sagen, dass die Genossenschaft für den Betrieb eines wirtschaftlich tätigen Unternehmens, und als solches ist der Hofladen bzw. das Multifunktionsgebäude zu verstehen, das geeignetere ist.

Während der Verein nur ideelle, d.h. nicht wirtschaftliche Zwecke verfolgen darf, kann die Genossenschaft sowohl der wirtschaftlichen Förderung der Mitglieder dienen, als auch der Förderung der sozialen und kulturellen Belange der Mitglieder. Damit steht die Genossenschaft auch für solche Zwecke zur Verfügung, für die der Verein nicht in Betracht kommt.

Rechtsanwalt Sterzing

Seite 2 von 2

Sofern der Verein versucht, in Geschäftsbeziehung zu seinen Mitgliedern zu treten, ist der ideelle Vereinszweck gefährdet. Sofern der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb zur Stützung des ideellen Hauptzwecks dient, wird dies als Nebenzweckprivileg des Idealvereins toleriert, zum Beispiel die Vereinsgaststätte bei Sportvereinen.

Genossenschaften sind besondere Unternehmen: Sie haben nicht das Ziel, möglichst hohe Gewinne zu erzielen, sondern das Beste für ihre Mitglieder zu erreichen.

Die eingetragene Genossenschaft ist – unabhängig von der Verfolgung weitergehender Ziele – ein wirtschaftliches Unternehmen und kann von mindestens drei Mitgliedern gegründet werden. Sie wird geprägt durch die Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, d.h. sie ist demokratisch und selbstorganisiert.

Selbsthilfe bedeutet, dass sich mit Hilfe einer Genossenschaft einzelne juristische bzw. natürliche Personen mit ähnlich gelagerten wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Interessen zusammenschließen, um ihre Kräfte zu bündeln und gemeinsam Aufgaben zu bewältigen, die der Einzelne nicht erfüllen könnte. Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bedeuten, dass jede Genossenschaft autonom ist, d.h., von sich selbst verwaltet wird und für ihr Handeln auch selbst verantwortlich ist.

Das Genossenschaftsgesetz schreibt vor, wie die Organe einer Genossenschaft zu besetzen sind. Eine externe Einflussnahme durch Fremde ist ausgeschlossen. Jede Genossenschaft muss einem Verband, dem das Prüfungsrecht verliehen wurde, angehören. Dieser prüft sowohl das Gründungsvorhaben im Interesse der Mitglieder und Gläubiger sowie die wirtschaftliche Entwicklung in regelmäßigen Zeitabständen. Er berät seine Mitglieds-genossenschaften umfassend in betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Fragen. Genossenschaftliche Unternehmen werden durch die genossenschaftlichen Regionalverbände aktiv unterstützt und können ihre Leistungen nutzen.

Die Gründung einer Genossenschaft setzt eine Konzeption, einen Businessplan und einen rechtlichen Rahmen (Satzung) sowie die Anmeldung im Genossenschaftsregister voraus.

Zuzugeben ist damit, dass die Genossenschaft bei der Gründung und auch im laufenden Betrieb einen höheren Aufwand, teils finanziell, teils formell hat (z.B. muss der Jahresabschluss im Bundesanzeiger veröffentlicht werden).

Allerdings ist auch die Haftungsfrage, die bei dem Betrieb einer wirtschaftlichen Einheit stets eine Rolle spielt, in der Rechtsform der Genossenschaft für die Mitglieder und die Organe rechtlich besser zu handhaben, als beim eingetragenen Verein.

Hinsichtlich der Erbengemeinschaft ist es empfehlenswert, Kontakt mit dem Erben und soweit diese nicht bekannt sind oder die Kontaktmöglichkeiten fehlen, beim Verwandten der Erben um Vermittlung zu ersuchen.

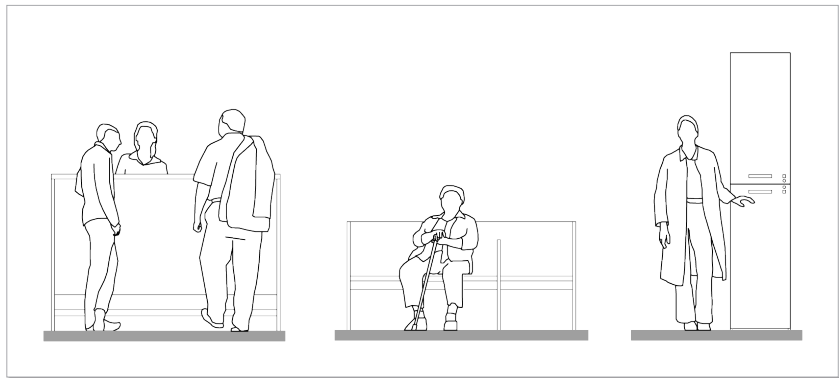
Es sollte ausgearbeitet werden, dass das Eigentum an einem Grundstück auch Verpflichtungen mit sich bringt. Insbesondere könnte hier darauf verwiesen werden, dass kostenintensive Massnahmen der Sicherung des Grundstücks aufgrund des baulichen Zustandes und der Tatsache, dass Unbefugte (auch Kinder) ohne Mühe auf das Grundstück gelangen können und somit Gefahren für Leib und Leben bestehen.

Es sollte - soweit möglich - ein aktueller Grundbuchauszug eingeholt werden, um die Belastungen der Abt. II und III einsehen zu können. Sollten Belastungen in den Abteilungen eingetragen sein, könnte darin unter Umständen ein weiterer guter Grund liegen, das Grundstück zu veräußern. Nämlich um die Belastung loszuwerden.

Nach aktuellem Kenntnisstand handelt es sich um lediglich zwei Erben. Damit die wäre der Erwerb im Rahmen eines Grundstückkaufvertrages mit der Zustimmung beider Erben ohne weiteres möglich. Diese sollte sich bei entsprechenden Verhandlungen bzw. Verhandlungsgeschick auch erreichen lassen.

GGfs. könnte bzw. sollte auch Kontakt mit den Gläubigern der in Abt. III eingetragenen Belastungen aufgenommen werden. Diesem ein Angebot zur Ablösung gemacht werden, entweder um die eigenen Ankaufbemühungen zu unterstreichen und zum anderen steht zu erwarten, dass ein Gläubiger sich mit einem Bruchteil der gesicherten Forderung zufrieden stellen lässt, was den Erwerb wirtschaftlicher gestaltet.

Alle entsprechenden Verträge bedürfen der notariellen Form.



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

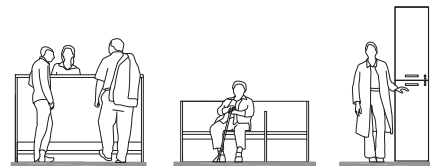
Multiples Haus -
Standardmöbel

Grundausrüstung	Tresen Klönbank Schranksystem Modul 1 - Büroschrank
Sonderausstattung	Schranksystem Modul 2 - Garderobenschrank + Behandlungs- liege Schranksystem Modul 3 - Arztschrank Schranksystem Modul 4 - Friseurschrank

Ausstattungsvarianten:



Grundausrüstung



+ Modul 2

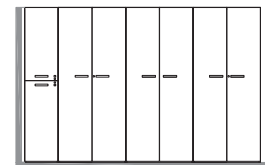


Quelle: *

+ Modul 3



Quelle: **



+ Modul 4

Quellen:
 * www.amazon.de/Luxus-Massagefisch-Massagefische-Massagebank-Zonen/tp/B009L3ZVW0/ref=pep_d_m_ibs_k_5 (14.06.2013)
 ** www.zinc-cells.de/?p=4076 (14.06.2013)

Planer
 Feng Shui Praxis
 Antje Flämig
 Dipl.-Ing. Arch.
 L.-Hermann-Str. 5
 01277 Dresden
 0351-3144833
 0174 2171970
 a.flamig@fengshui-praxis.com

Bezeichnung
 Multiples Hauses - Standardmöbel

Sammlung
 Möbelübersicht

M 1:50
 420 x 287

Teil 4 Qualitätssicherung und Management

Das Nutzungspaket Multiples Haus

Die hier vorgelegte Machbarkeitsstudie hat untersucht, in welchem Maß ein Multiples Haus und die Visionen seitens der Auftraggeber für ein Mehrzweckgebäude m.H. ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Konzept für Daseinsvorsorge und Nachbarschaft für den Ort Reesen sein kann und ob solch ein Vorhaben von den Reesener gewünscht ist. Bevor die abschließende Zusammenfassung der Studienergebnisse folgt, soll hier noch das Nutzungspaket Multiples Haus vorgestellt werden:

Sollten die Reesener sich dazu entschließen: „Ja, wir wollen ein Multiples Haus“, empfehlen die Verfasser den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung, die in erster Linie der Qualitätssicherung, der Aufnahme in das überregionale Netzwerk und der Bekanntmachung der Ergebnisse dient. Im Rahmen dieser Vereinbarung versichern sich die beiden Kooperationspartner ihre gegenseitige Unterstützung. Außerdem wird die Einhaltung der „10 Regeln Multiples Haus“ (s. a. S. 32) zugesichert. Bei erfolgreicher Prüfung der Einhaltung der Qualitätsmerkmale erfolgt die Zertifizierung und Übergabe der Marke „Multiples Haus“. Zur Kooperationsvereinbarung gehört zusätzlich das Nutzungspaket. Das Nutzungspaket beinhaltet eigentlich folgende Bausteine:

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

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.“ (s. a. linke Seite) unterstützt nicht nur den Wiedererkennungswert und die Kommunikation sondern garantiert eine grundlegende und praktische Grundausstattung aller Häuser, welche die wechselnde Nutzung ermöglicht und die Räume für potentielle Dienstleister attraktiv macht.¹

Tochterwebsite

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

1

Auszug aus:

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



Schrank m.H. im Multiplen Haus in Böhlitz



Bank m.H. im Multiplen Haus in Böhlitz



Theke m.H. im Multiplen Haus in Böhlitz

*)bereits im Auftrag der Machbarkeitsstudie enthalten



Beispiel-Tochterwebsite: www.multiples-haus-ummendorf.de für das Pfarrhaus m.H. in der Gemeinde Ummendorf, Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt

Hier ist bereits mit Start des Machbarkeitsstudie auch das Vorhaben in Reesen veröffentlicht worden.

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

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



Zehn Regeln für die Installation eines Multiplen Hauses (Mindestanforderungen)

1. Öffentlicher Zugangsbereich mit „Bank m.H.“
2. Öffentliches **barrierearmes WC**
3. Ein abschließbarer Raum mit „Theke m.H.“ = Raumkategorie 1: flexible Nutzung bzw. geringe hygienische Anforderung (Gastronomie, etc.)
4. Ein abschließbarer Raum mit „Schranksystem m.H.“ = Raumkategorie 2: feste Nutzung bzw. hohe hygienische Anforderung (Gesundheitswesen, etc.)
5. Räume erfordern eine Zuweisung zu einer der beiden Raumkategorien 1 oder 2
6. **Elektronische Zugangskontrolle** für den Nutzungswechsel in abschliessbaren Räumen
7. **Elektrische Heizungsanlage** für den Nutzungswechsel in abschliessbaren Räumen
8. „Hot-Spot“: W-LAN = Internet-Anschluß mit Flatrate
9. Dreiteiliges **Informationssystem am Haus**: Name des Hauses, Logo Multiples Haus, Schaukasten „Dorfbewohner + Dorfbesucher“
10. **Kommunikation und Veröffentlichung mit Namenszusatz „m.H.“+Logo Multiples Haus = www.multiples-haus.de**

Teil 5 Abschließende Zusammenfassung Ein Multiples Haus für Reesen?

Zum Abschluss und als Ergebnis der Machbarkeitsstudie für ein Mehrzweckgebäude m.H. in Reesen lässt sich Folgendes zusammenfassen:

Wenn sich wie hier in Reesen ein engagierter Heimatverein, der Orts- teilbürgermeister und weitere aktive BewohnerInnen zusammenfinden und überlegen, wie sie ihren Ort zukunftsfähig machen können und daraufhin aktiv nach passenden Konzepten auf die Suche gehen, ist das mehr als ein guter Start. Denn die Basis für die nachhaltige Installation von Multiplen Häusern sind neben vorhandenen (Leer-)Räumen die BetreiberInnen und NutzerInnen.

Und auch wenn die Erwartungen der Akteure vor Ort im Hinblick auf die Beteiligung an der Bedarfsumfrage nicht ganz erfüllt werden konnten, so kann das Ergebnis als erstes Stimmungsbild positiv gewertet werden:

Viele Reesener wünschen sich die Etablierung von weiteren Angeboten für Daseinsvorsorge und Nachbarschaft im Ort – und nicht wenige sind bereit dies auch aktiv zu unterstützen!

Anhand der hier vorliegenden Dokumentation sind alle Untersuchungen, Ergebnisse und Abläufe aufgezeigt und für weitere Vorhaben und ein weiteres Vorgehen nachvollziehbar dargestellt.

Information und Kommunikation

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

Eine erste kurze Vorstellung des Multiplen-Haus Konzeptes und des Vorhabens insgesamt erfolgte in Reesen im Rahmen der Bedarfsumfrage. Von Anfang war aber auch geplant, die Ergebnisse und das Vorhaben bei einer Einwohnerversammlung nochmals zur Diskussion zu stellen. Aufgrund der Entwicklungen in der Corona-Pandemie konnte dieser Termin jedoch nicht stattfinden. Stattdessen wurde entschieden die Publikation in erhöhter Stückzahl drucken zu lassen, sodass diese an eine größere Anzahl von Haushalten in Reesen verteilt werden kann. Der Publikation wird ein kurzer Fragebogen beigelegt, mit der Bitte um Anmerkungen, Ideen und Bewertung der hier dargestellten Ergebnisse.

Moderation und Hilfsmittel

Nach Gebäudebegehung und Anlaufberatung standen die fachliche Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Bürgerbefragung im Fokus der Projektbearbeitung. Hier wurden auch die verschiedenen Nutzungsüberlegungen der regionalen Akteure im Vorfeld der Studie zur Diskussion gestellt. Der Bewertung der zur Auswahl stehenden Gebäude nach Ortslage, Eigentumsverhältnissen, Größe und Bauzustand wurden die mH-Kriterienkataloge und der mH-Gebäudepass zugrunde gelegt.

EINLADUNG – Bürgerversammlung

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Reesener, vom Heimatverein Reesen e.V. ist das Leipziger Institut für Kommunikation gGmbH – kurz LEIK – damit beauftragt worden, eine Machbarkeitsstudie für ein „Mehrzweckgebäude m.H. in Reesen“ durchzuführen.

Geplant ist, in Reesen u.a. einen kleinen Dorladen mit angeschlossenem Café für Daseinsvorsorge und Kommunikation und temporäre Nutzungen wie Arztprechstunde, Fuß- lege, Friseur und Physiotherapie einzurichten.

Ihre Meinung ist gefragt!
Um Ihnen die Ergebnisse der Bedarfsumfrage vorzustellen und mit Ihnen die Möglichkeiten für ein Multiples Haus (m.H.) in Reesen zu diskutieren, laden wir Sie hiermit ganz herzlich ein

am Donnerstag, den 18.11.2021 um 17:30 Uhr
in das Gasthaus „Zur Mühle – Alte Scheune“, Gütterweg, Reesen.

Wir hoffen, dass Sie persönlich kommen können und freuen uns über einen regen Austausch!

Mit freundlichen Grüßen
Hildegard Uhdn (Heimatverein Reesen e.V.), Otto Voigt (Ortsbürgermeister Reesen) und Lena Dreesmann (LEIK gGmbH)

Was ist ein Multiples Haus?
Multiple Häuser sind Mehrfunktionshäuser: die Nutzungen in einem Multiplen Haus können 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... (Auszug Konzept Multiples Haus von LEIK gGmbH)

Fördermittel und Finanzierungsmodelle

Im Rahmen der Konzeptentwicklung Multipler Häuser werden grundsätzlich begleitend die finanztechnischen Mittel zur realen Umsetzung vor Ort geprüft. Auf dieser Diskussionsgrundlage basiert auch die hier vorgelegte 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 allgemein verständlich zusammen, stellt sie vergleichbaren Mietangeboten in der Region gegenüber und bewertet die Wirtschaftlichkeit eines möglichen Multiplen Hauses in Reesen.

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. In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, die betreffenden Akteure vor Ort von Anfang an einzuladen, sich zum Vorhaben zu äußern.

Empfohlene nächste Schritte und Ausblick

Anhand der erwarteten Rückmeldungen auf die Studienergebnisse wird den Akteuren vor Ort noch einmal gespiegelt, welche Zustimmung ihr Vorhaben unter den Reesener hat, was im besten Fall eine Hilfestellung für die Entscheidung zum weiteren Vorgehen sein kann.

Aus Sicht der Verfasser dieser Studie sind alle Kriterien erfüllt, um in die nächste Phase zur Aktivierung eines Multiplen Hauses einzutreten.

Dazu werden folgende kurzfristige Handlungsschritte empfohlen:

Von der Stadt Burg müsste die Zustimmung zur Umnutzung eingeholt werden.

Die Rahmenbedingungen für einen Dorfladen müssten weiter geschärft und eine feste Akteursgruppe gefunden werden, die sich als Genossenschaft zusammenschließt und sich als Betreiber eines solchen Ladens bekennt.

Potentielle Dienstleister für die nachgefragten Bedarfe müssten zielgerichtet angesprochen und über die Möglichkeiten ihre Leistungen in einem „Multifunktionsraum“ anzubieten, informiert werden. Als Gesprächsgrundlage könnten das Nutzungskonzept und die Wirtschaftlichkeitsprognose dienen.

Abschließend soll besonders die gute Zusammenarbeit zwischen den Projektbeteiligten, welche von Anfang an ausgesprochen konstruktiv und zielorientiert war, hervorgehoben werden.

Nun liegt es in der Hand der Reesener, an dieser Idee festzuhalten und aktiv zu werden. Hier kann die vorliegende Studie eine konkrete Entscheidungshilfe für das nächste Vorgehen sein – die Chancen für eine erfolgreichen Aktivierung der „Alte Schule m.H.“ stehen jedenfalls gut!

Anhang

Wirtschaftlichkeitsprognose für ein Multiples Haus in Reesen

Wirtschaftlichkeitsprognose

für ein Multiples Haus (m. H.)
in Burg (bei Magdeburg) im Ortsteil Reesen (Landkreis Jerichower Land)

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

Planungsstand: 25. November 2021

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 einerseits in Abhängigkeit von der eigenen Kostenstruktur und dem daraus folgenden Preisdruck. Andererseits müssen sowohl Konkurrenzangebote als auch die Preisbereitschaft bei den potentiell Nutzenden eruiert werden.

Die hier vorliegende Wirtschaftlichkeitsprognose dient als erste Hilfestellung für eine **kostenbasierende Preisfindung** in Bezug auf künftige Entgelte je Nutzerstunde. Anhand des Planungsstandes vom 09. November 2021 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 Burg (OT Reesen) ein **markttattraktives Angebot** darstellen kann.

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 der geplanten Räume 1 und 3 sowie zwei alternativen Lösungsansätzen im Umgang mit der Gemeinschaftsfläche. Die **Einnahmesituationen** und die Effekte von **Preisveränderungen** werden 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 Burg (OT Reesen)*

Nutzfläche	
Gesamtfläche	90,00 qm (innen) + 20 qm (außen)
• Davon Gemeinschaftsfläche (WC & Flur)	27,00 qm (innen)
Raumflächen	63,00 qm = 28,00 qm (R 01 - Veranstaltung), 24,00 qm (R 02 - Laden) und 11,00 qm (R 03 - Behandlung)
• Relationaler Anteil Raumflächen	Raum 1 (Veranstaltungen) = 44% Raum 2 (Laden) = 38% Raum 3 (Behandlung) = 18%
• Durchschnittliche Nutzerstunde (rechnerisches Hilfskonstrukt)	30,00 qm (innen) = 21,00 qm Eigenfläche und 9,00 qm Gemeinschaftsfläche

Auslastungskapazität	
Raum	12 Nutzerstunden (NST.) täglich und 20 Werktage im Monat
Stunden-Kapazität je Raum (Monat)	240 NST. (= Vollausslastung)
Nutzungseinheit (NE)	4 NST.
Gesamtkapazität multiples Haus (Monat)	720 NST. (= Vollausslastung)

Annahmen & Berechnungsweise

Im Sinne einer **konservativen Kalkulation** wird stets von einem **worst case- Szenario** ausgegangen. Deswegen werden alle Kostenpunkte möglichst hoch angesetzt, die Kostenend- bzw. Kostenzwischenergebnisse stets aufgerundet. Bei abschreibungsfähigen Objekten ist 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.

Referenzwerte

Zum Einordnen und Vergleichen der errechneten Ergebnisse, bedarf es eines Referenzwertes. Die Städte und Gemeinden sind von Rechts wegen angehalten, aber nicht verpflichtet, einen lokalen Mietspiegel zu erstellen (BGB § 558c, Abs. 4). Im Falle der Gemeinde Burg liegt ein solcher Mietspiegel nicht vor. Als alternative Hilfsgröße dienen zum Einen aktuelle Immobilienangebote¹ in der Gemeinde. Je nach Lage, Ausstattung und energetischem Zustand, besteht hier eine Preisspanne

von **ca. 5,00 € - 10,00 €** je Quadratmeter für Büroräume (kalt).

Die deutliche Mehrzahl der Angebote bewegen sich dabei im niedrigen Preisspektrum

von **ca. 5,00 € - 6,00 €** je Quadratmeter für Büroräume (kalt).

In Ermangelung fundiert generierter Daten vor Ort, werden zudem die Ergebnisse einer 2019er-Studie der IHK Halle (Saale) für den angrenzenden Landkreis Anhalt-Bitterfeld hinzugezogen². Hiernach bewegen sich die monatlichen Quadratmeterpreise (ohne Betriebskosten) im Nachbar-Landkreis näherungsweise im Spektrum

von **2,00 € bis 12,50 €** für Büroräume (Mittelwert: 5,48 €)

bzw.

von **1,82 € bis 14,00 €** im Einzelhandel (Mittelwert: 6,19 €).

Auf Grund der jüngeren Tendenzen auf dem Immobilienmarkt, sollte allerdings mittlerweile von einem höheren Preisniveau ausgegangen werden. Wie in Kapitel 3.1.3. ausführlicher dargelegt, lassen sich die im Folgenden errechneten und notwendigen Nutzungsentgelte inhaltlich nicht direkt mit diesen Referenzgrößen vergleichen.

1 https://www.immobilienscout24.de/gewerbe-flaechen/de/sachsen-anhalt/jerichower-land-kreis/burg/buero-mieten/polygon/aWZpZ0Ftb2h+SHF4QWpEY3VBfk5rbkf8WHFkQXxhQF94QHBPQGlpQHBvQF9ZdHNAd0d2dUB6R3Z1QGRZCnNAbGlabm9AYHhAbmlAbmRBemFAZm5BfH+dEF8TmP4QWpEanhBa0R+dEF9TmZuQX1YbmRB2FAYHhAb2labGlab29AZFlzc0B6R3d1QHdHd3VAX1l1c0BpaUBxb0BfeEBxaUBxZEF9YUBrbkF9WGN1QV9PcXhBa0Q=

2 <https://www.halle.ihk.de/servicemarken/ihk-regional/region-gd/orientierungsrahmen-fuer-gewerbemieten-2019-4496752>

1. Aufstellung der Gesamtbaukosten

Die Aufstellung beruht auf einer vorläufigen Berechnung³:

Kostengruppen	Nettobetrag	MwSt. (19%)	Bruttobetrag
300 Baustelleneinrichtung, Roh-, Rück- & Ausbau	50.000,00 €	9.500,00 €	59.500,00 €
400 Haustechnische Anlagen	30.000,00 €	5.700,00 €	35.700,00 €
500 Außenanlage	30.000,00 €	5.700,00 €	35.700,00 €
600 Ausstattung ⁴	30.000,00 €	5.700,00 €	35.700,00 €
Gesamtbeträge	140.000,00 €	26.600,00 €	166.600,00 €

2. Finanzierungsplan

Eine externe Förderung von bis zu 80 Prozent der Gesamtsumme (brutto) soll über eine LEADER-Förderung finanziert werden. Die verbleibenden 20 Prozent der Finanzierung werden entweder durch Eigenmittel der Gemeinde oder über alternative Formen, z. B. das Gründen einer Genossenschaft, eingebracht.

Finanzierungsform ⁵	Beträge
LEADER-Förderungen (80%)	133.280,00 €
Eigenanteil/Genossenschaftsanteile (20%)	33.220,00 €
Darlehen	0,00 €
Gesamtbetrag	166.600,00 €

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./240 NT) würde sich die Gesamtkostensituation folgendermaßen darstellen:

Laufende Aufwendungen	Beträge (Monat Jahr)	Merkmal
3.1.1 Kapitalkosten	166,67 € 1.400,00 €	Nutzungsunabhängig
3.1.2 Bewirtschaftung	887,42 € 10.648,90 €	Nutzungsunabhängig
3.2.1 Betriebskosten	1.221,68 € 14.660,00 €	Abhängig von Nutzung
3.2.2 Personalkosten	993,34 € 11.920,00 €	Abhängig von Nutzung
Gesamtbetrag	3.129,11 € 38.628,90 €	

³ Laut Kostenberechnung LEIK GmbH (Stand: 09.11.2021).

⁴ Laut Kostenaufstellung LEIK GmbH (Stand: 09.11.2021).

⁵ Laut Telefonat mit Frau Hildegard Uhdén - Vorsitzende des Heimatvereins (18.11.2021).

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 Prozent ausgegangen. Dieser angenommene Zinssatz übertrifft die aktuellen Konditionen. Die Annahme impliziert eine steigende Zinsentwicklung in der Zukunft, die nicht gegeben sein muss. Insofern das Vorhaben möglicherweise in der rechtlichen Form einer Genossenschaft ermöglicht werden könnte, wäre eine Finanzierung über Genossenschaftsanteile gegeben. Hier würde für die beteiligten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ggf. eine *Dividende* anfallen, welche ebenfalls mit 4,00 Prozent veranschlagt wird.

Kostenarten	Beträge (Monat Jahr)
Eigenkapitalverzinsung ⁶ / Genossenschaftsdividende	116,67 € 1.400,00 €
Fremdkapitalzins	0,00 € 0,00 €
Gesamtbeiträge	116,67 € 1.400,00 €

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.

Kostenarten	Beträge (Monat Jahr)
Verwaltungskosten ⁷	25,00 € 300,00 €
Instandhaltungskosten ⁸	69,08 € 828,90 €
Abschreibungen ⁹	793,34 € 9.520,00 €
Gesamtbeiträge	887,42 € 10.648,90 €

⁶ Eigenkapitalverzinsung zur Deckung von Opportunitätskosten (entgangene Verzinsung bei einer alternativen Kapitalanlage). Betrag gerundet auf volle Hundertersumme.

⁷ 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 bis 2022 anrechenbare Wert liegt bei 284,62 €, welcher mit der Annahme eines gesteigerten Verbraucherindex in der Zukunft an dieser Stelle aufgerundet wird.

⁸ Die Angabe beruht auf der Diplomarbeit von Ronny Brüsch (2013: 39), wonach Instandhaltungskosten - bei Gebäuden mit weniger als 22 Jahren nach Sanierung - aktuell mit 9,21 €/qm veranschlagt werden können. Berechnungsgrundlagen: 90 qm Nutzfläche (innen) und ohne Außenanlage.

⁹ Auf die Anrechnung von Abschreibungen kann ggf. bis zu 6 Jahre verzichtet werden.

3.1.3 Berechnung der nutzungsunabhängigen Kostenmiete¹⁰

Die kostenorientierte Preisfindung erfolgt anhand des so genannten Gesamtkostenansatzes, welcher alle anfallenden nutzungsunabhängigen Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie nutzungsabhängigen Personal- & Betriebskosten umfasst. Im Folgenden sind zunächst die existenzbedingten Kosten aufgeführt.

Gesamtkosten		Finanzierung	
Grundstück	0,00 €	Eigenkapital	33.220,00 €
Baukosten	166.600,00 €	Förderung	133.280,00 €
Summe	166.600,00 €	Summe	166.600,00 €
Ifd. Aufwendungen		Ifd. Erträge	
Kapitalkosten		Summe Ifd. Aufwendungen	12.294,80 €
- EK-Zins (4,0%)	1.400,00 €		
- FK-Zins (Bankdarlehen 2,2%)	0,00 €	Kostenmiete monatlich	1.024,57 €
Bewirtschaftungskosten			
• Verwaltung	300,00 €	Kostenmiete (qm)	11,38 €
• Instandhaltung	828,90 €	• Anteil Abschreibungen	8,82 €
• Abschreibungen		• Anteil Verwaltung	0,27 €
- Baukosten (4,0 %) ¹¹	2.380,00 €	• Anteil Instandhaltung	0,77 €
- Heizung & Sanitär (3,0%)	1.071,00 €	• Anteil Kapitalkosten	1,30 €
- Außenanlagen (10,0%)	3.570,00 €	• Anteil Mietausfallwagnis	0,22 €
- Möbelsystem (7,0%) ¹²	2.499,00 €		
Zwischensumme (98,0%)	12.048,90 €		
Mietausfallwagnis (2,0%) ¹³	245,90 €		
Summe (100%)	12.294,80 €		

Die eingangs als Hilfsreferenzgrößen angeführten Preisspannen der Quadratmeter-Preise (kalt) lassen sich nicht direkt mit dem konservativ errechneten Ergebnis der Kostenmiete von 11,38 € vergleichen. Denn der Kostenpunkt Abschreibungen ist für das multiple Haus marktunüblich relativ hoch angesetzt. Die konservative Berechnungsmethode erwirkt hier einen kalkulatorischen Nachteil am Markt. Allerdings führen die Abschreibungen nicht zu einem Geldmittelabfluss, sondern ggf. zu einer Steuerersparnis. Auf das Ansetzen der Abschreibungsbeträge könnte ggf. in den ersten 6 Jahren verzichtet werden. Hierbei ergäbe sich eine **Kostenmiete von 2,56 €/Quadratmeter**. Allerdings würden dann die Kosten für den langfristigen Erhalt des Gebäudes nicht über den Markt refinanziert werden.

3.2. Kosten abhängig von Nutzung

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

¹⁰ „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).“

¹¹ Der 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.

¹² Abschreibung laut Abschreibungsplan des Bundesministerium für Finanzen bei Büromöbel.

¹³ 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.

3.2.1. Betriebskosten (100 Prozent-Auslastung)

Kostenarten	Fix (Jahr)	Verbrauch (Jahr)	Monat (Gesamt)	Jahr (Gesamt)
Grundsteuer ¹⁴	120,00 €	0,00 €	10,00 €	120,00 €
Hauswartung ¹⁵	2.340,00 €	1.560,00 €	325,00 €	3.900,00 €
Straßenreinigung ¹⁶	100,00 €	0,00 €	8,34 €	100,00 €
Schornsteinfeger ¹⁷	100,00 €	0,00 €	8,34 €	100,00 €
Kabelanschluss ¹⁸	600,00 €	0,00 €	50,00 €	600,00 €
Müllentsorgung ¹⁹	250,00 €	0,00 €	20,83 €	250,00 €
Versicherungen ²⁰	3.100,00 €	0,00 €	258,33 €	3.100,00 €
Wartung technische Anlagen ²¹	100,00 €	0,00 €	8,33 €	100,00 €
Internet ²²	1.080,00 €	0,00 €	90,00 €	1.080,00 €
Heizkosten & Warmwasser ²³	630,00 €	1.420,00 €	175,00 €	2.100,00 €
Strom & Beleuchtung ²⁴	110,00 €	1.900,00 €	167,50 €	2.010,00 €
Wasser & Abwasser ²⁵	300,00 €	900,00 €	100,00 €	1.200,00 €
(Verbrauchskosten/Monat)	---	---	--485,84 € ⁻²⁶	---
(Fixkosten/Monat)	---	---	--735,84 € ⁻²⁷	---
Gesamtbeträge	8.830,00 €	5.830,00 €	1.221,68 €	14.660,00 €

- 14 Berechnung anhand Hilfskonstrukt: Die Prognose erfolgt auf Grundlage des Ertragsbauwertes und des daraus abgeleiteten Einheitswertes. Zur Schätzung des Ertragsbauwertes wird das Referenzprojekt Haffscheune Grambin (59 qm) herangezogen. (Vgl. <https://www.grundsteuer-rechner.de/>).
- 15 Hauswartung: drei Stunden je Woche zu insgesamt 45,00 € in 52 Wochen im Jahr. Je nach aktueller Auslastung zusätzlich bis zu 2 Arbeitsstunden je Woche (Stundensatz von 15,00 €).
- 16 In Anlehnung an die Diplomarbeit von Ronny Brüsch wird der Aufwand für die Straßenreinigung auf 100,00 € geschätzt.
- 17 Schornsteinfeger: Schätzung des Arbeitsaufwands für diese Dienste auf ca. 80 Arbeitswert-Einheiten zu je 1,25 € (inklusive MWSt. 19,0 %, lt. Verordnung über die Kehrung und Prüfung von Anlagen (KÜO)).
- 18 In Voraussicht auf die zukünftige Preisentwicklung, wird dieser Kostenpunkt mit 50,00 €/Monat veranschlagt.
- 19 Schätzungswert; entnommen aus der Diplomarbeit von Ronny Brüsch (2013: 42).
- 20 Umfasst Haftpflicht- & und Gebäudeversicherung. Die veranschlagte Versicherungsprämie beruht auf einer vergleichenden Schätzung. Dabei wurde nach dem Maßstab recherchiert, dass keine besonders risikobehaftete Nutzung erfolgt.
- 21 Geschätzter Betrag.
- 22 Hier von einem erhöhten Bedarf (1.000 Mbit/s) und der Nutzung eines Glasfaser-Anschlusses ausgegangen (2 Anschlüsse zu 90,00 €/Monat).
- 23 30 Prozent auf die fixen Grundkosten und 70 Prozent auf die Verbrauchskosten.
- 24 Stromverbrauch auf 6.600 kWh/Jahr bei Vollauslastung - 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). Aufgerundete Kostenschätzung auf Grundlage des Angebots der Stadtwerke Burg (Grundpreis 9,10€/Monat und 28,56 Cent/kWh (Vgl. <https://stadtwerke-burg.de/strom-4-2/>)).
- 25 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.
- 26 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.
- 27 Die Angabe *Fixkosten/Monat* erfolgt hier rein informativ und wird nicht in die Endsumme einberechnet. Sie dient als Referenz zum vorläufigen Berechnen der Verbrauchskosten bei unterschiedlichen Auslastungsgraden.

3.2.2. Personalkosten (100 Prozent-Auslastung)

Kostenarten	Fix (Jahr)	Nutzung (Jahr)	Monat (Gesamt)	Jahr (Gesamt)
Personal Reinigung ²⁸	800,00 €	7.200,00 €	666,67 €	8.000,00 €
Personal Leitung ²⁹	800,00 €	3.120,00 €	326,67 €	3.920,00 €
(Nutzungskosten/Monat)	---	---	--860,00 € ⁻³⁰	---
(Fixkosten/Monat)	---	---	--133,33 € ⁻³¹	---
Gesamtbeträge	1.600,00 €	10.320,00 €	993,34 €	11.920,67 €

3.3. Kosten bei Vollauslastung

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

Bezeichnung	Kostenmiete
	Gesamtkostenansatz (100% Auslastung)
Kostenmiete monatlich	1.024,57 €
Betriebskosten monatlich	1.221,68 €
Personal Reinigen/Leiten	993,33 €
Gesamtkosten monatlich	3.239,58 €
Kosten Nutzerstunde (720 NST.)³²	4,50 €
· Davon Anteil nutzungsunabhängig ³³	2,63 €
· Davon Anteil nutzungsabhängig	1,87 €
Kosten pro qm/Monat (warm)	35,99 €
· Davon Anteil nutzungsunabhängig	11,38 € ³⁴
· Davon Anteil nutzungsabhängig	24,61 €

4. Kosten und Auslastung

4.1. Kostendegression durch höhere Auslastung

Die jeweils konkrete Auslastung des Hauses bestimmt die tatsächlichen Kosten maßgebend. 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

²⁸ Bei voller Auslastung werden 2 Stunden Reinigung pro Tag an durchschnittlich 20 Werktagen im Monat veranschlagt (480 Stunden/Jahr). Eine Arbeitsstunde wird mit 15,00 € veranschlagt. Hinzu kommt eine fixe Reinigungsstunde je Woche. Der Reinigungsaufwand könnte nach individuellem Bedarf der Nutzungsform bei einzelnen Nutzern unterschiedlich veranschlagt werden.

²⁹ Geschätzter Verwaltungsaufwand bei Vollauslastung liegt bei 5 Stunden pro Woche (lt. Telefonat mit Herrn Schwalbe) Vergütung je Arbeitsstunde mit 15,00 €. Davon eine Arbeitsstunde/Woche für allgemeine Verwaltungstätigkeit.

³⁰ 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.

³¹ 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.

³² Hier eine Kalkulation inklusive aller nutzungsabhängiger und nutzungsunabhängiger Kosten bei 100-Prozent- Auslastung.

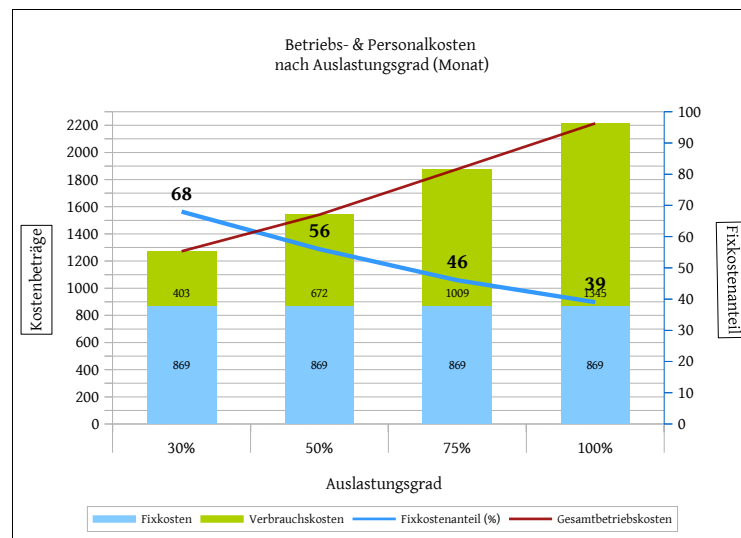
³³ Die Beträge sind dem Kapitel 3.1.3. entnommen. Dividiert durch die maximale Auslastungskapazität von 720 NST.

³⁴ Vergleich Kapitel 3.1.3 (Kostenmiete).

Nutzerstunde ab. Exemplarisch wird diese Kostendegression am Beispiel der Betriebs- & Personalkosten aufgezeigt. Der kostensenkende Effekt gilt ebenso für den fixen Anteil der Kostenmiete (Kapitel 3.1.).

Auslastung	30% (216 NSt.)	50% (360 NSt.)	75% (540 NSt.)	100% (720 NSt.)
Betriebs- & Personalkosten	1.272,93 €	1.542,05 €	1.878,55 €	2.215,01 €
Davon Fixkosten	869,17 €	869,17 €	869,17 €	869,17 €
Fixkostenanteil	68,28%	56,36%	46,24%	39,24%
Fixkosten je NSt.	4,03 €	2,42 €	1,61 €	1,21 €

Das notwendige Nutzungsentgelt von **4,50 € je Nutzerstunde** (Vollauslastung) setzt sich somit aufgerundet aus **1,43 € Kostenmiete** und **1,21 € fixen Betriebs- & Personalkosten** zusammen (siehe Kapitel 3.3). Die verbleibenden 1,87 € entstehen durch flexible Verbrauchskosten. Aus diesem Rechenbeispiel kann abgeleitet werden, dass sich die strategische Preispolitik am tatsächlichen Auslastungsgrad ausrichten sollte und die Nutzungsentgelte mit zunehmender Auslastung theoretisch gesenkt werden könnten.



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

Die folgende Berechnung erfolgt mit der fiktiven Annahmen eines durchschnittlichen Raumes (Vergleich Prolog). Mit zunehmender Auslastung ist eine Reduktion der notwendigen Nutzungsentgelte möglich. Die Ursache hierfür lässt sich durch die Fixkostendegression erklären (siehe Kapitel 4.1.).

Kostenarten/ Kosten Nutzerstunde (je Auslastung)	Kosten nach Auslastungsgrad			
	Auslastungsgrad 30%	Auslastungsgrad 50%	Auslastungsgrad 75%	Auslastungsgrad 100%
Kostenmiete monatlich	1.024,57 €	1.024,57 €	1.024,57 €	1.024,57 €
Betriebskosten monatlich	881,60 €	978,72 €	1.100,22 €	1.221,68 €
Personalkosten Reinigen/Leiten	391,33 €	563,33 €	778,33 €	993,33 €
Gesamtkosten monatlich	2.297,50 €	2.566,62 €	2.903,12 €	3.239,58 €
Nutzerstunde 30% (gesamt: 216 NSt.)	10,64 €	–	–	–
Nutzerstunde 50% (gesamt: 360 NSt.)	–	7,13 €	–	–
Nutzerstunde 75% (gesamt: 540 NSt.)	–	–	5,38 €	–
Nutzerstunde 100% (gesamt: 720 NSt.)	–	–	–	4,50 € ³⁵

4.3. Kosten pro Quadratmeter/Monat³⁶

Aus der Perspektive der Quadratmeterkosten, aber nicht im Widerspruch zum eben dargelegten Kostenverlauf der Nutzerstunde, steigen die Gesamtkosten mit höheren Auslastungsgraden. Der Grund hierfür sind die, zumindest rechnerisch, linear steigenden Verbrauchskosten.

Bezeichnung	Kosten nach Auslastungsgrad			
	Auslastungsgrad 30%	Auslastungsgrad 50%	Auslastungsgrad 75%	Auslastungsgrad 100%
Gesamtkosten	2.297,50 €	2.566,62 €	2.903,12 €	3.239,58 €
je Quadratmeter	25,52 €	28,52 €	32,26 €	35,99 €
· Anteil Kostenmiete	11,38 €	11,38 €	11,38 €	11,38 €
· Anteil nutzungs- abhängige Kosten	14,14 €	17,14 €	20,87 €	24,61 €

5. Entgelte 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 Nutzenden umgelegt werden.

³⁵ Vergleich Kapitel 3.3.

³⁶ Berechnung wie folgt: Gesamtkosten (je Kostenansatz und Auslastungsgrad)/Gesamt-qm.

Eine Handlungsoption wäre die **Solidarische Zurechnung**. Hier wird die Gemeinschaftsfläche zu den drei Räumen jeweils gleich zugeschlagen. Alternativ wäre eine **Relationale Zurechnung** möglich. Dabei wird die jeweilige Raumgröße in Relation zur Gesamtfläche als Berechnungsgrundlage bemüht. Ein größerer Raum würde hierbei für einen höheren Anteil der Gemeinschaftsfläche aufkommen. Allerdings sollte bei der zweiten Option beachtet werden, dass die jeweilige Branche und nicht die Raumgröße für die Verbrauchskosten ursächlich ist. In den nachfolgenden Beispielen werden in vier Szenarien exemplarisch die konkreten Kosten für zwei einzelne Räume (Veranstaltung und Behandlung) dargelegt. Die Effekte der beiden Zurechnungsalternativen werden für jeden der beiden Räume rechnerisch veranschaulicht.

5.2. Beispiele Raumentgelte mit Gemeinschaftsanteil

5.2.1. Beispiel Raum 1 (Veranstaltung)³⁷

Die Raumeinheit verfügt über **28,00 qm** Eigenfläche und anteilig **9,00 qm** für die Nutzung der **Gemeinschaftsfläche**. Der Veranstaltungsraum ist im Vergleich zu den beiden anderen Räumen überdurchschnittlich groß konzipiert und verfügt, relational betrachtet, über einen Flächenanteil von **44 Prozent (11,88 qm)**.

Solidarische Zurechnung	Raum 1 ³⁸ (1 NST. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume ³⁹ (1 NST. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NST. 1 NE)
Kalkulation 30% (72 NST.)	9,92 € 39,70 €	3,19 € 12,56 €	13,11 € 52,44 €
davon nutzungsabhängige Kosten ⁴⁰	4,72 € 18,88 €	1,77 € 7,08 €	6,49 € 25,96 €
Kalkulation 50% (120 NST.)	6,66 € 26,62 €	2,14 € 8,56 €	8,88 € 35,20 €
Kalkulation 75% (180 NST.)	5,02 € 20,08 €	1,62 € 6,46 €	6,64 € 26,56 €
Kalkulation 100% (240 NST.)	4,20 € 16,80 €	1,35 € 5,40 €	5,55 € 22,20 €

Begründet in der überdurchschnittlichen Raumgröße, ergibt eine relationale Zurechnung der Gemeinschaftsfläche eine Kostensteigerung von circa 30 Prozent in der Umlage.

Relationale Zurechnung	Raum 1 (1 NST. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume ⁴¹ (1 NST. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NST. 1 NE)
Kalkulation 30% (72 NST.)	9,92 € 39,70 €	4,22 € 16,85 €	14,14 € 56,56 €
Kalkulation 50% (120 NST.)	6,66 € 26,62 €	2,83 € 11,30 €	9,49 € 37,96 €
Kalkulation 75% (180 NST.)	5,02 € 20,08 €	2,13 € 8,52 €	7,15 € 28,60 €
Kalkulation 100% (240 NST.)	4,20 € 16,80 €	1,79 € 7,16 €	5,99 € 23,96 €

³⁷ Hinweis: Zur Reduktion der Komplexität hier lediglich eine Berechnung mit Gesamtkostenansatz (inklusive Kapitalkosten). Differenzen durch stets aufgerundete Beträge.

³⁸ Berechnung Stunde(n): Siehe 4.3.; Kosten pro Quadratmeter des Raumes plus Gemeinschaftsanteil im Monat durch Anzahl Nutzerstunden pro Raum

³⁹ Berechnung Umlage: Gemeinschaftsanteil Quadratmeter (%) * NST./qm (Auslastungsgrad).

⁴⁰ Vergleich Kapitel 4.3.

⁴¹ Berechnung Umlage: Gemeinschaftsanteil Quadratmeter (%) * NST./qm (Auslastungsgrad).

5.2.2. Beispiel Raum 3 (Behandlung)

Die Raumeinheit verfügt über **11,00 qm Eigenfläche** und anteilig **9,00 qm** für die Nutzung der **Gemeinschaftsfläche**. Der Raum ist im Vergleich zu den beiden anderen Räumen und dem Durchschnittswert (21,00 qm) unterdurchschnittlich groß konzipiert und verfügt, relational betrachtet, über einen relativen Raumanteil von **18 Prozent (4,86 qm)**.

Solidarische Zurechnung	Raum 1 (1 NSt. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume (1 NSt. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NSt. 1 NE)
Kalkulation 30% (72 NSt.)	3,91 € 15,64 €	3,19 € 12,56 €	7,10 € 28,40 €
Kalkulation 50% (120 NSt.)	2,62 € 10,48 €	2,14 € 8,56 €	4,76 € 19,04 €
Kalkulation 75% (180 NSt.)	1,98 € 7,92 €	1,62 € 6,46 €	3,60 € 14,40 €
Kalkulation 100% (240 NSt.)	1,65 € 6,60 €	1,35 € 5,40 €	3,00 € 12,00 €

Begründet in der unterdurchschnittlichen Raumgröße, ergibt eine relationale Zurechnung der Gemeinschaftsfläche eine Kostensenkung von circa 45 Prozent in der Umlage.

Relationale Zurechnung	Raum 1 (1 NSt. 1 NE)	Umlage Gemeinschaftsräume (1 NSt. 1 NE)	Gesamtsumme (1 NSt. 1 NE)
Kalkulation 30% (72 NSt.)	3,91 € 15,64 €	1,73 € 2,32 €	5,64 € 22,56 €
Kalkulation 50% (120 NSt.)	2,62 € 10,48 €	1,16 € 1,56 €	3,78 € 15,12 €
Kalkulation 75% (180 NSt.)	1,98 € 7,92 €	0,88 € 1,20 €	2,86 € 11,44 €
Kalkulation 100% (240 NSt.)	1,65 € 6,60 €	0,73 € 1,00 €	2,38 € 9,52 €

5.3. Fazit: Raumentgelte

Die Kostenlage wurde an den beiden kontrastreichsten Beispielen dargestellt. Bei einem fiktiv durchschnittlichen Raum (vgl. Kap. 4.2.) betrüge das notwendige Nutzungsentgelt **10,64 €** (Nutzerstunde bei 30-Prozent-Auslastung). Bei gleicher Auslastung müsste für den Raum *Veranstaltungen*, auf Grund seiner überdurchschnittlichen Größe, entweder **13,11 €** (geteilt) bzw. **14,14 €** (relational) an Entgelt erhoben werden.

Für den Raum *Behandlung* müsste, auf Grund der unterdurchschnittlichen Größe je Nutzerstunde lediglich **7,10 €** bzw. **5,64 €** verlangt werden, um kostendeckend zu arbeiten. In der Praxis empfiehlt sich zum Einen, die Preise stabil und für die Nutzenden fassbar zu gestalten. Entsprechend könnten die Beträge – auch im Sinne der Risikokalkulation – auf den nächsten vollen 5er-Betrag aufgerundet werden. Des Weiteren 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 bei Durchschnittswerten

Zur Reduktion der Komplexität wird im Folgenden lediglich mit dem Gesamtkostenansatz gerechnet. Die angeführte Tabelle stellt eine Gegenrechnung mit den Daten aus den Durchschnittswerten (Vgl. Kapitel 4.2.) sowie den dort aufgeführten, ökonomisch notwendigen Nutzungsgebühren je Nutzerstunde dar. An dieser Stelle wird somit keine Preisdifferenzierung zwischen den Räumen vorgenommen. Bei einer Auslastung von 30 Prozent wäre ein **kostendeckendes Nutzungsentgelt von 10,64 €** zu erheben. Jeder zu viel bzw. zu wenig erhobene Euro führt zu einem Überschuss bzw. einer Unterdeckung von ca. 215,00 € (Monat). Ein zu viel bzw. zu wenig erhobenes Entgelt in Höhe von ca. 4,65 € führt zu einem monatlichen Überschuss/einer monatlichen Unterdeckung von 1.000,00 €.

Einnahmen/Kosten (Monat)	Ertragssituation			
	30% (216 NST.) Szenario 1	30% (216 NST.) Szenario 2	30% (216 NST.) Szenario 3	30% (216 NST.) Szenario 4
Gesamteinnahmen (Gebühr lt. Kap. 4.2.)	2.298,24 € (10,64 €)⁴²	2.367,00 € (11,00 €)	2.514,24 € (11,64 €)	2.082,24 € (9,64 €)
- Kostenmiete	-1.024,57 €	-1.024,57 €	-1.024,57 €	-1.024,57 €
- Betriebskosten	-881,60 €	-881,60 €	-881,60 €	-881,60 €
- Personalkosten	-391,33 €	-391,33 €	-391,33 €	-391,33 €
Überschuss/ Unterdeckung	1,00 €	78,76 €	217,00 €	-215,26 €
Kostendeckung	ja	ja	ja	nein

6.1.2. Kosten- & Einnahmesituation bei differenzierten Entgelten

Auf Basis der in den Fallbeispielen errechneten Nutzungsentgelte für die einzelnen Räume (Kapitel 5.2), ergäbe sich folgende Einnahmesituation, die zugleich als Gegenrechnung verstanden werden kann.

Kostenarten/ Einnahmen Räume	Kosten/Einnahmen
	Auslastungsgrad 30%
Kostenmiete	1.024,57 €
Betriebskosten	881,60 €
Personal	391,33 €
Gesamtkosten monatlich	2.297,50 €
Raum 1 (Veranstaltung) zu 13,11 € (72 NST.)	943,92 €
Raum 2 (Laden) zu 11,70 € (72 NST.)	842,40 €
Raum 3 (Behandlung) zu 7,10 € (72 NST.)	511,20 €
Überschuss	0,02 €

⁴² Vergleich Kapitel 4.2.

7. Fazit

7.1. 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.

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.

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, Einnahmesituation, 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 drei Räume als jeweils eigene Geschäftseinheiten zu betrachten, die andere Lösungen am Markt finden müssen. Im Sinne der **Risikostreuung** könnten die Räume - je nach Marktlage - zur (**wechselseitigen**) **Querfinanzierung** dienen. Hierbei könnte auch die Einnahmesituation bzw. Preisbereitschaft der Nutzenden berücksichtigt werden.

7.2. Marktvergleich

Die Frage, ob das *Multiple Haus* in Burg (OT Reesen) 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. Das Anmieten von Räumen in anderen Orten würde bei den Einheimischen **Opportunitätskosten** der Zeit bzw. Fahrtkosten verursachen, die das Multiple Haus vor Ort **vermeidet**. Um diese, hier nicht näher bestimmbar, Kosten könnte das Nutzungsentgelt über dem Konkurrenzangebot außerorts liegen.

In **sachlicher Hinsicht** bietet das Multiple Haus ein Angebot **für verschiedene Branchen**, nach denen der Preis 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 sollte zudem die benötigte Gemeinschaftsfläche entsprechend einkalkuliert werden. Zudem bietet das Multiple Haus die Option, nach Bedarf unterschiedliche Raumgrößen anzumieten.

In **zeitlicher Hinsicht** betrachtet steht das multiple Haus aus Nutzersicht in Konkurrenz zu einer ständigen 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 auf Grund ihrer unterschiedlichen Marktaufgaben getrennt behandelt werden. Im Fallbeispiel des *Veranstaltungsraumes* mit 24 qm Eigenfläche, läge ein vergleichbares Konkurrenzangebot mit einem Marktpreis von 6,20 € (kalt) und gleicher Fläche in der Region preislich bei 148,00 €/Monat. Für einen Einzelhandelsbetrieb wäre es für die gleiche Endsumme möglich, den Raum 5,5 mal im Monat für jeweils eine Nutzungseinheit von 4 Stunden zu nutzen.

7.3. Strategische Hinweise und Abschlussbemerkung

Bei der Preisfindung kann bedacht werden, dass jeder veranschlagte Preis ökonomisch tragbar wäre, welcher zumindest die variablen Kosten im Ganzen deckt. Hierdurch wird zumindest einen Teil-Beitrag zum Refinanzieren der Fixkosten erwirtschaftet. Dabei sollten längerfristige oder wiederholte Nutzungsformen im Fokus der Vermarktung stehen. Denn hier kann sich das Gesetz der fallenden Fixkosten preismindernd zu Nutze gemacht werden (Vgl. Kap. 4.1.).

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass sich die **notwendigen Nutzungsentgelte im Spektrum der gängigen Marktpreise** bewegen, insofern von einer temporären Nutzung ausgegangen wird. Hier könnte bereits **bei relativ geringen Auslastungsgraden** kostendeckend gearbeitet werden. Diese begrüßenswerte Situation ließe sich zahlenmäßig noch besser gestalten, wenn die angerechneten Abschreibungen - als größter Kostenfaktor - praktisch nicht notwendig wären. In diesem Falle würde eine zukünftige Sanierung nicht durch Eigenmittel, sondern ebenfalls größtenteils über Fördergelder erfolgen.



Quellen

Jana Reichenbach-Behnisch: Installieren multipler Häuser als gemeinschaftlicher Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft in ländlichen Regionen in der vom demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“

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

Stephan Westermann: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Gemeindeentwicklungskonzept Burg 2030, kurz ISEK Burg 2030, Fortschreibung August 2021

AnsprechpartnerInnen

Reesen
Heimatverein Reesen e.V.
Vereinsvorsitzende Hildegard Uhden
uhden-reesen@web.de

Ortsteilbürgermeister Reesen
Otto Voigt
o.voigt@davo-dach.de

LEIK gGmbH
Geschäftsführerin Jana Reichenbach-Behnisch
info@leik.de

Bildnachweis

Wenn nicht anders angegeben:

Fotonachweis: LEIK gGmbH, Leipzig, außer:

Seite 6 linke Spalte oben und Seite 31 rechte Spalte: Fotos: Kay Zimmermann für
rb architekten/LEIK gGmbH

Seite 6 linke Spalte unten: Foto Reinhard Falke, Bürgermeister Gemeinde Ummendorf



Braucht Reesen ein Multiples Haus? Und wollen die Reesener ein Multiples Haus – ein Mehrzweckgebäude mit Genossenschaftsladen und Café? Dieser Fragestellung sind die Verfasser im Rahmen der hier vorliegenden Machbarkeitsstudie nachgegangen und haben Ergebnisse und Erkenntnisse aus Bedarfsumfrage und Gebäudeauswahl zusammengetragen und ausgewertet. Als Resultat wurden ein erstes Nutzungskonzept sowie eine Wirtschaftlichkeitsprognose für die „Alte Schule m.H. in Reesen“ aufgestellt.